

Procesbrief Westersingel 18-20 Rotterdam

Gemeente Rotterdam zoekt een gecommiteerde koper voor de ontwikkeling van Westersingel 18-20

Geachte lezer,

Verbindt u het Oude Westen met het centrum van Rotterdam door deze uitdagende herontwikkeling aan de Westersingel? De gemeente Rotterdam nodigt u van harte uit om deel te nemen aan de verkoopprocedure voor de herontwikkeling van Westersingel 18-20. Namens de gemeente Rotterdam (hierna: de gemeente) treedt Faktion Consultancy op als procesbegeleider en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting als commercieel adviseur van de gemeente. Vanuit deze rollen informeren wij u in deze brief over de start van de verkoopprocedure. Wij bieden ontwikkelaars, vastgoedgebruikers en beleggers de kans om met een invulling te komen voor deze bijzondere locatie in het centrum van Rotterdam. Heeft u goede ideeën voor deze plek? Wij dagen u uit op de gestelde ambities.

De gemeente is voor Westersingel 18-20 op zoek naar een koper. Een slagvaardige partij, of consortium van partijen, die de herontwikkeling van de locatie kan zekerstellen. De gemeente zoekt een partij die het gebouw koopt en met de herontwikkeling een impuls geeft aan het gebied door de verbinding voor de voetganger tussen het Oude Westen en de Binnenstad te creëren. De gemeente heeft het voormalige gemeentekantoor niet meer nodig om haar kerntaken uit te voeren. Daarom wenst zij dit gebouw af te stoten.

Deze procesbrief omschrijft achtereenvolgens het te verkopen object, de opgave inclusief verwachtingen van de gemeente, de verkoopmethode en de verkoopprocedure. Om een compleet beeld te krijgen van de verkoopprocedure van Westersingel 18-20, adviseren wij u eerst deze procesbrief door te lezen en daarna de "ALGEMENE (DEELNAME)VOORWAARDEN EN BEPALINGEN OM TE KOMEN TOT EEN KOOPVEREENKOMST MET DE GEMEENTE ROTTERDAM DOOR MIDDEL VAN EEN INSCHRIJVING MET VOORSELECTIE EN DIALOOG" (hierna: "Algemene Deelnamevoorwaarden" en bijlagen. In de Algemene Deelnamevoorwaarden vindt u ook toelichting op enkele definitives.

1. Omschrijving Westersingel 18-20

Omschrijving van het object

Het gebouw aan de Westersingel 18-20 betreft van historische oorsprong drie objecten die in 1961 verbouwd zijn tot één kantoorgebouw. Het kantoorgebouw bestaat een hoofdgebouw met aanbouw. Het hoofdgebouw heeft vijf bouwlagen, bestaande uit een souterrain, beletage, met bovenop drie verdiepingen. Het gebouw bevat deels een kelder (Westersingel 19 en 20). De bebouwing staat nu leeg en wordt deels antikraak beheerd. De oppervlakte van de volledige bebouwing, hoofdgebouw en aanbouw, bedraagt circa 4.230 m² BVO en 3.680 m² VVO. Na aanmelding krijgt u toegang tot plattegronden via de dataroom. Het gebouw staat op vier (kadastrale) percelen van gezamenlijk 1.961 m² groot.

