

Verkoop Bondstraat 11-13 te Lisse

Selectie- en gunningsleidraad



Datum: 8 maart 2022



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	De locatie en het pand	4
2.1	Historie.....	4
2.2	Bestemming	5
2.3	Eigendom en zakelijke rechten	7
2.4	Ligging	7
2.5	Beschrijving.....	8
2.6	Milieu.....	8
2.7	Gemeentelijk monument	8
3.	Uitgangspunten selectie- en gunningsprocedure	10
3.1	Transparant Openbaar en Marktconform	10
3.2	Verkoopproces (samengevat).....	10
3.3	Contactgegevens	11
3.4	Belangrijke data	12
3.5	Belangrijke voorwaarden.....	12
4.	Beschrijving selectie- en gunningsprocedure.....	14
4.1	Bekendmaking verkoop object.....	14
4.2	Ter beschikking stellen verkoopinformatie	14
4.3	Bezichtigingsmogelijkheden	14
4.4	Vragen stellen	14
4.5	Beantwoording vragen	14
4.6	Deelname	15
4.7	Sluitingsdatum inschrijvingen	15
4.8	Uitsluitingsgronden	16
4.9	Beoordeling initiatieven.....	17
4.10	Besluit door het college	21
4.11	Bekendmaking uitkomst	22
4.12	Afwikkeling verkoop en oplevering pand	22
5.	Bijlagen.....	23

1. Inleiding

Gemeente Lisse is eigenaar van het voormalige patronaatsgebouw waar tot voor kort Dansschool Welkom zetelde gelegen aan de Bondstraat 11-13 te Lisse. Zij is voornemens het pand in de huidige staat te verkopen met als doel het object op termijn weer in gebruik te laten nemen met een functie die past bij de eigenschappen van het object en de locatie en de kenmerken van de omgeving.

De verkoop geschiedt door middel van een openbare verkoopprocedure. Op basis van deze openbare verkoopprocedure wordt aan partijen een herontwikkelingsplan en een bieding op het betreffende object gevraagd. De gemeente Lisse vindt de toekomstige invulling van de locatie belangrijk, waardoor de locatie wordt verkocht aan de partij met de beste combinatie van herontwikkelingsplan en financiële onderbouwing.

Voor deze verkoop streeft de gemeente naar een transparant, open en markconform proces. Het betreft evenwel geen formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsregels.

In dit document wil de gemeente geïnteresseerden:

- voorzien van relevante informatie;
- de mogelijkheid bieden om een herontwikkelingsplan in te dienen en een bieding uit te brengen voor de locatie op basis van het herontwikkelingsplan inclusief de daarbij behorende financiële onderbouwing;
- informeren over de vervolgstappen.

Gemeente Lisse is contractpartij bij de verkoop.

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij ondersteunt de gemeente in het verkoopproces.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u informatie over het pand Bondstraat 11-13. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 beschreven welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de verkoop van dit pand. Een uitgebreide beschrijving en toelichting op het verkoopproces is opgenomen in hoofdstuk 4. Tot slot is in hoofdstuk 5 een opsomming opgenomen van de bijlagen die bij dit document horen.

Let op! In het document zijn meerdere links naar websites opgenomen. U kunt deze links herkennen aan de afwijkende, onderstreepte en lichtblauwe kleur van de tekst. Wij adviseren u het document digitaal te lezen, zodat u door het aanklikken van de links direct op de juiste website komt.

2. De locatie en het pand

2.1 Historie

De gemeente Lisse is eigenaar van het voormalige patronaatsgebouw, gelegen aan de Bondstraat 11-13 te Lisse. Het voormalige patronaatsgebouw waar tot voor kort Dansschool Welkom zetelde, is niet alleen een gemeentelijk monument, maar bestaat inmiddels al meer dan 100 jaar. Dat melden de stille getuigen: twee eerste stenen bij de ingang.

Als je bij de voordeur arriveert zie je aan je rechterhand de eerste steen die op 6 maart 1918 is gelegd door pastoor H. Thomann. Maar al je omdraait, blijkt er aan de andere kant van die entree nóg een steen te zitten. Deze tweede steen werd diezelfde dag gelegd door kapelaan B. Lasance. Die stond dus iets lager op de trede in de rangorde. Toen was het nog het Bondsgebouw van de Agathaparochie.

