

Aangepaste versie na verlagen minimale vraagprijs per 26 augustus 2020

Procesbrief Keileweg 26-28 Merwe-Vierhavensgebied te Rotterdam

Gemeente Rotterdam zoekt een geëngageerde en creatieve koper voor de ontwikkeling van Keileweg 26 - 28

Geachte heer/ mevrouw,

Neemt u een pioniersrol in de ontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied? Hierbij informeren wij u over de start van de verkoopprocedure voor de herontwikkeling van Keileweg 26-28, ook wel bekend als Kunst & Complex. Wij bieden ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, beleggers, bouwers en/of exploitanten de kans om met een creatieve invulling te komen voor deze bijzondere locatie. Heeft u goede ideeën voor deze plek? Wij dagen u uit op onze ambities. Binnen een beperkt aantal kaders krijgt u veel flexibiliteit om tot een creatieve herontwikkeling te komen.

De gemeente is voor Keileweg 26-28 op zoek naar een koper. Een slagvaardige partij, of consortium van partijen, die de ontwikkeling en realisatie van de locatie kan zekerstellen. Een partij die het gebouw van de gemeente Rotterdam koopt en met de herontwikkeling een kick-start geeft aan een gebied waar de komende jaren veel staat te gebeuren.

Deze procesbrief omschrijft achtereenvolgens de achtergrond en aanleiding van de verkoop, de opgave, de verkoopmethode en de verkoopprocedure. Bovendien vindt u een overzicht van alle stukken die voor deze verkoop aan u beschikbaar worden gesteld. **Om een goed overall beeld te krijgen van de verkoopprocedure van Keileweg 26-28 adviseren wij u eerst deze procesbrief door te lezen en daarna pas de (juridische) deelnamevoorwaarden en bijlagen.**



Links: Kadastraal perceel (indicatief). Rechts: locatiefoto vanaf de Benjamin Franklinstraat

1. Achtergrond en aanleiding

Keileweg 26-28 kan een vliegwiel zijn voor het Merwe-Vierhavensgebied

Keileweg 26-28 betreft een perceel van circa 4.600 m² in de stadshaven Merwe-Vierhavens¹, in bezit van de gemeente Rotterdam. Op het perceel bevinden zich twee panden: een voormalige fabriek van 5.734 m² bvo (bekend als Kunst & Complex) en een bijbehorend directiekantoor van 913 m² bvo (bekend als De Werf). De panden zijn gemeentelijke monumenten. Beide panden zijn momenteel nog (deels) in gebruik. Kunst & Complex fungeert als atelier en werkplaats voor meerdere kunstenaars. De kunstenaars willen graag op de locatie gehuisvest blijven. Het staat de koper vrij om tijdens de verkoopprocedure afspraken te maken met het kunstenaarscollectief over de manier waarop zij bij de herontwikkeling worden betrokken en ingepast. Het huidige huurcontract met de kunstenaars hebben wij opgenomen in de dataroom. De Werf fungeert als kantoor voor de afvalverwerker van het cluster Stadsbeheer van de gemeente. De gemeente levert De Werf vrij van gebruik op en zoekt daarom naar een andere huisvesting van de huidige gebruiker. Naast de twee panden biedt het perceel ook ruimte voor circa 20 parkeerplaatsen en buitenruimte/opslag².

Aanleiding voor de verkoop van Keileweg 26-28 is de herontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied. De ontwikkelvisie voor het gebied is in het 'Ruimtelijk Raamwerk M4H' door de directie van het Havenbedrijf Rotterdam en de gemeenteraad van Rotterdam op 27 juni 2019 vastgesteld. Het Ruimtelijk Raamwerk is opgenomen in bijlage 1. **Binnen de ontwikkelvisie neemt Keileweg 26-28 als centraal brandpunt een belangrijke plek in en kan daardoor als vliegwiel dienen voor de gebiedsontwikkeling.**

M4H Rotterdam

Gemeente en Havenbedrijf willen het gebied ontwikkelen tot een innovatief woon-werk-milieu, optimaal ingericht voor de innovatieve maakindustrie met een mix van werken, wonen, cultuur, horeca, sport en onderwijs. Het havengebied transformeert naar een levendige wijk, waar wonen, leven, werken en innoveren samen komen. Een energiek gebied met impact op zowel stad als haven.