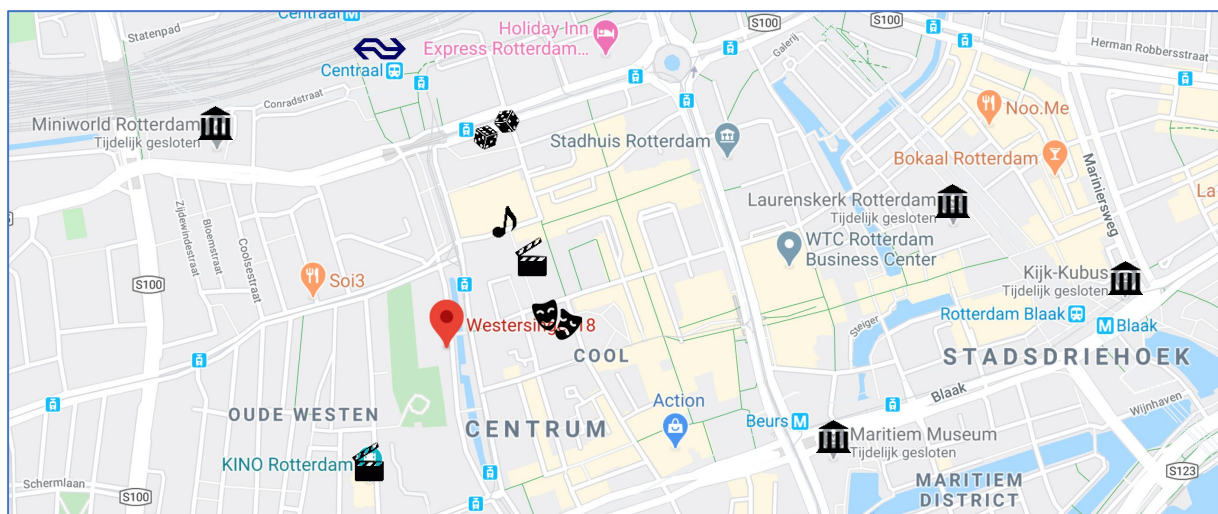


Figuur 1: Overzicht betreffende percelen: Rotterdam AF 225, 226, 923 en 924

Bron: kadastralekaart.com

Omschrijving van de locatie

Het object ligt in de levendige en gemengde wijk het Oude Westen, op de rand van het centrum van Rotterdam. Deze wijk heeft een eigen identiteit die te omschrijven is als gezellig, multicultureel, divers en levendig. De twee belangrijkste winkelstraten in het gebied zijn de West-Kruiskade en de Nieuwe Binnenweg en kennen gemengde functies. De overige straten hebben met name een woonkarakter, enkele uitzonderingen daargelaten. De samenstelling van de wijk is van oudsher divers. De afgelopen jaren zijn veel inspanningen verricht om de leefbaarheid en doorwaadbaarheid van de wijk te verbeteren. De afgelopen jaren investeerde de gemeente, samen met woningcorporatie Woonstad Rotterdam veel in de buitenruimte, infrastructuur, woningvoorraad en revitalisatie van het gebied. In het Oude Westen wonen veel actieve bewoners met bijzondere initiatieven.



Figuur 2: Overzicht ligging in omgeving met voorzieningen

Bron: Google Maps, eigen bewerking

De bereikbaarheid van het gebouw is goed. Het Centraal Station Rotterdam ligt met 600 meter op loopafstand. Dit is een belangrijk knooppunt voor (internationale) trein, metro, bus en tram. Vanaf hier loopt een directe verbinding naar onder andere Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Tevens vormt de Westersingel een belangrijke fiets- en voetgangersroute tussen het station en het kernwinkelgebied van de stad.

Verkoop onder vigerend bestemmingsplan/omgevingsplan

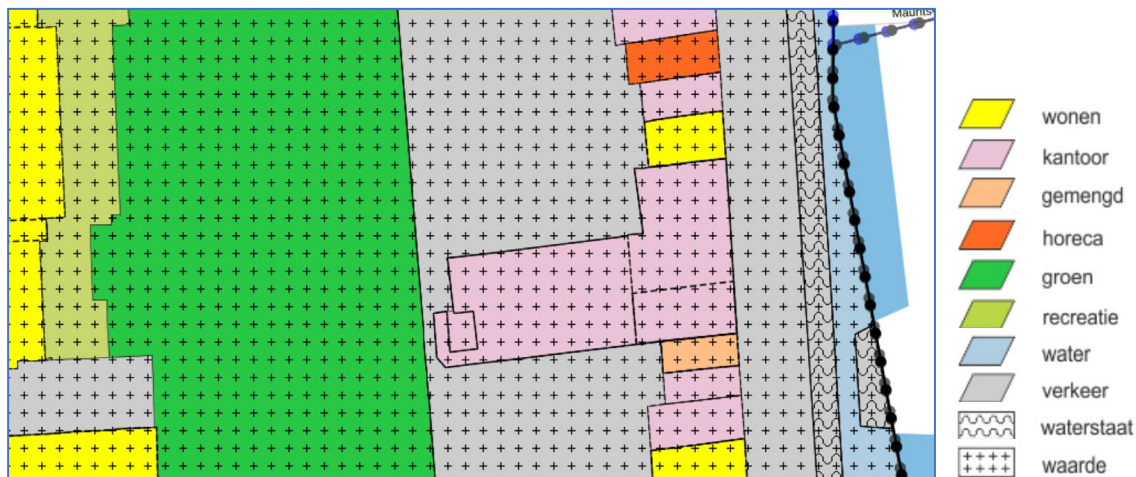
De verkoop vindt plaats onder vigerend bestemmingsplan/omgevingsplan. De kopende partij dient na de ondertekening van de Koopovereenkomst een omgevingsvergunning aan te vragen binnen de in de Koopovereenkomst genoemde termijnen.

De huidige bestemming op de locatie ligt vast in het Omgevingsplan Rotterdam. Tot de inwerkingtreding van het Omgevingsplan Rotterdam viel onderhavig complex in het gemeentelijk bestemmingsplan 'Oude Westen', dat de gemeente op 4 september 2013 onherroepelijk verklaarde. De enkelbestemming is 'Kantoor – 1' met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – cultuurhistorie – 1'. Alleen in de hoofdbouw van Westersingel 20 (voormalige entree voormalig snookercentrum) geldt een functieaanduiding 'horeca'. Deze functieaanduiding rust derhalve niet op de uitbouw. De gronden met bestemming 'Kantoor – 1' aan de Westersingel 18-20 zijn bestemd voor:

- a) kantoren;
- b) ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' is uitsluitend op de begane grond tevens horeca toegestaan. Dit betreft Westersingel 20, maar alleen het gedeelte van de hoofdbouw en niet de uitbouw aan de achterzijde;
- c) gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- d) voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- e) 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie - 1'
 - o De voor "Waarde - Archeologie - 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden;
 - o De voor "Waarde - Cultuurhistorie - 1" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van de in voorbereiding zijnde beschermde stadsgezichten 'Waterproject'.