Op de Heereweg nabij de kerk waar het Piusgesticht is verzezen, stond tot die tijd een houten noodkerk. Dat gebouw werd, toen de nieuwe kerk gereed was, bestemd voor bondsgebouw van de in 1901 opgerichte afdeling van de Ned. R.K. Volksbond. Toen echter het R.K. Armenbestuur besloten had tot bouw van het Piusgesticht moest het bondsgebouw worden ontruimd. Het R.K. Kerkbestuur bedong bij de verkoop dat het bondsgebouw voor rekening van het Armenbestuur verplaatst moest worden naar een door het kerkbestuur aangekocht terrein van de weduwe J. Vreeburg, achter de eigendommen van de heer C. van der Vlucht en gelegen met de zuidwestzijde aan de in het uitbreidingsplan van de door de gemeente Lisse geprojecteerde Bondstraat en met de zuidoostzijde gelegen aan geprojecteerde Schoolstraat. Het verplaatsen van dit gebouw werd opgedragen aan de aannemer van het Piusgesticht, de heer A. Beugelsdijk te Lisse die besloot om het niet te slopen maar te verrollen. Een gigantische klus, want het was een gebouw van 33 meter lang en 13 meter breed en had drijfstenen binnenwanden. Het gebouw is dan ook verrold, maar het heeft vier weken geduurd voor dat men het op de bestemde plaats had gebracht. Het gebouw had erg onder het rollen geleden en er moest zeer veel aan vertimmerd worden voordat het weer een fatsoenlijk aanzien had verkregen. Het gebouw bleef in eigendom van het kerkbestuur, maar werd door de Volksbond gehuurd voor 200 gulden per jaar.

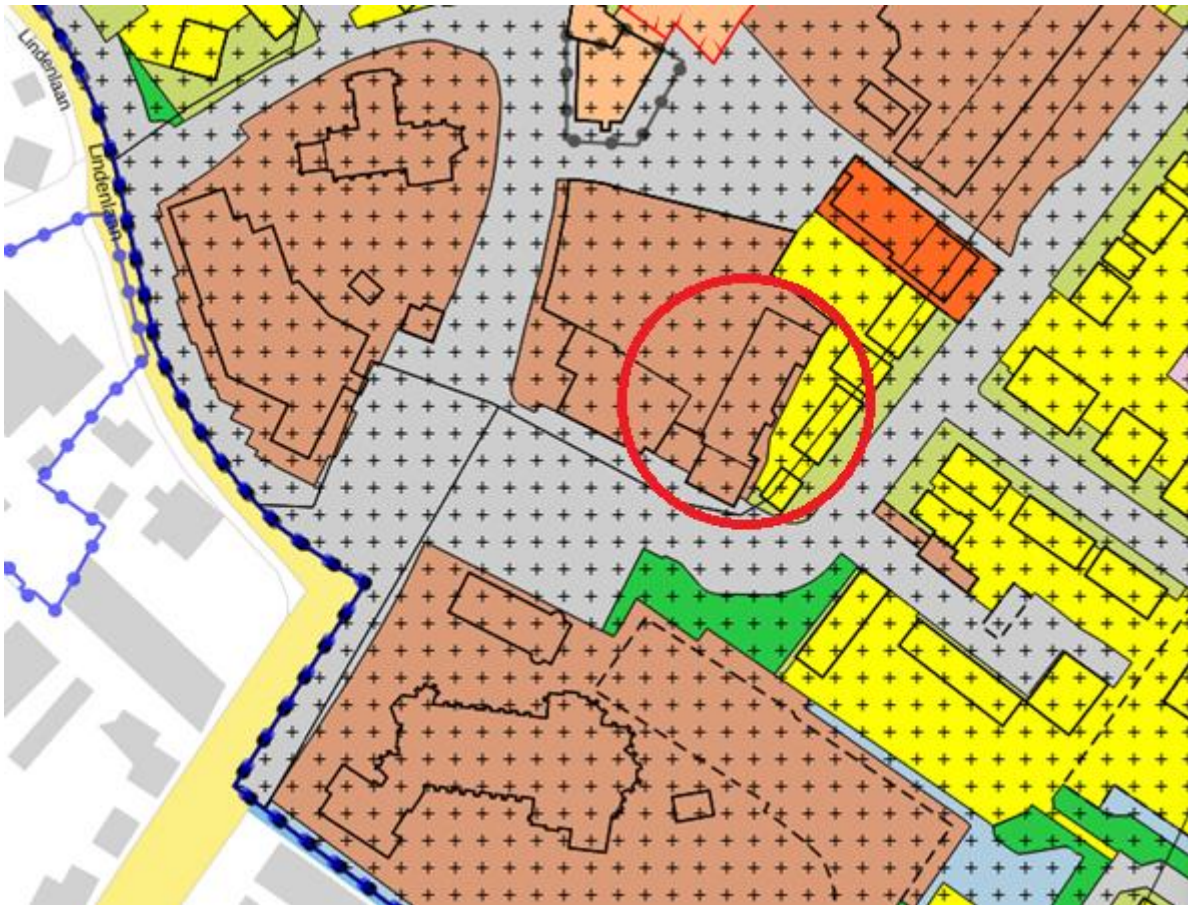
In het gebouw vonden veel activiteiten plaats, zoals in 1907 de oprichting van Canite Tuba dat later met Trou Moet Blijcken fuseerde en Da Capo werd. Kapelaan B.A. Lasance die toen geestelijk adviseur was van het patronaat, liep al een tijdje met het idee om een muziekvereniging op te richten. In mei van dat jaar werden de plannen daden en kon hij starten met 20 leden. In maart 1955 maakte Ons Weekblad bekend dat spoedig zou worden begonnen met de bouw van de R.K. Huishoudschool aan de Achterweg. "Door gebrek aan ruimte heeft men de school eerst moeten onderbrengen in vier verschillende gebouwen, waaronder het Patronaat aan de Bondstraat," aldus de krant. In april 1973 werd de gemeente eigenaar van het gebouw. In latere jaren vestigde dansschool Castelein zich in het gebouw en toen deze daarmee stopte, kwamen ongeveer 24 jaar geleden Peter en Rachell van der Veen in beeld met ook een dansschool, bekend onder de naam Welkom.