Rotterdam Makers District

Samen met RDM Rotterdam – de oude Rotterdamse Droogdokmaatschappij en tegenwoordig een florierende innovatiehub – vormt M4H het Rotterdam Makers District. Hier vestigen ondernemers en kennisinstellingen die werken aan uitvindingen voor de nieuwe economie. Startende bedrijven krijgen de kans uit te groeien tot gevestigde ondernemingen. Jongeren maken hier kennis met techniek. Nieuwe technologieën kunnen ontstaan door nieuwe, soms spontane samenwerkingen en worden op locatie getest en toegepast. Dat maakt het district tot een proeftuin voor de circulaire economie.

2. De opgave

Een pionierslocatie in een dynamische omgeving

Programmatische ambities

Wij gaan ervan uit dat Keileweg 26-28 een toekomstbestendige herbestemming krijgt. Wij dagen u uit om met een integraal concept te komen dat van meerwaarde is voor het gebied. Aan de noordzijde van het object wordt de Ferro locatie door Havenbedrijf Rotterdam getransformeerd tot een plein dat één van de brandpunten van het Merwe-Vierhavensgebied wordt. Met zijn ligging aan dit plein moet Keileweg 26-28 samen met de voormalige Ferro emaillefabriek één van de blikvangers worden in het gebied. Aan de zuidzijde, in de Keilehaven,

¹ Dit is een inschatting. Het perceel wordt voor de verkoop kadastraal gesplitst en ingemeten.

² Gedetailleerde informatie over de locatie en de huurcontracten treft u in de dataroom.

wordt op korte termijn geïnvesteerd in de aanleg van een getijddepark met natuur, verblijfsplekken en een mogelijk vernieuwde aanleg van de watertaxi. Wij vinden het belangrijk dat uw programma kan meebewegen met de snelle verandering die het gebied doormaakt. Het vastgoed moet dus bij voorkeur toekomstbestendig en flexibel worden ingevuld.

Bij de herontwikkeling van Keileweg 26-28 streven wij naar een aantrekkelijke programmering die voor reuring in het gebied zorgt. Het is een van de eerste locaties die in het gebied tot ontwikkeling komt. Het is nog niet zeker hoe het gebied rond de locatie programmatisch en ruimtelijk wordt ingevuld, dit biedt de koper een koploperspositie (pioniersrol), vrijheid en een unieke kans.

Het staat nog niet vast welke programmatische kaders de gemeente voor deze locatie oplegt. De gemeente volgt hierbij de resultaten van het MER-onderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd voor de omgeving van de Keileweg. De gemeente verwacht de eerste resultaten van het onderzoek in juni 2020. In de omschrijving van de verkoopprocedure leest u hier meer over: de procedure is erop afgestemd dat u de tijd heeft om de resultaten van het MER-onderzoek mee te nemen bij het uitwerken van uw programma. Vooruitlopend op de resultaten van het MER-onderzoek spreekt de gemeente de verwachting uit dat de functie 'wonen' niet tot de mogelijkheden op deze locatie behoort. Een functiemix van horeca met kantoren of bedrijfsruimten ligt wel voor de hand, maar de gemeente geeft nadrukkelijk ook ruimte voor andere invullingen.