Het onbebouwde deel van de locatie heeft de enkelbestemming Verkeer – Erf en werd tot op heden gebruikt voor ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, tuin, groenvoorziening en waterlopen.

De Gemeente heeft een positieve grondhouding voor een herontwikkeling binnen de kaders als opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.



Figuur 2: Vigerende bestemmingsplan 'Oude Westen' inclusief legenda

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing is 17 meter. De maximale bouwhoogte voor het bouwvlak op het achter terrein is 6 meter, mits de bebouwing niet boven het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw aan de Westersingel wordt opgetrokken.

De locatie is onderdeel van het rijks beschermde stadsgezicht 'Waterproject'. De gemeente staat er welwillend tegenover om mee te werken aan een beperkte optopping, zie voor de ruimtelijke uitgangspunten de Nota van Uitgangspunten. U mag daarmee een optopping meenemen in uw planuitwerking.

Het risico op het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt bij de kopende partij. Het niet verkrijgen kan voor beide partijen nooit een reden zijn dat afgezien wordt van de koop en leidt nimmer tot een aanpassing van de koopprijs. Ter zake hiervan wordt verwezen naar de Model-Koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheid

Op een klein gedeelte van de percelen geldt een erfdiensbaarheid van overpad ten gunste van de percelen met de daarop aanwezige gebouwen aan de Westersingel 21 tot en met 26. Het gaat om het achterpad, ook wel 'het laantje' genoemd. Dit recht van overpad moet gehandhaafd worden en daarmee dient het achterpad te blijven bestaan na verkoop van het gebouw aan de Westersingel 18-20. Het laantje ontsluit namelijk de achterterreinen van de andere panden aan de Westersingel tot nummer 26. De exacte omschrijving leest u terug in de leveringsakte.

De gemeente legt een inspanningsverplichting op aan de kopende partij om poorten met automatische bediening te plaatsen en te onderhouden, zodat het achterpad afgesloten kan worden. Dit om te voorkomen dat passanten van de te realiseren doorgang ongewenst toegang krijgen tot de naastgelegen achterterreinen. Hiervoor is nodig dat de kopende partij afspraken maakt met de eigenaren van de andere hiervoor bedoelde panden. Indien dit niet mogelijk blijkt, treden de gemeente en de kopende partij in overleg voor alternatieve oplossingen. De kopende partij dient in goede afstemming met de eigenaren van de hiervoor bedoelde panden met een passende oplossing te komen.

2. Opgave

Nu de gemeente Westersingel 18-20 zelf niet meer nodig heeft om haar kerntaken uit te voeren, gaat zij deze panden verkopen op basis van een plan-prijs selectieprocedure.

Het Oude Westen wordt nu gescheiden van de Binnenstad door de ononderbroken bebouwing aan de Westersingel over een lengte van 450 meter. De gemeente draagt al sinds lange tijd de ambitie uit om het Wijkpark te betrekken binnen de grote groenstructuren in de stad door middel van het realiseren van een goed verbonden fijnmazig netwerk voor voetgangers in en tussen de wijken. Daartoe is er veel geïnvesteerd in het verbeteren van het fijnmazig voetgangersnetwerk, onder andere door de aanleg van diverse voetgangersbruggen over de Westersingel die een logische aansluiting vormen in oost-westrichting tussen het kernwinkelgebied en het Oude Westen. Een verbinding door de bebouwingswand ter hoogte van dit deel van de Westersingel zou het fijnmazig netwerk voor de voetganger versterken. De herontwikkeling of sloop- en nieuwbouw van Westersingel 18-20 is de kans die de gemeente wil benutten om de verbinding tot stand te brengen.

Nota van Uitgangspunten als kwalitatief kader

In de Nota van Uitgangspunten geeft de gemeente aan wat de ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden zijn voor de herontwikkeling. De belangrijkste ambities waar deze ontwikkeling aan bijdraagt voor de stad zijn:

- Wijkpark als onderdeel van de grote groenstructuren in de stad
Door de nieuwe doorgang wordt de dwaalroute door het Wijkpark en de Westersingel versterkt.
- Goed verbonden fijnmazig netwerk voor voetgangers in en tussen wijken
Door de nieuwe doorgang worden het dwarsroutenetwerk in het Oude Westen en de binnenstad beter met elkaar verbonden.
- Bebouwing aan de Westersingel als duidelijk onderdeel van de randen en het gezicht van het Oude Westen
Door de nieuwe doorgang wordt de bebouwing aan de Westersingel minder een grens en meer een portaal naar achterliggend gebied.
- De bebouwing ter hoogte van de nieuwe doorgang levert een bijdrage aan een aantrekkelijk stadsbeeld
Door de hoge kwaliteit van de ontwikkeling wordt het beeld van de stad op deze prominente plek, aan een belangrijke stadsas en dicht bij Centraal Station, versterkt.

