Gemeente Amsterdam

Kabinet

Beoordelingsprotocol

voor het beoordelen van inschrijvingen

Felix Meritis

Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever	: Gemeente Amsterdam
Auteur	5.1, 2, e
Datum	: juni 2014
Versie	: 2.0

Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Algemeen 4

2.1 Doel protocol 4

2.2 Van toepassing zijnde documenten 4

3 Interne organisatie 5

3.1 Interne besluitvorming 5

3.2 Beoordelingscommissie 5

3.2.1 Leden van de beoordelingscommissie 5

3.2.2 Advies experts 5

4 De beoordelingsprocedure 6

4.1 Stappen in het beoordelingsproces 6

4.1.1 Stap 1: voldoen aan de inschrijvingsprocedure 6

4.1.2 Stap 2: voldoen aan de selectiecriteria 6

4.1.3 Stap 3: beoordeling wegingsfactoren 7

4.1.4 Stap 4: Opstellen van het beoordelingsverslag 8

4.2 Communicatie met de Inschrijvers 9

Gemeente Amsterdam

1 Inleiding

In dit beoordelingsprotocol, hierna te noemen het “protocol”, wordt de interne procedure beschreven die de beoordelingscommissie volgt om tot de selectie van één partij voor de aankoop van Felix Meritis te komen

Het protocol is uitsluitend bestemd voor intern gebruik.

2 Algemeen

2.1 Doel protocol

De Inschrijvingen zullen worden beoordeeld op basis van de criteria die zijn opgenomen in Selectiebrochure Felix Meritis. De Inschrijver met het meest aantal punten zal voor gunning worden voorgedragen.

Het beoordelingsproces moet voldoen aan de bepalingen van de toepasselijke regelgeving en de beginselen van objectiviteit, transparantie en gelijke behandeling. Om dat te bereiken is dit protocol opgesteld. Het doel van dit protocol is dan ook de voorwaarden en de omgeving te scheppen om het beoordelingsproces te laten verlopen in overeenstemming met de bovenstaande uitgangspunten.

2.2 Van toepassing zijnde documenten

De volgende documenten vormen het kader voor de beoordelingsprocedure:

- Selectiebrochure Felix Meritis
- Bestemmingsplan
- Monumentenstatus
- Model erfpachtbevestiging
- Inschrijfformulier
- Eigen verklaring

Gemeente Amsterdam

3 Interne organisatie

3.1 Interne besluitvorming

De interne besluitvorming vindt plaats volgens de volgende stappen:

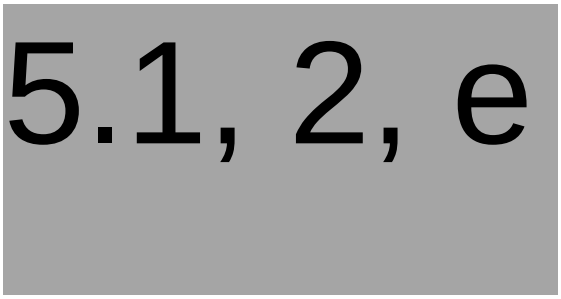
1) De afdeling Verwerving en Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam doet een voorselectie op basis van volledigheid van de inschrijvingen
2) De volledige/geldige inschrijvingen zullen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie (incl. advies experts)

   Alle geldige inschrijvingen worden uitgenodigd een presentatie te geven over hun plan aan de beoordelingscommissie
3) De beoordelingscommissie stelt een beoordelingsverslag op ter advies aan het college van B&W tot gunning
4) College van B&W besluit tot gunning
5) Indien er geen geschikte kandidaten inschrijven, heeft het College het recht om niet te gunnen en over te gaan op een procedure van één op één onderhandelen met een andere partij.