Afbeelding: impressie uit het Ruimtelijk Raamwerk Keileweg 26-28 (links) en sfeerimpressie Keilekwartier (rechts). Voor meer detail verwijzen wij u naar het Ruimtelijk Raamwerk (bijlage 1)

Ruimtelijke ambities

Bij de herontwikkeling van de locatie is behoud en transformatie van de bestaande bebouwing een belangrijk uitgangspunt. Er is in overleg met de Commissie Welstand ruimte voor het aanpassen van de bebouwing ten behoeve van het functioneren van het gebouw. Het toevoegen van (significante) nieuwbouw volumes wordt niet als wenselijk gezien.

De herontwikkelde Keileweg 26-28 dient aan te sluiten op haar omgeving en daar een goed functionerend onderdeel van uit te maken. De aansluiting met het Ferro-plein, zoals hierboven benoemd, heeft daarbij prioriteit. Maar ook de relatie met de andere zijdes van het object zijn belangrijk: aan de oostelijke zijde grenst de gevel aan de toekomstige Havenallee. Hier wordt de Benjamin Franklinlaan getransformeerd tot een verkeersluwe zone. Aan de zuidzijde komt het nieuwe getijddepark in de Keilehaven, waar ook de watertaxi

halteert³. Het is van groot belang dat de plinten van het gebouw aan deze zijdes een open uitstraling krijgen, door middel van entrees en vensters. De toekomstige ontwikkelingen op de naastgelegen plot aan de westelijke zijde zijn nog onbekend.



Afbeelding: artist impression van het getijdemark aan de zuidzijde van Kunst & Complex

In het Ruimtelijk Raamwerk wordt de toekomstige mobiliteitsstrategie beschreven. Parkeren wordt in beginsel niet opgelost op eigen terrein, maar op collectieve plekken. In de nabije omgeving van Keileweg 26-28 is in de toekomst een dergelijke 'mobilityhub' beoogd. Voordat de mobilityhub is gerealiseerd, is het mogelijk om in de tijdelijkheid parkeren op eigen terrein op te lossen.

Acht leidende principes

De gemeente Rotterdam beschrijft in het Ruimtelijk Raamwerk acht leidende principes die richting geven aan diverse thema's binnen het Merwe-Vierhavensgebied. De leidende principes zijn als volgt:

1. M4H biedt blijvend ruimte aan verschillende typen makers;
2. M4H verkiest delen van voorzieningen boven individueel eigendom;
3. M4H biedt ruimte aan experimenteren en leren;
4. M4H gebruikt duurzame energie en wisselt deze uit;
5. M4H waardeert reststromen;
6. M4H maakt het voor bedrijven, bewoners en bezoekers mogelijk te kiezen voor duurzame mobiliteit;
7. M4H richt de buitenruimte en kavels zo in, dat ze werken als één veerkrachtig klimaatadaptief systeem;
8. M4H bouwt voort op de industriële capaciteit en kwaliteit van het gebied.

Wij dagen u uit om een (aantal) van deze principes centraal te stellen in uw visie en deze concreet uit te werken. Ons uitgangspunt is: het is beter om één principe in detail uit te werken, dan alle acht principes oppervlakkig uit te werken.

3. Verkoopmethode

Een openbare procedure, gericht op partijen met ervaring en slagkracht

Waarom deze procedure?

³ De gemeente heeft een aanbesteding uitgeschreven voor de inrichting van het openbaar gebied dat direct grenst aan Keileweg 26-28. Het Programma van Eisen van dit openbaar gebied is opgenomen in de dataroom.

De gemeente verkoopt de locatie middels een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Alle geïnteresseerde partijen krijgen de gelegenheid om aan deze verkoopprocedure deel te nemen, mits zij aan een aantal minimumeisen voldoen. De minimumeisen staan beschreven in de deelnamevoorwaarden (bijlage 2). Op basis van de voorstellen in ronde I trechtert de beoordelingscommissie vervolgens snel tot circa drie partijen. Daarmee voeren wij in ronde II in besloten setting twee korte dialooggesprekken voordat de partijen een aanbieding doen, op basis waarvan wij één contractpartij selecteren. Onze ervaring is dat de dialoog u als marktpartij in staat stelt om aan het eind van de verkoopprocedure een betere aanbieding te doen, doordat u hierover tussentijds met ons van gedachten kunt wisselen. De dialooggesprekken geven de mogelijkheid om gezamenlijk kansen of varianten te verkennen en mogelijk ook bepaalde onzekerheden en risico's te beheersen of weg te nemen.