Financiële verwachtingen

Wij verwachten dat u in deze verkoopprocedure uw geboden Koopprijs voor Westersingel 18-20 op basis van marktconforme uitgangspunten onderbouwt. Het gehanteerde prijspeil voor de geboden Koopprijs is gelijk aan de datum van de sluiting van Ronde II. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie (CBS, 'CPI - alle huishoudens'), tenzij de inflatie negatief is. De locatie wordt in huidige staat ('as is, where is') verkocht. De locatie wordt verkocht als vol eigendom. De koper neemt alle kosten die nodig zijn om het vastgoed te kopen voor eigen rekening.

De gemeente voerde voorafgaand aan de tender door middel van een taxatie een marktconformiteitstoets uit. De geboden Koopprijs dient minimaal € 2,1 miljoen kosten koper te bedragen. Uw geboden Koopprijs, onderdeel van de Aanbieding, dient onvoorwaardelijk te zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor om alle geboden Koopprijzen openbaar te maken na levering. De gemeente behoudt zich voorts het recht voor om deze verkoopprocedure te allen tijde te kunnen stoppen, ook na ontvangst van Aanbiedingen.

Samenwerking en commitment

De herontwikkeling van Westersingel 18-20 is een binnenstedelijke ontwikkelingsopgave en daarmee een uitdagende. Wij zoeken daarom naar een partij die in staat is om binnen de ambities en randvoorwaarden van de gemeente maximale waarde te creëren. Dit betreft niet alleen het realiseren van een marktconforme verkoopopbrengst. Zeker ook het bedenken en uitwerken van een kwalitatief hoogstaande ruimtelijke en programmatische visie met toegevoegde waarde voor het Oude Westen en de Binnenstad van Rotterdam behoort daartoe.

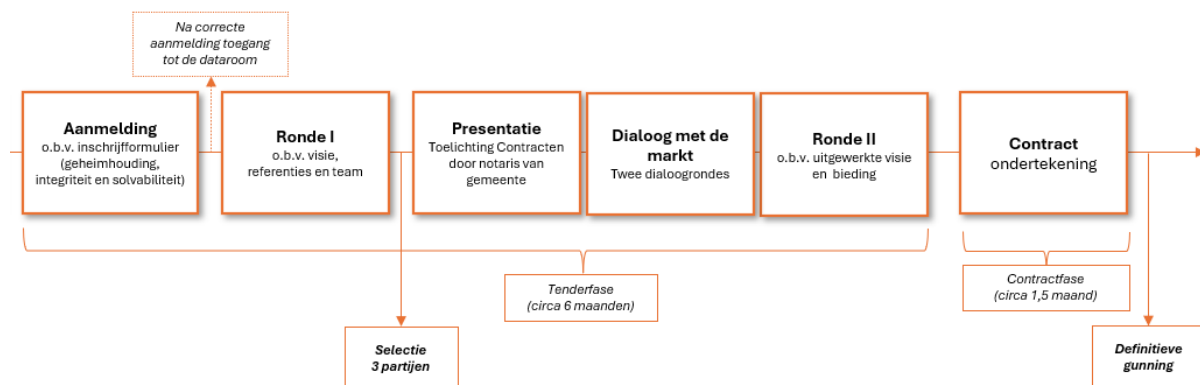
Contractstructuur

De gemeente is voornemens om ter afronding van de verkoopprocedure met de gekozen partij een koopovereenkomst te sluiten.

Nota bene: De koopovereenkomst komt tot stand conform de in de dataroom opgenomen Model-Koopovereenkomst, waarbij de onvoorwaardelijke Aanbieding van de deelnemer aan wie is gegund onderdeel uitmaakt van de contractstukken. De Model-Koopovereenkomst en de model-akte van levering zijn opgenomen in de bijlagen. De inhoud van deze documenten lichten wij graag aan u toe in Ronde II. In beginsel is er geen onderhandeling over de Model-Koopovereenkomst mogelijk. Het staat de gemeente vrij om na de toelichtende gesprekken de Model-Koopovereenkomst te herzien als daar aanleiding toe is. Partijen ontvangen dan een aangepaste Model-Koopovereenkomst. Verzoeken voor wijzigingen in de Model-Koopovereenkomst worden na de Gunning niet gehonoreerd. De Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2007) van de gemeente Rotterdam worden van toepassing verklaard.

3. De verkoopmethode en procedure

Wij willen er in deze verkoopprocedure graag voor zorgen dat zowel de kosten als de tijdsbesteding om deel te nemen aan deze tender beperkt zijn. Wij denken daar met het onderstaande verkoopproces goed invulling aan te kunnen geven.