3.2 Beoordelingscommissie

3.2.1 Leden van de beoordelingscommissie

Ten behoeve van de beoordelingswerkzaamheden is een beoordelingscommissie aangesteld die bestaat uit vijf personen. Dit betreft de volgende personen



3.2.2 Advies experts

De beoordelingscommissie kan en zal zo nodig op onderdelen advies vragen aan experts om mee te wegen in de beoordelingen. Onder deze experts vallen in ieder geval:

- Bureau Monumenten & Archeologie mbt de monumentenstatus
- Adviseur Bouwkosten afd. Regie & Advies van OGA mbt investerings- en onderhoudsplan.

4 De beoordelingsprocedure

4.1 Stappen in het beoordelingsproces

4.1.1 Stap 1: voldoen aan de inschrijvingsprocedure

De inschrijvingen worden uiterlijk 31 juli 2014 om 17.00 uur ontvangen en daarna beoordeeld op volledigheid. Dit gebeurt op basis van onderstaande zaken:

- Bieding is uitgebracht middels het inschrijfformulier;
- Bieding is gedaan zonder voorbehouden, behalve voorbehoud op financiering;
- Onvolledig ingevulde of niet-ondertekende inschrijfformulieren worden uitgesloten van de selectie, evenals inschrijvingen lager dan het minimumbedrag of inschrijvingen waaraan voorwaarden zijn verbonden;
- Inschrijvingen die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan, niet voldoen aan de selectiecriteria en/of de eisen die voortvloeien uit de monumentale status van het gebouw, worden uitgesloten van de selectie;
- Ondertekende inschrijfformulier is uiterlijk 31 juli 2014 om 17.00 uur ontvangen;
- De “eigen verklaring” is ondertekend en bijgevoegd;
- De borgsom voor deelname inschrijving groot € 5.000,- is uiterlijk 31 juli 2014 om 17.00 uur ontvangen.

4.1.2 Stap 2: voldoen aan de selectiecriteria

De verkoop (en gunning) zal plaatsvinden via een openbare inschrijving waarbij de inschrijving moet voldoen aan een aantal eisen die gesteld zijn in deze verkoopprocedure. Deze zijn:

- *Minimale bieding:* De minimale bieding (de som van de grondwaarde en de eenmalige opstalvergoeding samen) dient minimaal € 2.500.000 kosten koper te bedragen.
- *Eigen verklaring:* De inschrijving dient te zijn voorzien van een volledig en naar waarheid ingevulde en ondertekende “eigen verklaring” door de eindverantwoordelijke van deze inschrijving. De “eigen verklaring” is te vinden onder het kopje downloads op de website www.amsterdam.nl/felixmeritis.
- *Invulling gebouw:* De Concertzaal, de Zuilenzaal en de Shaffyzaal dienen een culturele maatschappelijke invulling te krijgen die publiekstoegankelijk is. De inschrijver is vrij om te kiezen in welke vorm dat zal zijn.
- *Volledig plan:* De inschrijving dient te zijn voorzien van een volledig uitgewerkt businessplan waarin de exploitatie en financiering uitvoerig zijn uitgewerkt en toegelicht. Zie verder selectiebrochure

Inschrijvingen die niet voldoen aan bovenstaande selectiecriteria worden uitgesloten van inschrijving en gunning.

4.1.3 Stap 3: beoordeling wegingsfactoren

Er zijn ten aanzien van een vijftal categorieën punten te verdelen, te weten Koopsom, Invulling/functies, Financiële haalbaarheid, Investerings-/onderhoudsplan en Monumentale elementen. Met betrekking tot deze categorieën is gekozen voor de volgende puntenverdeling.

Koopsom	**Max aantal punten**
Koopsompunten	**165**

Monumentale elementen	**Max aantal punten**
Herstel monumentale elementen	**25**

Invulling / functies	**Max aantal punten**
Kunst, cultuur, wetenschap en maatschappelijk	**50**

Financiële haalbaarheid	**Max aantal punten**
	50
Exploitatie	30
Financiering	20

Investering- en onderhoudsplan	**Max aantal punten**
	40
Renovatie- en verbouwingsinvestering	20
Meerjaren onderhoudsplan	20

Totaal	**Max aantal punten**
Maximaal te behalen punten	**330**

Beoordelingssystematiek:

Koopsom: Er kunnen maximaal 165 punten worden verdiend.