Profiel koper

De locatie maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling met een flinke mate van dynamiek en onzekerheid. Om deze reden zoekt de gemeente een betrouwbare, slagvaardige en geëngageerde partij die onder marktconforme omstandigheden de locatie Keileweg 26-28 koopt en in staat is om de locatie te transformeren passend binnen de leidende principes en randvoorwaarden van de gemeente Rotterdam. Een koper die is gericht op samenwerking met stakeholders, waaronder de gemeente, het Havenbedrijf en de huidige huurders.

De gemeente is uiteindelijk op zoek naar één kopende partij. Dit kan een zelfstandige partij zijn of meerdere partijen die samenwerken middels een rechtspersoon.

Dit laat onverlet dat het ook is toegestaan mee te doen aan de verkoopprocedure als een consortium. Met een consortium wordt in dit geval bedoeld: samenwerkende partijen die niet zijn verenigd in een rechtspersoon. Dat kan op de volgende twee manieren:

- meerdere partijen die in het verkoopproces gezamenlijk optrekken en het project voor gezamenlijke rekening en risico ontwikkelen; deze partijen zijn hoofdelijk jegens de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de uitgifte overeenkomst (hetgeen uiteraard los staat van de onderling geldende draagplicht);
- één partij die aan het verkoopproces deelneemt en jegens de Gemeente aansprakelijk is voor de nakoming van de uitgifte overeenkomst, en daarbij met andere (niet risico dragende) partijen samenwerkt, zoals een bouwer, (restaurant)architect en/of belegger. Ook referentieprojecten van deze niet-risicodragende partners mogen worden meegenomen in het voorstel in Ronde I.

Financiën en samenwerking

Wij verwachten dat u in deze verkoopprocedure uw financiële bieding voor Keileweg 26-28 op basis van marktconforme uitgangspunten onderbouwt. Het prijspeil van de bieding is gelijk aan het moment waarop de bieding wordt gedaan. In de huidige planning is dat december 2020 (zie planning aan het einde van dit document). Indien betaling na het moment van de bieding plaatsvindt, wordt de koopsom jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie (CBS, 'CPI - alle huishoudens'). De gemeente geeft de locatie in huidige staat ('as is, where is') uit. De koper neemt alle kosten die nodig zijn om het vastgoed te realiseren voor eigen rekening en risico. De gemeente houdt rekening met een minimale prijs van € 2.300.000,- kosten koper. De locatie wordt uitgegeven in eeuwigdurend erfpacht, inclusief het lopende huurcontract met de kunstenaars.

Wij gaan er op dit moment vanuit dat levering plaatsvindt in de sfeer van overdrachtsbelasting.

Contractstructuur

De gemeente Rotterdam is voornemens om ter afronding van de verkoopprocedure met de gekozen partij een erfpachtovereenkomst te sluiten. De erfpachtovereenkomst wordt opgesteld conform de model-erfpachtovereenkomst die is opgenomen in bijlage 3. De inhoud van dit document bespreken wij graag met u tijdens de dialoofase.

Wanneer is de verkoop voor ons succesvol?

Samenvattend is de verkoopprocedure voor ons succesvol wanneer:

1. De koopprijs (op eeuwigdurende erfpacht) minimaal € 2.300.000,- kosten koper bedraagt;
2. Wij een betrouwbare partij selecteren die de locatie Keileweg 26-28 risicodragend wil kopen en herontwikkelen;
3. Het voorgestelde plan invulling geeft aan een of meerdere leidende principes uit het Ruimtelijk Raamwerk;
4. Het voorgestelde plan als vliegwiel dient voor de ontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied en bijdraagt aan de identiteit van het gebied, door voortvarend de exploitatie van de locatie te starten.