De verkoopmethode in het kort

De gemeente verkoopt de locatie middels een openbare verkoopprocedure met voorselectie en dialoog. 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 Algemene Deelnamevoorwaarden (zie bijlagen). Op basis van de voorstellen in Ronde I trechtert de beoordelingscommissie vervolgens tot drie partijen. Mochten partijen drie en vier vrijwel gelijk scoren heeft de gemeente de mogelijkheid met vier partijen verder te gaan. Aan deze partijen licht de gemeente de Model-Koopovereenkomst en de Model-Akte van levering toe. Vervolgens voert de gemeente in Ronde II in besloten setting twee dialooggesprekken voordat de partijen een Aanbieding doen. 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 de gemeente van gedachten kunt wisselen. De dialooggesprekken geven de mogelijkheid om gezamenlijk kansen of herontwikkelingsvarianten te verkennen en mogelijk ook bepaalde onzekerheden en risico's te beheersen of weg te nemen.

Beoordelingscommissie

De gemeente vormde voor de beoordeling van de Aanbiedingen een beoordelingscommissie. In deze commissie zijn diverse expertises vertegenwoordigd om tot een integrale beoordeling te komen. De beoordelingscommissie heeft de taken als omschreven in de Algemene Deelnamevoorwaarden, waaronder:

- het uitbrengen van een niet bindend advies welke Gegadigden worden toegelaten tot Ronde II;
- toetsen van de geldige Aanbiedingen en het vaststellen van een rangorde.

Het proces verloopt als volgt:

Ronde 0: aanmelding procedure

Aanmelden kan tot uiterlijk vrijdag 31 mei 2024, 12:00 uur 's middags

Als bijlage bij deze procesbrief treft u de Algemene Deelnamevoorwaarden inclusief Inschrijvingsformulier voor deze verkoopprocedure. U kunt zich officieel aanmelden als Gegadigde door voor bovengenoemde datum en tijd het rechtsgeldig ondertekende Inschrijvingsformulier te retourneren aan westersingel@fakton.com. De Algemene Deelnamevoorwaarden en het Inschrijvingsformulier bevatten tevens de minimumeisen waaraan een inschrijvende partij dient te voldoen.

Fakton 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 de 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 Dataroom tot u te nemen en uw Voorstel voor te bereiden.

Ronde I: indienen voorstel

Indienen kan tot uiterlijk vrijdag 28 juni 2024, 12:00 uur 's middags

Het beoogd resultaat van Ronde I is de selectie van drie marktpartijen waarmee wij vervolgens twee individuele dialooggesprekken voeren in Ronde II.

Uw Voorstel in Ronde I dient beknopt te zijn. Wij vragen u om op maximaal 3 pagina's van A3 formaat of maximaal 6 pagina's van A4 formaat met minimaal lettergrootte Arial 10 in te gaan op:

- uw ruimtelijke en programmatische visie op de herontwikkeling van Westersingel 18-20;
- uw visie op samenwerking.

Daarnaast vragen wij u minimaal twee referenties aan te leveren waaruit blijkt dat u over ervaring beschikt om deze binnenstedelijke opgave tot een succes te maken. Het is een pré als dit referenties van opgaven in beschermd stadsgezicht zijn. Voor de referenties maakt u gebruik van het invulformat referentieprojecten. U kunt uw ondertekende Voorstel indienen via westersingel@fakton.com bij Fakton.

De beoordelingscommissie beoordeelt de door u aangeleverde visie en referenties op basis van de drie navolgende beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoe de gemeente dit criterium operationaliseerde:

1. Ruimtelijke en programmatische visie (gewicht: 70 van de 100 punten). Uw voorstel scoort hoger naarmate:
 - a. U beter beschrijft waarom u voor een bepaalde **korrel, volumeopzet en architectonische uitstraling** kiest, hoe deze beter past in de (monumentale) stedelijke context en hoe u daarop voortbouwt – waar de doorgang onlosmakelijk onderdeel van is;

- b. U beter beschrijft met welke korrel, volumeopzet en architectonische middelen, programmering, maatvoering van **de doorgang** op de locatie wordt opgelost, en het ontwerp zich tegelijkertijd passend voegt naar de (monumentale) stedelijke context en van positieve invloed zijn op een openbaar toegankelijke, uitnodigende, sociaal veilige en afsluitbare verbinding tussen Westersingel en Wijkpark;
- c. U beter beschrijft hoe de vormgeving van **het achterterrein en groene inrichting van het achterterrein** van positieve invloed zijn op het publieke en tegelijkertijd intieme karakter van het achterterrein – waar de bebouwing en de doorgang onlosmakelijk onderdeel van zijn;
- d. U beter beschrijft hoe **de programmering van de hoofdbebouwing** bijdraagt aan zowel een overtuigende verbinding tussen Westersingel en Wijkpark op deze locatie als een logisch geheel van functies ontstaat;
- e. U beter beschrijft hoe **de grens tussen Wijkpark en achterterrein** wordt vormgegeven, op zo'n manier dat deze zowel vloeiend is als een verschil tussen Wijkpark en achterterrein definieert, en waarvan hoogteverschillen en toegankelijkheid voor doorgang en achterpad vanzelfsprekend onderdeel zijn;
- f. U beter beschrijft op welke manier het plan **duurzaam** is in de breedste zin van het woord.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw visie terug aan de stad op deze plek? Daarbij kijkt de beoordelingscommissie naar mate hoe u voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden en welstandscriteria en welke visie u heeft om invulling te geven aan de wensen en ambities.