1. Als alle inschrijvers onder de € 5 miljoen bieden wordt voor elke € 15.151,- die boven de minimale inschrijfsom van € 2.5 miljoen wordt geboden 1 punt toebedeeld.
2. Als het hoogste bod boven de € 5 miljoen ligt worden de punten verdeeld naar rato van het hoogst geboden bedrag. Deze hoogste bieder krijgt 165 punten toebedeeld. De overige “geldige” bieders krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste geboden bedrag.

Monumentale elementen: de commissie ontvangt een zwaarwegend advies van Bureau Monumenten & Archeologie over in hoeverre in de plannen rekening wordt gehouden met de monumentenstatus en het in ere herstellen van monumentale

elementen. Op basis van dit advies krijgen de inschrijvingen voor dit thema maximaal 25 punten toebedeeld.

De commissie zal voor de volgende drie onderwerpen in duo's worden opgedeeld bestaande uit één persoon uit het culturele domein en één persoon uit het vastgoed domein. De voorzitter zal geen punten geven.

Invulling/functies: onder dit kopje wordt aandacht besteed aan de invulling van de publiekstoegankelijke ruimten (in ieder geval de Concertzaal, Zuilenzaal en Shaffyzaal). Getoetst wordt of de thema's kunst, cultuur en wetenschap terug komen in de invulling en daarnaast wordt gekeken of en hoe de verschillende functies zich tot elkaar verhouden. De duo's zullen per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven waarna deze worden gemiddeld. De inschrijver met het hoogste gemiddelde op het onderdeel krijgt de volledige punten (bij diversiteit en samenhang dus 20 punten). De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

Financiële haalbaarheid: hier is aandacht voor de onderwerpen exploitatie (toetsing op haalbaarheid positieve of saldoneutrale exploitatie) en financiering (is er sprake van eigen vermogen, afhankelijkheid subsidies, beoordeling beleggende partij). De duo's zullen per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven waarna deze worden gemiddeld. De inschrijver met het hoogste gemiddelde op het onderdeel krijgt de volledige punten (bij diversiteit en samenhang dus 20 punten). De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

Investerings- en onderhoudsplan: bij dit thema wordt beoordeeld op de onderwerpen 'renovatie en verbouwing' en 'meerjarenonderhoudsplan'. De afdeling Regie & Advies zal een advies geven over de ingeschatte bouwkosten (stelposten, percentages etc). Aan de hand van dit advies zullen de duo's per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven waarna deze worden gemiddeld. De inschrijver met het hoogste gemiddelde op het onderdeel krijgt de volledige punten (bij diversiteit en samenhang dus 20 punten). De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

Onderdeel van de beoordeling is dat alle geldige inschrijvers worden uitgenodigd om hun ingediende plan toe te lichten aan de beoordelingscommissie. Aan de hand hier van worden de definitieve punten toegekend. Dit zal door de beoordelingscommissie in gezamenlijkheid worden gedaan om te komen tot een eindoordeel. Er moeten minimaal drie leden van de beoordelingscommissie aanwezig zijn bij de presentaties.

4.1.4 Stap 4: Opstellen van het beoordelingsverslag

Het beoordelingscommissie legt haar bevindingen uit de stappen 1 tot en met 3 en het daaruit voortvloeiende advies vast in een beoordelingsverslag.

Indien er geen geschikte kandidaten inschrijven, heeft het College het recht om niet te gunnen en over te gaan op een procedure van één op één onderhandelen met een andere partij.

4.2 Communicatie met de Inschrijvers

De communicatie met de inschrijvers loopt via de secretaris en de projectleider van de selectieprocedure. De leden van de beoordelingscommissie verwijzen inschrijvers met vragen door naar of de secretaris of de projectleider.