4. Verkoopprocedure

Een procedure met voorselectie en twee indieningsronden

De verkoopprocedure van Keileweg 26-28 kent een aantal rondes die wij onderstaand op hoofdlijnen beschrijven:

Ronde 0. Aanmelding procedure

Aanmelden kan tot uiterlijk vrijdag 4 september 2020, 12:00 uur 's middags

Als bijlage 2 bij deze procesbrief treft u de deelnamevoorwaarden voor deze verkoopprocedure aan. U kunt zich officieel aanmelden als gegadigde door **op vrijdag 4 september 2020 om 12.00 uur 's middags** de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden te retourneren aan een notaris van Schaap Advocaten Notarissen via kolster@schaap.eu. De deelnamevoorwaarden bevatten tevens de minimumeisen waaraan een inschrijvende partij dient te voldoen.

Dit betreft onder meer:

1. Gegevens over de samenstelling van uw partij of consortium;
2. Verklaring geheimhouding;
3. Verklaring integriteit;
4. Verklaring financiële draagkracht/solvabiliteit;
5. Akkoordverklaring op de voorwaarden.

Een notaris van Schaap Advocaten Notarissen beoordeelt de juistheid en volledigheid van de aanmeldingen. Wanneer uw aanmelding aan de minimumeisen voldoet, wordt u als gegadigde tot ronde I toegelaten. U krijgt dan toegang tot een digitale dataroom waarin alle relevante informatie over deze herontwikkelingslocatie is opgenomen. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft om de inhoud van de digitale dataroom tot u te nemen en uw voorstel voor te bereiden.

In de periode **vrijdag 11 september 2020 tot en met 2 oktober 2020** krijgt u de gelegenheid de locatie te bezichtigen. De bezichtiging geschiedt **op afspraak** met een medewerker van Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting samen met de gemeente Rotterdam. Daarnaast stelt Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting een virtuele rondleiding samen, zodat u een goed beeld van de locatie en wij tevens rekening houden met de richtlijnen van het RIVM omtrent het coronavirus.

Ronde I. Indienen voorstel

Indienen kan tot uiterlijk vrijdag 9 oktober 2020, 12:00 uur 's middags

Het doel van ronde I is de selectie van circa drie partijen die mee gaan doen aan ronde II. Wij vragen uw beknopte conceptuele en ruimtelijke visie en op de samenwerking met de betrokken stakeholders. Deze mag kort en kernachtig omschreven worden in een document van maximaal 5 A4. Vanwege de eerder benoemde

MER-procedure, verwachten de gemeente in deze fase nog geen (of slechts beperkt uitgewerkte) programmatische visie.

Daarnaast vragen wij u drie referenties aan te leveren waaruit blijkt dat u ervaring heeft met risicodragende binnenstedelijke herontwikkeling van monumentaal vastgoed. Wij vragen u hierbij gebruik te maken van het invulformat voor referentieprojecten.

De referenties mogen niet ouder zijn dan 5 jaar gerekend vanaf de datum van indiening van het voorstel. Projecten die langer dan 5 jaar voor de datum van indiening van het voorstel zijn opgeleverd, worden niet in aanmerking genomen. De projecten dienen een omvang van ten minste 1.000 m² bvo te hebben.

U kunt uw voorstel via Fakton indienen tot uiterlijk **vrijdag 9 oktober 2020 om 12.00 uur 's middags** door deze te mailen aan keileweg@fakton.com.