(bron: [LisserNieuws](#))

2.2 Bestemming

Het pand ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "[Centrum Lisse 2011](#)"¹ van de gemeente Lisse. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Lisse op 29 november 2012. Naar aanleiding van een ingediend beroep heeft de Raad van State op 7 augustus 2013 een uitspraak gedaan met betrekking tot dit bestemmingsplan. Deze uitspraak heeft ertoe geleid dat onder artikel 12.1, onder i het woord 'evenementen' is geschrapt. Met deze aanpassing is dit bestemmingsplan onherroepelijk.

De locatie heeft de enkelbestemming '[Maatschappelijk](#)'² en de dubbelbestemming de '[waarde Archeologische verwachting 4](#)'³.



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ondergeschikte horeca tot maximaal 200 m²;

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/t_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_index.pdf

² https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.10.html

³ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.18.html

- e. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. een woning ter plaatse van de aanduiding 'woning';
- g. kunstwerken;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, paden en water.

De voor waarde Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De locatie heeft een archeologische verwachting in de bodem. Daarom is in het bestemmingsplan de waarde Archeologie verwachting 4 met bijbehorende bouwregels opgenomen voor deze locatie. De regels geven aan bij welke versterking (diepte en oppervlakte van de bouwplannen in de grond) er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De kosten voor dit onderzoek komen ten laste van de verstoorder.

De locatie heeft bovendien de aanduiding specifieke vorm van waarde – monument gemeente. Wij verwijzen u nadrukkelijk voor een nadere en exacte omschrijving van alle regels en het volledige bestemmingsplan naar www.ruimtelijkeplannen.nl⁴.

Burgemeester en wethouders zijn in beginsel bereid, indien dit voor de gegunde planontwikkeling noodzakelijk is en de ontwikkeling wenselijk is, een bestemmingsplanwijziging naar wonen, gemengd of horeca op te starten. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de koper.



⁴ <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

Het pand is kadastraal bekend als gemeente Lisse Sectie D nummer 9119 (kadastrale oppervlakte 935 m²).