- 2. Visie op samenwerking (gewicht: 10 van de 100 punten). Uw voorstel scoort hoger naarmate:
 - a. U beter beschrijft waarom u als partij of consortium past bij deze opgave;
 - b. U beter beschrijft hoe u de samenwerking – voor, tijdens én na realisatie – met de gemeente voor u ziet;
 - c. U beter beschrijft hoe u de samenwerking met de buurt voor u ziet.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw visie op samenwerking, waarbij heldere communicatie essentieel is. Het gaat hierbij niet alleen om het beschrijven van plannen, maar vooral om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.
- 3. Referenties (gewicht: 20 van de 100 punten). Uw voorstel scoort hoger naarmate uw referenties beter aantonen dat:
 - a. U het referentieproject heeft uitgevoerd voor eigen rekening en risico;
 - b. Het referentieproject is opgeleverd tien jaar voorafgaand aan de uiterste datum van indiening van het voorstel;
 - c. U de ervaring en competenties heeft om een binnenstedelijke (her)ontwikkelingsopgaven tot een succes te maken. Aantoonbare ervaring met (her)ontwikkelingsopgaven van deze schaal in beschermd stadsgezicht is hierbij een pré.

Voor de beoordeling gelden onderstaande zes scores met bijbehorend percentage van de maximaal te behalen scores: Uitmuntend (100%), zeer goed (80%), goed (60%), ruime voldoende (40%), voldoende (20%) en onvoldoende (0%). Naar rato van het gewicht per criterium tellen deze scores op tot een totaalscore. De totaalscore wordt enkel geldig verklaard indien een minimale score van een voldoende behaald is op elk van de vier criteria.

Ronde II: indienen Aanbieding

Indienen kan tot uiterlijk vrijdag 11 oktober 2024, 12:00 uur 's middags

Het doel van Ronde II is het door de beoordelingscommissie vaststellen van de rangorde van de Aanbiedingen waarna de gemeente besluit tot voorlopige gunning aan één partij of consortium.

Tijdens Ronde II vinden per Deelnemer twee dialooggesprekken plaats. Het doel van de dialogen is de opgave zoals neergelegd in het Voorstel beter te leren kennen om zo uw Aanbieding te verbeteren. Tijdens de twee 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.

Naast de dialooggesprekken vindt er in Ronde II met iedere partij een toelichtend gesprek plaats waarin de gemeente met de partij de Model-Koopovereenkomst en de Model-Akte van levering doorneemt. Tijdens dit gesprek krijgen partijen de mogelijkheid om vragen te stellen over de Model-Koopovereenkomst en de Model-Akte van levering, zodat alle artikelen duidelijk zijn. Daarmee zijn de gemeente en de partij aan wie de gemeente voorlopig gunt in staat om de contractfase kort te houden.

In deze Ronde II van de procedure vragen wij u om drie producties:

1. een ruimtelijke en programmatische visie en een visie op de samenwerking,
2. de geboden Koopprijs inclusief toelichting,
3. een planning.

Daarnaast vragen wij u een ingevuld Bibob-formulier, een verklaring ter kennisname van de Dataroom en eventueel een toelichting op uw consortium mee te sturen.

Wij verwijzen u naar de bijlage van de Procesbrief voor een nadere beschrijving van deze onderdelen van de Aanbieding.

U kunt uw ondertekende Aanbieding indienen tot uiterlijk vrijdag 11 oktober 2024 om 12.00 uur 's middags via verkoopgemeenterotterdam@schaap.eu bij de Notaris. De Aanbieding dient onvoorwaardelijk te zijn.

De beoordelingscommissie beoordeelt de door u aangeleverde producties op basis van de drie navolgende beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoe de gemeente dit criterium operationaliseerde:

1. Ruimtelijke en programmatische visie (gewicht: 60 van de 100 punten). Uw voorstel scoort hoger naarmate:
 - a. U beter onderbouwt met tekst en beeld waarom u voor een bepaalde **korrel, volumeopzet en architectonische uitstraling** kiest, hoe deze beter past in de (monumentale) stedelijke context en hoe u daarop voortbouwt – waar de doorgang onlosmakelijk onderdeel van is;
 - b. U beter onderbouwt met tekst en beeld met welke korrel, volumeopzet en architectonische middelen, programmering, maatvoering van **de doorgang** op de locatie wordt opgelost, en het ontwerp zich tegelijkertijd passend voegt naar de (monumentale) stedelijke context en van positieve invloed zijn op een openbaar toegankelijke, uitnodigende, sociaal veilige en afsluitbare verbinding tussen Westersingel en Wijkpark;
 - c. U beter borgt hoe de vormgeving van **het achterterrein en groene inrichting van het achterterrein** van positieve invloed zijn op het publieke en tegelijkertijd intieme karakter van het achterterrein – waar de bebouwing en de doorgang onlosmakelijk onderdeel van zijn;