De selectie van de circa drie gegadigden die worden toegelaten tot ronde II vindt plaats op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie aan de hand van de vier onderstaande beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is, hoeveel punten kunnen worden gescoord, alsmede hoe de gemeente dit criterium heeft geoperationaliseerd:

1. **Conceptuele visie** (gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U overtuigender aangeeft hoe uw ontwikkeling als vliegwiel gaat dienen voor de verdere ontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied, met daarbij aandacht voor een voortvarende start van de exploitatie en fasering van uw ontwikkeling;
- b. Uw conceptuele visie beter invulling geeft aan een of meerdere leidende principes uit het Ruimtelijk Raamwerk;
- c. U beter onderbouwt hoe uw herontwikkeling langjarig een bijdrage levert aan de levendigheid in het gebied.

2. **Ruimtelijke visie** (gewicht: 15% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)

- a. U beter onderbouwt dat uw ruimtelijke visie de relatie tussen Keileweg 26-28 en haar directe omgeving versterkt.

3. **Visie op samenwerking** (gewicht: 15% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter beschrijft hoe u de toekomstige exploitatie van de locatie zekerstelt;
- b. U beter beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen voor u ziet, met daarin een heldere beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in deze samenwerking;
- c. U beter beschrijft hoe u de stakeholders in het gebied en de zittende huurders bij uw ontwikkeling betreft.

4. **Referenties** (gewicht: 40% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. Uw referenties beter aantonen dat u als partij of consortium de ervaring en competenties heeft om de opgave (ontwikkeling, realisatie, eigendom, exploitatie en beheer) voor de locatie tot een succes te maken. Aantoonbare ervaring met gemeentemonumenten is hierbij een pré.

Presentatie

Na de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie wordt u in de gelegenheid gesteld om uw conceptuele visie, ruimtelijke visie en visie op samenwerking in een korte presentatie mondeling aan ons toe te

lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. Op basis van de beoordeling van deze presentatie kunnen de partijen op ieder van de drie eerstgenoemde beoordelingscriteria (derhalve niet op het beoordelingscriterium 'referenties') maximaal een ½ punt extra scoren (derhalve maximaal 10,5 punten). De beoordeling van de presentatie kan niet leiden tot puntaftrek.

De partijen waarvan vaststaat dat zij vanwege de behaalde score bij de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie op voorhand niet voor selectie in aanmerking komen, ongeacht de beoordeling van hun presentatie, zullen niet voor het houden van een presentatie worden uitgenodigd. De presentaties staan vooralsnog gepland op dinsdag **13 oktober 2020**. Indien van toepassing ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

Beoordelingscommissie

De aanbiedingen worden in ronde I en in ronde II beoordeeld door een beoordelingscommissie van de gemeente Rotterdam. De beoordelingscommissie bestaat uit leden vanuit de gemeente Rotterdam (afdelingen Vastgoed en Stadsontwikkeling) en van het programmabureau M4H. De directie van de afdeling Vastgoed van de gemeente besluit over de voorlopige gunning. De beoordelingscommissie adviseert de directie over de voorlopige gunning na afloop van de beoordeling van ronde II. Als de beoordelingscommissie geen overeenstemming bereikt of als er sprake is van een gelijke score, besluit de directie van de afdeling Vastgoed over de voorlopige gunning.

Op **maandag 26 oktober 2020** ontvangt u van ons de terugkoppeling over de beoordeling van de voorstellen in ronde I. Voor de partijen die doorgaan naar ronde II betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialooggesprekken.

Ronde II Indienen aanbidding

Indienen kan tot vrijdag 29 januari 2021, 12:00 uur 's middags

In deze ronde van de procedure vragen wij u om een conceptuele en ruimtelijke visie uit te werken met een visie op de samenwerking, een onderbouwing van de sleutelpersonen die bij de voorbereiding en uitvoering van het project betrokken zullen worden (inclusief cv's) en een financiële bieding. Als resultaat van deze ronde verwachten wij een uitgewerkt visiedocument en een schetsontwerp. Het doel van ronde II is het door de selectiecommissie vaststellen van de rangorde van de aanbiedingen en de (voorlopige) gunning door de gemeente. Het visiedocument gaat in ieder geval in op de volgende onderwerpen:

1. **Conceptuele visie** (gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)
Uw voorstel scoort hoger naarmate:
 - a. U overtuigender aangeeft hoe uw ontwikkeling als vliegwiel gaat dienen voor de verdere ontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied, met daarbij aandacht voor een voortvarende start van de exploitatie en fasering van uw ontwikkeling;
 - b. Uw conceptuele visie beter invulling geeft aan een of meerdere leidende principes uit het Ruimtelijk Raamwerk en u beter onderbouwt waarom u voor een of meerdere van de leidende principes uit het Ruimtelijk Raamwerk heeft gekozen;
 - c. U beter onderbouwt hoe uw herontwikkeling langjarig een bijdrage levert aan de levendigheid in het gebied;
 - d. U beter onderbouwt dat uw programmamix flexibel en toekomstbestendig is.
2. **Ruimtelijke visie** (gewicht: 15% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)
Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter onderbouwt dat uw ruimtelijke visie de relatie tussen de locatie en haar directe omgeving versterkt;
- b. Uw ontwikkeling beter aansluit bij de beeldkwaliteit zoals beschreven in het Ruimtelijk Raamwerk;
- c. Uw visie op mobiliteit en parkeren overtuigender is.

3. **Visie op samenwerking** (gewicht: 15% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten. U dient minimaal een 6,0 op dit onderdeel te halen)

Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U meer zekerheid kan geven over de toekomstige exploitanten van uw herontwikkeling;
- b. U beter beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen voor u ziet, met daarin een heldere beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in deze samenwerking;
- c. U beter beschrijft hoe u de stakeholders in het gebied en de zittende huurders bij uw ontwikkeling betreft.

4. **Financiën** (gewicht: 40% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten)

Uw voorstel wordt als volgt beoordeeld:

- a. Uw financiële bieding scoort hoger naarmate uw bieding hoger ligt in relatie tot de minimale prijs.
- b. Uw financiële bieding scoort hoger naarmate deze robuuster en realistischer is in relatie tot uw voorstel als geheel. U moet hierbij aantonen dat uw plan een gezonde exploitatie kent. Hiervoor kunt u maximaal 0,5 punten verdienen.

Bij de verkoop van de locatie geldt in principe een minimale prijs van **€ 2.300.000,-** kosten koper excl. belastingen op prijspeil van het moment van indiening (indexering op basis van de consumentenprijsindex).

Tijdens ronde II vinden per deelnemer twee dialooggesprekken plaats. Tijdens de dialooggesprekken heeft u onder meer de kans om in een vertrouwelijke en besloten setting vragen te stellen aan de gemeente. Tijdens de dialooggesprekken kunnen wij elkaar en de plek goed leren kennen en eventuele onduidelijkheden wegnemen. Als er tijdens de dialooggesprekken onderwerpen aan bod komen die relevant zijn voor de andere deelnemers, zullen wij deze geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen delen in de dataroom. Na de dialooggesprekken dienen de deelnemers een aanbieding in. De aanbiedingen dienen onvoorwaardelijk te zijn. U kunt uw voorstel via Fakton indienen tot uiterlijk **vrijdag 29 januari december 2021 om 12.00 uur 's middags** door deze te mailen aan keileweg@fakton.com.

Ook in ronde II stellen wij u in de gelegenheid om uw aanbieding in een korte presentatie aan ons toe te lichten. Deze presentatie maakt geen onderdeel uit van de beoordeling. Hiervoor is **woensdag 3 februari 2021** gereserveerd. Indien van toepassing ontvangt u daar te zijner tijd een uitnodiging voor.