Het te verkopen perceel is rood omrand aangegeven in onderstaande afbeelding. Het eigendom van het bovengenoemd perceel berust bij de gemeente Lisse. Op het perceel zijn geen (zakelijke) rechten gevestigd.

Direct achter het te verkopen perceel, liggen de percelen D 9112, D 6185, D 2773, D 7853, en D 2577. Deze percelen zijn onderdeel van een zogeheten plangebied. Aan de Schoolstraat 5-11 - waar genoemde percelen zijn gelegen - wordt gesloopt en daar komt woningbouw voor in de plaats (appartementen).



2.4 Ligging

Het pand is gunstig gelegen aan een plein, tegen het dorpscentrum van Lisse aan. Belendingen bestaan voornamelijk uit woningen en naast het pand bevindt zich een horecagelegenheid (zaalverhuur).

Op loopafstand zijn winkels, supermarkten en twee basisscholen aanwezig. Een school voor voortgezet onderwijs ligt op fietsafstand. Diverse sportverenigingen en uitgaansgelegenheden bevinden zich in de nabije omgeving.

De bereikbaarheid is zowel per personenauto, vrachtauto en openbaar vervoer goed. De parkeermogelijkheden zijn op de openbare weg ruim voldoende

aanwezig, het pand grenst aan een openbaar parkeerterrein. Ook is er in de huidige situatie (beperkte) parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.5 Beschrijving

Ruimten: een voormalige dansschool met parkeerterrein en erf.

Indeling: Entreehal, garderoberuimte, diverse (kleed)kamers en dubbele toiletgroep. Via de hal is een grote (open) ruimte te bereiken welke tot voor kort in gebruik was als danszaal alsmede de keuken, een apart zaaltje en een opslagruimte. De verdieping van het voormalige patronaatgebouw (voorzijde) heeft een aparte entree aan de linkerkant van het pand. Via een trap is de verdieping te bereiken. De verdieping is voorzien van een kamerindeling en zeer gedateerd afgewerkt.

2.6 Milieu

Bodemonderzoek

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit is de norm NEN 5740;2009+A1;2016 gehanteerd. Voorafgaand is een milieuhygiënisch vooronderzoek gedaan conform de NEN 5725;2017.

De rapportage wordt aan de verkoopinformatie toegevoegd.

Asbestinventarisatie

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden conform het Certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, gepubliceerd in Staatscourant 2018 nr. 68771, paragraaf 3, in december 2021. De rapportage wordt aan de verkoopinformatie toegevoegd.

2.7 Gemeentelijk monument

Een deel van het totale pand, te weten Bondstraat 13 is een [gemeentelijk monument](https://www.lisse.nl/monumenten)⁵. Ook de tegen de linker zijgevel aangebouwde bakstenen muur met ezelsrug behoort hiertoe. Architectuurhistorisch gezien is de Bondstraat 13 een gaaf voorbeeld van karakteristieke bouwstijl, als uiting van tijdsgebonden architectuur. Historisch van belang vanwege de sociaal-culturele functie. Daarom moeten eventuele (ver-)bouwplannen rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Deze waarden zijn beschreven in de redengevende beschrijving van het pand. Die is te vinden op de website van de gemeente Lisse ([monumentenlijst](https://www.lisse.nl/monumenten))⁶ en van de website van cultuur-historische Vereniging "Oud Lisse"⁷ en als bijlage bij dit document.

Hieronder volgt daarvan een samenvatting:

(aan de samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend)

Algemeen: Pand op rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen hoog onder een plak dak. De gevels zijn opgemetseld uit rode bakstenen in kruisverband. De symmetrische voorgevel heeft vijf vensterassen met een middenrisaliet. Eenvoudige, doch stijlvolle detaillering.

⁵ <https://www.lisse.nl/monumenten>

⁶ <https://www.lisse.nl/monumenten>

⁷ <https://oudlisse.nl/>

Gevels: Voorgevel met middenrisaliet en hoekpilasters, beide afgesloten met betonnen afdekstenen. In top aangesmeerde gevelsteen met "PATRONAAT", omrand door rode strengperssteen. Op begane grond afgeschuinde plintlijst en vensterbanken van groen geglaazuurde baksteen. Boven de vensteropeningen enkelsteens ontlastingsbogen met siermetselwerk in de boogvelden. Voorgevel wordt afgesloten met een topgevel van siermetselwerk en bloktandmotief, bekroond met stenen kruis. Zijgevels in gelijke stijl uitgevoerd.