- d. U beter borgt hoe de **programmering van de hoofdbebouwing** bijdraagt aan zowel een overtuigende verbinding tussen Westersingel en Wijkpark op deze locatie als een logisch geheel van functies ontstaat;
- e. U beter aan toont hoe **de grens tussen Wijkpark en achterterrein** wordt vormgegeven, op zo'n manier dat deze zowel vloeiend is als een verschil tussen Wijkpark en achterterrein definieert, en waarvan hoogteverschillen en toegankelijkheid voor doorgang en achterpad vanzelfsprekend onderdeel zijn;
- f. U beter aan toont op welke manier het plan **duurzaam** is in de breedste zin van het woord.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw visie terug aan de stad op deze plek? Daarbij kijkt de beoordelingscommissie naar mate hoe u voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden en welstandscriteria en welke visie u heeft om invulling te geven aan de wensen en ambities.

2. Visie op samenwerking en planning (gewicht: 20 van de 100 punten). Uw voorstel scoort hoger naarmate:
 - a. U beter onderbouwt waarom u als partij of consortium past bij deze opgave;
 - b. U beter borgt hoe u de samenwerking – voor, tijdens én na realisatie – met de gemeente voor u ziet;
 - c. U beter borgt hoe u de samenwerking met de buurt voor u ziet
 - d. U een planning presenteert die beter past bij de verwachtingen van de gemeente.

In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw visie op samenwerking, waarbij heldere communicatie essentieel is. Het gaat hierbij niet alleen om het beschrijven van plannen, maar vooral om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.

3. Financiën (gewicht: 20 van de 100 punten). Uw financiële bieding scoort hoger naarmate:
 - a. Uw onvoorwaardelijke bieding hoger ligt in relatie tot de minimale verkoopprijs.
 - b. Uw bieding robuuster en realistischer is in relatie tot uw voorstel als geheel. U moet hierbij onderbouwen dat uw plan een gezonde exploitatie kent: omschrijf schriftelijk, dus niet noodzakelijk via een berekening, het exploitatieperspectief en/of geef inzicht in de financieringsconstructie op lange en korte termijn.

Voor de kwalitatieve beoordeling gelden onderstaande zes scores met bijbehorend percentage van de maximaal te behalen scores: Uitmuntend (100%), zeer goed (80%), goed (60%), ruime voldoende (40%), voldoende (20%) en onvoldoende (0%). De beoordeling van de financiële bieding berekenen wij door middel van de volgende formule: $\text{Beoordeling} = ((\text{bieding} - \text{minimum}) / (\text{maximum} - \text{minimum})) * 100$. Naar rato van het gewicht per criterium tellen deze scores op tot een totaalscore. De totaalscore wordt enkel geldig verklaart indien een minimale score van een voldoende behaald is op elk van de vier criteria.

In Ronde II stellen wij u in de gelegenheid om uw Aanbieding in een presentatie aan de beoordelingscommissie toe te lichten. 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 partijen of consortia door de beoordelingscommissie, brengt zij een advies uit waarna de gemeente besluit tot gunning aan één partij of consortium, één en ander zoals vermeld in de Algemene Deelnamevoorwaarden. Vervolgens sluit de Verkrijger en de Gemeente de koopovereenkomst onder de ontbindende voorwaarden die zijn vermeld in de Model-Koopovereenkomst, waaronder de Bibob-toets. De koopovereenkomst komt tot stand conform de in de dataroom opgenomen Model-Koopovereenkomst, waarbij de Aanbieding van de deelnemer aan wie is gegund onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

Indicatieve planning

Start procedure	Week 19 (maandag 6 mei 2024, 12:00 uur 's middags)
Bezichtigingen	Week 21 en 23
Deadline aanmelding procedure	Week 22 (vrijdag 31 mei 2024, 12:00 uur 's middags)
Deadline Voorstel	Week 26 (vrijdag 28 juni 2024, 12:00 uur 's middags)
Terugkoppeling beoordeling voorstel	Week 29
Toelichting KOVK	n.t.b.
Dialoggesprek 1	Week 35
Dialoggesprek 2	Week 38
Deadline Aanbieding	Week 41 (vrijdag 11 oktober 2024, 12:00 uur 's middags)
Presentatie aanbieding	Week 43
Terugkoppeling beoordeling aanbieding en gunning	Week 48 (afhankelijke van besluitvorming gemeente)

Communicatie tijdens de procedure

Namens de gemeente Rotterdam treedt Fakton Consultancy op als procesbegeleider en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting op als commercieel adviseur van de gemeente. Voor bezichtigingen kunt u contact opnemen met Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting op 010-4248888 of via beleggingen@ooms.com. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met Fakton via westersingel@fakton.com.