Na de beoordeling van de aanbiedingen en het vaststellen van de rangorde van consortia nemen wij het besluit tot voorlopige gunning aan één partij of consortium. Vervolgens sluiten de partijen de erfpachtovereenkomst, onder voorbehoud van advies van Bureau Bibob. Het erfpachtcontract komt tot stand conform de in de Dataroom opgenomen model-overeenkomst tot vestiging en de model-akte, waarbij de aanbieder van de deelnemer aan wie is gegund onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

Levering en betaling van de locatie vinden zo snel mogelijk plaats na het ondertekenen van de overeenkomst. Het passeren van de akte van levering geschiedt via Schaap Notarissen. Wij gaan ervan uit dat na afloop van de verkoopprocedure een nieuw bestemmingsplan⁴ voor rekening en risico van de koper dient te worden opgesteld. Het ontwikkeltraject vindt plaats na het passeren van de notariële akte van vestiging erfpacht. In de overeenkomst zal worden opgenomen welke termijnen de erfpachter daarbij in acht dient te nemen. Indien de

⁴ Mits de herontwikkeling niet past binnen de kaders van de Beheersverordening "Keileweg en Omgeving".

erfpacht er niet in slaagt om binnen de geldende termijnen de benodigde Omgevingsvergunning te verkrijgen, heeft de gemeente het recht om de erfpacht terug te verwerven. Het is daarbij aan de gemeente of zij wel of niet van dat recht gebruik maakt.

Na ondertekening van de erfpachtovereenkomst en definitieve gunning krijgt de marktpartij maximaal 12 maanden de tijd om een aanvraag te doen voor een onherroepelijke omgevingsvergunning. Wanneer de marktpartij niet binnen deze periode een onherroepelijke omgevingsvergunning aanvraagt zal de erfpachtovereenkomst worden ontbonden.

Indicatieve planning

In de indicatieve planning houden wij rekening met de huidige voorspellingen en maatregelen omtrent het Corona-virus. Uiteraard is er op dit moment veel onduidelijkheid hoe deze situatie zich ontwikkelt. De gemeente stelt zich daarom flexibel op om de planning aan te passen, mochten de omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Dit houdt ook in dat presentaties en dialooggesprekken mogelijk digitaal plaatsvinden.

Aanmelding procedure	Vrijdag 4 september 2020 om 12.00 uur 's middags
Mogelijkheid tot rondleiding	Vrijdag 11 september 2020 t/m vrijdag 2 oktober 2020
Indienen voorstel	Vrijdag 9 oktober 2020 om 12.00 uur 's middags
Presentatie voorstel	Dinsdag 13 oktober 2020
Terugkoppeling beoordeling voorstel	Maandag 26 oktober 2020
Dialooggesprek 1	Dinsdag 17 of woensdag 18 november 2020
Dialooggesprek 2	Dinsdag 15 of woensdag 16 december 2020
Kerstreces	19 december 2020 t/m 3 januari 2021
Indienen aanbieding	Vrijdag 29 januari 2021
Presentatie aanbieding	Woensdag 3 februari 2021
Voorjaarsreces	20 februari t/m 28 februari 2021
Terugkoppeling beoordeling aanbieding en voorlopige gunning	Week 9 2021
Start contractbesprekingen	Week 10 2021
Ondertekenen erfpachtovereenkomst en definitieve gunning	Week 10 2021

Communicatie tijdens de procedure

Gedurende de verkoopprocedure is er één centraal loket voor alle vragen over Keileweg 26-28. Namens de gemeente Rotterdam treden Fakton en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting op als procesbegeleider. Voor vragen kunt u contact opnemen via het centrale aanspreekpunt keileweg@fakton.com.

Uitnodiging

De gemeente Rotterdam nodigt u uit om deel te nemen aan deze verkoopprocedure. Neemt u een pioniersrol in de ontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied? Meld u dan voor **vrijdag 4 september 2020, 12:00 's middags** aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie op deze bijzondere locatie.

Namens de gemeente Rotterdam,

Madelon Lageveen en Marnix Uri
Fakton Consultancy

Bijlagen

1. Ruimtelijk Raamwerk
2. Deelnamevoorwaarden
3. Concept erfpachtovereenkomst