Origineel voegwerk: ja.

Vensters/deuren: In het portiek bevindt zich een houten deurkozijn op hardstenen neuten. Onder het grote, enkelruits bovenlicht zijn twee houten glasdeuren geplaatst. In de vensteropeningen bevinden zich schuifvensters met 3-ruits bovenlichten. Op de begane grond hebben de twee schuifvensters links van het portier daartegen 6-ruits bovenlichten. In enkele bovenlichten is geprofileerd glad aangebracht.

Originele kozijnen: ja.

Dak: de dakconstructie van het pand bestaat uit een plat dak. Witte lijstgevels, deels uitkragend op klossen. Op het dak staat enkele kleine, bakstenen schoonstenen.

Bijzondere bijgebouw/hek: Tegen de linker zijgevel is een bakstenen muur met ezelsrug aangebouwd. Boven de licht getoogde doorgang – ter hoogte van de zijgevel – bevindt zich een enkelsteens ontlastingsboog. In de dagkanten van de brede toegang zijn handstenen elementen verwerkt.

Groenaanleg: links van het pand is een groenstrook. Hier staan achter de bakstenen muur enkele middelgrote bomen.

Bijzonderheden: Het voormalige patronaatsgebouw maakte deel uit van de St. Agathaparochie.

Architect: C.W. Barnhoorn.

Bouwjaar: 1918.

Met betrekking tot meer informatie over de monumentale status wordt nadrukkelijk verwezen naar de website van de gemeente Lisse ([monumentenlijst](#)) en van de website van cultuur-historische [Vereniging "Oud Lisse"](#).

3. Uitgangspunten selectie- en gunningsprocedure

3.1 Transparant Openbaar en Marktconform

Voor de verkoop van het onroerend goed wordt er door de gemeente Lisse gebruik gemaakt van het **TOM-proces**. Deze letters staan voor het Transparant, Openbaar en Marktconform welke dient te worden nagestreefd door middel van het handelen door de gemeente.

3.2 Verkoopproces (samengevat)

Hieronder wordt het verkoopproces op hoofdlijnen toegelicht. Voor een complete beschrijving en nadere toelichting dient u het volgende hoofdstuk te raadplegen.

Indienen plannen en bieding

De gemeente maakt via verschillende kanalen bekend dat het pand te koop wordt aangeboden. Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een bieding en het indienen van een (herontwikkelings-/herbestemmings)plan voor het pand. De gemeente stelt alle hiervoor relevante stukken beschikbaar. Geïnteresseerden kunnen via de makelaar een locatiebezoek inplannen.

Na de start van het verkooptraject krijgen partijen voldoende tijd om een bieding voor te bereiden en uit te brengen. Tussentijds is er ruimte tot het stellen van vragen. Indien gewenst kunnen de partijen die een plan hebben ingediend hun plan en bieding toelichten in een presentatie.

Partijen kunnen zowel een onvoorwaardelijke bieding als een voorwaardelijke bieding met als enige voorbehoud een gewijzigd en door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan (geen onherroepelijk bestemmingsplan) indienen. Om biedingen met elkaar te kunnen vergelijken, zal de kansrijkheid/risicoprofiel van de voorwaardelijke biedingen worden beoordeeld en op basis daarvan worden vergeleken (gecorrigeerd) ten opzichte van onvoorwaardelijke biedingen.

Eisen

De inschrijvingen worden hoofdzakelijk beoordeeld op een combinatie van het door de partij ingediende (herontwikkelings-/herbestemmings)plan en de daarbij behorende bieding. Hiervoor hanteert de gemeente harde eisen en zachte eisen. Harde eisen zijn eisen waaraan in elk geval door een kandidaat aan dient te worden voldaan om niet uitgesloten te worden van het verkoopproces. Zachte eisen zijn eisen waarop kandidaten punten kunnen scoren.

De harde eisen zijn: maximale doorlooptijd, monumentaal behoud, aanvullend bij herbestemmingsplan wonen: verplicht in acht nemen gemeentelijk woonprogramma en uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen, aanvullend bij herbestemmingsplan horeca: aanleveren visie op de toekomstige ontwikkeling naar bestemming en functie invulling horeca.