Uitnodiging

De gemeente Rotterdam nodigt u uit om deel te nemen aan deze verkoopprocedure. Gaat u de gemeente Rotterdam verrassen door deze prachtige centrum locatie te herontwikkelen en verbinden met het Oude Westen? Meld u dan **vóór vrijdag 31 mei 2024, 12:00 's middags** aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie.

Namens de gemeente Rotterdam,

Marlissa van de Kreeke
Marlo Barnard

Ted Rommelse
Caroline Sanders

Fakton Consultancy

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting

Bijlagen

- Specificatie indiening Ronde II (zie hieronder)
- Algemene Deelnamevoorwaarden
- Inschrijvingsformulier
- Nota van Uitgangspunten (februari 2024)

Bijlage specificatie indiening Ronde II

In ronde II van de procedure vragen wij u om een ruimtelijke en programmatische visie uit te werken met een visie op de samenwerking en een financiële bieding. Als resultaat van deze ronde verwachten wij een twee producties die wij hieronder specificeren.

Productie 1 is een document waarin u in gaat op uw ruimtelijke en programmatische visie op de herontwikkeling van Westersingel 18-20 en uw visie op samenwerking. Als resultaat van deze productie verwachten wij een uitgewerkt visiedocument met een schetsontwerp. Het document geeft antwoord op de beoordelingscriteria die u terugleest in de Procesbrief en bevat ten minste de volgende producten:

- Situatietekening
- Plattegronden, van alle verdiepingen met functieaanduiding en een aparte ruimtestaat met m² BVO en m² GBO of VVO
- Doorsneden, minimaal twee in verschillende richtingen
- Gevelaanzichten, alle zichtbare vanuit openbaar gebied
- Visualisaties, minimaal twee op ooghoogte, een vanuit Westersingel en een vanuit Wijkpark
- Beschrijving idee van het beeldkwaliteitsniveau
- Beschrijving idee gebruik en beheer van de locatie

De productie is verder vrij met producten in te vullen. Een intentieovereenkomst met toekomstige gebruikers (geen bewoners) is hierbij een pré. De productie is een PDF-document met een doorlopende nummering en heeft een inhoudsopgave. Het bestaat uit maximaal 20 pagina's van maximaal A3 formaat (of maximaal 10 pagina's van maximaal A2 formaat) met een minimale lettergrootte van Arial 10. Dit is inclusief inhoudsopgave, eventueel voor- en achterblad en de tekeningen. Ook de schaal van de gevraagde tekeningen staat vrij, maar op zo'n manier dat deze duidelijk te interpreteren te zijn.

Productie 2 is een document waarin u de uw bod doet en toelichting geeft op de door u geboden Koopprijs. Het document bevat:

- De geboden Koopprijs waarvan de prijspeil gelijk is aan de sluitingsdatum van Ronde II;
- Een kwalitatieve omschrijving van de robuustheid van uw financiële bieding: omschrijf schriftelijk, dus niet noodzakelijk via een berekening, het exploitatieperspectief en/of geef inzicht in de financieringsconstructie op lange en korte termijn.

Deze productie is een PDF-document en bestaat uit maximaal 3 pagina's A4 met een minimale lettergrootte van Arial 10.

Productie 3 is een planning die ziet op de periode vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst tot het moment van verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning;

Daarnaast vragen wij u aanvullend om:

- een ingevuld Bibob-formulier,
- de verklaring dat de Deelnemer kennis heeft genomen van de gegevens in de Dataroom en dat de Aanbieding op die gegevens gebaseerd is;
- indien de Deelnemer uit meerdere partijen bestaat die verenigd zijn in een rechtspersoon dan wel tezamen een consortium¹ vormen:

¹ Onder een consortium wordt in dit document verstaan: samenwerkende partijen die niet zijn verenigd in een rechtspersoon. Dat kan op de volgende twee manieren:

- o een korte toelichting op de organisatie van de Deelnemer;
- o de motivatie om de betreffende samenwerking aan te gaan;
- o de wijze van samenwerken binnen en de rolverdeling daarbinnen.

U kunt de drie producties en aanvullende documenten indienen via verkoopgemeenterotterdam@schaap.eu.

Nota bene:

- Producties anders dan deze drie producties waar wij expliciet om vragen, worden niet meegenomen in de beoordeling. Dit geldt ook voor maquettes, tenzij opgenomen als beelden in productie 1.
- Voorwaardelijke biedingen worden niet meegenomen in de beoordeling.
- De entiteit die de bieding uitbrengt is ook de entiteit die het vastgoed bij levering afneemt.

-
- 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 Koopovereenkomst (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 Koopovereenkomst, en daarbij met andere (niet risicodragende) partijen samenwerkt, zoals een bouwer, (restauratie)architect en/of belegger. Ook referentieprojecten van deze niet-risicodragende partners mogen worden meegenomen in het voorstel in Ronde II.