De zachte eisen zijn: maatschappelijke meerwaarde, verduurzaming van vastgoed en prijsstelling/waardering van de bieding.

In '4.9 Beoordeling initiatieven' zijn de harde en zachte eisen nader toegelicht.

Het (herontwikkelings-/herbestemmings)plan wordt onder andere beoordeeld op:

- ✓ functionele invulling
- ✓ samenhang met de buurt
- ✓ [parkeerdruk](#)⁸ (aangetoond moet worden dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid)
- ✓ verkeersbewegingen (moeten passen in de buurt)
- ✓ maatschappelijke meerwaarde (voor de buurt en de omgeving/de kern)
- ✓ behoud van de monumentale waarde (hoe wordt hiermee omgegaan)
- ✓ duurzaamheid (mate van verduurzamen van het pand)
- ✓ referenties van vergelijkbare projecten (indien van toepassing)

Beoordeling

Alle complete en volledige inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. Het gewogen resultaat van de beoordeling van het plan leidt tot een kwalitatieve totaalscore per partij. De combinatie van deze kwalitatieve score en de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) leidt tot een totaalscore. Deze criteria hebben de volgende weging in de beoordeling:

- ✓ kwalitatieve score kent een weging van 70% (maatschappelijke meerwaarde en verduurzaming van vastgoed),
- ✓ de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) kent een weging van 30%.

Verkoop

Alle partijen die een plan hebben ingediend worden geïnformeerd over de uitslag. Vervolgens treden de gemeente en de partij waaraan de verkoop is gegund in overleg met als doel ondertekening van het koopcontract. Zowel de definitieve keuze als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door college van burgemeester en wethouders en/of gemeenteraad.

3.3 Contactgegevens

Communicatie met de gemeente Lisse over deze verkoop vindt uitsluitend schriftelijk of per e-mail plaats via deze adressen:

Post: Gemeente Lisse

T.a.v. cluster vastgoed / verkoop Bondstraat 11-13
Postbus 200
2160 AE Lisse

Email: gemeente@Lisse.nl

T.a.v. cluster vastgoed / verkoop Bondstraat 11-13

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij ondersteunt het verkoopproces en is als volgt te bereiken:

1^e contactpersoon: J. van Hoorn.

Telefoonnummer 071-3050200

leiden@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

⁸ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.pbpparkerenlisse-VAX1/r_NL.IMRO.0553.pbpparkerenlisse-VAX1.html

3.4 Belangrijke data

De belangrijkste data in het verkoopproces zijn:	
Openbaar maken selectie- en gunningsleidraad	maart 2022
Bezichtigingsmogelijkheden	maart en april 2022
Vragen stellen	uiterlijk 16 mei 2022 om 12:00 uur
Nota van inlichtingen publiceren	uiterlijk 3 juni 2022
Sluitingsdatum inschrijving	17 juni 2022 om 12:00 uur
Beoordeling inschrijvingen	juni en juli 2022 (onder voorbehoud van zomerreces college)
Kennisgeving aan partijen	zo spoedig mogelijk na collegebesluit
Reageren op beoordeling	7 dagen na kennisgeving
Verkoopgesprek	twee weken na kennisgeving

3.5 Belangrijke voorwaarden

Onverminderd de elders in deze leidraad bepaalde voorwaarden, wijst de gemeente Lisse geïnteresseerde partijen op het volgende:

- ✓ De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- ✓ Gemeente Lisse houdt zich te allen tijde het recht voor om het pand niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten. Ook kan de gemeente te allen tijde besluiten om de planning aan te passen, bijvoorbeeld om meer mogelijkheden voor bezichtigingen te geven of een extra vragenronde in te lassen. Partijen zijn dan over en weer geen kosten verschuldigd. Communicatie over dergelijke wijzigingen worden bekendgemaakt via de website van de gemeente Lisse; www.lisse.nl en de website van de makelaar; www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl⁹.
- ✓ De aangemelde partijen kunnen nimmer aanspraak maken op enige vergoeding.
- ✓ Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- ✓ Verkoop van het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en vrij van gebruik.
- ✓ Het object zal worden verkocht en geleverd conform het principe 'as is, where is'. Dat wil zeggen dat het pand wordt verkocht in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering. Verkoper heeft het verkochte nimmer zelf gebruikt.
- ✓ Voor zover de gemeente beschikt over informatie wordt deze beschikbaar gesteld.
- ✓ Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling/herbestemming worden bij ondertekening koopcontract overgedragen aan koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van

⁹ <https://www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl/>

asbest, sanering, et cetera. Voor zover bij gemeente beschikbare informatie hierover wordt deze beschikbaar gesteld.

- ✓ Om speculatie op creëren van meerwaarde - door een bestemmingswijziging - te voorkomen, wordt bij verkoop aan een koper met het plan om de huidige bestemming maatschappelijk te continueren een meerwaardeclausule/antispeculatiebeding opgenomen voor de duur van tien jaar.
- ✓ Onderdeel van een bestemmingsplanprocedure is het tekenen van een planschadeovereenkomst.
- ✓ Zowel de beoordeling van de ingediende plannen als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door [college van B&W](#)¹⁰ en/of [gemeenteraad](#)¹¹.
- ✓ Een [Bibob](#)¹²-toets kan onderdeel uitmaken van de definitieve toewijzing.
- ✓ Gemeente Lisse is gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek.

¹⁰ <https://www.lisse.nl/college>

¹¹ <https://www.lisse.nl/bestuur-en-organisatie/samenstelling-gemeenteraad>

¹² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0013798/2021-04-01>

4. Beschrijving selectie- en gunningsprocedure

4.1 Bekendmaking verkoop object

De voorgenomen verkoop wordt bekendgemaakt op de website van de [gemeente Lisse](#) onder andere via de [openbare besluitenlijst](#) en de website van [Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij](#)¹³. Het pand zal tevens worden aangemeld op Funda in Business en Property.nl. Teneinde optimale transparantie te garanderen zal er een advertentie worden geplaatst in een regionale krant. Geïnteresseerden die het afgelopen jaar reeds interesse hebben getoond in de locatie worden actief benaderd en geïnformeerd.

4.2 Ter beschikking stellen verkoopinformatie

De selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen worden beschikbaar gesteld door de gemeente Lisse via de website; www.lisse.nl en door de makelaar via de website; www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl. Het is ook mogelijk om de selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen telefonisch of per email op te vragen, via 071-3050200 / leiden@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl, de stukken worden dan digitaal toegestuurd.

4.3 Bezichtigingsmogelijkheden

Om een goede indruk te krijgen van het voormalige patronaatsgebouw 'Welkom' te Lisse bieden wij de mogelijkheid aan om het te bezichtigen, in de maanden maart en april 2022. U dient hiervoor een afspraak te maken met dhr. J. van Hoorn van Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij via telefoonnummer 071-3050200 of per mail leiden@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl. De gemeente kan besluiten om aanvullende mogelijkheden voor bezichtigen te bieden.

4.4 Vragen stellen

Over het pand of over het verkoopproces kunnen partijen vragen stellen. De deadline voor het stellen van vragen is 16 mei 2022 om 12:00 uur. Indiening kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden, bij voorkeur per mail via het mailadres van de gemeente of het mailadres van de makelaar. Indiening per post op het postadres van de gemeente is ook mogelijk; de vragen per post dienen eveneens uiterlijk op 16 mei 2022 om 12:00 uur door de gemeente te zijn ontvangen. De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden tot het stellen van vragen te bieden.

4.5 Beantwoording vragen

Alle binnengekomen vragen worden gebundeld en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en aanboddocument, de Nota van Inlichtingen. Deze nota wordt openbaar gemaakt uiterlijk op 3 juni 2022 via www.lisse.nl en via www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl. De partijen die de vragen hebben gesteld ontvangen de Nota van Inlichtingen via de makelaar.

¹³ <https://www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl/>

4.6 Deelname

Vanwege het openbare karakter van deze inschrijving is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

Partijen moeten voor hun inschrijving de volgende documenten indienen:

- ✓ (Herontwikkeling-/herbestemmings)plan voor de functionele invulling van het object:
hierin dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met de monumentale waarde, duurzaamheid en stedenbouwkundige plan/visie met daarin minimaal aandacht voor het karakter van het gebied (o.a. inpasbaarheid en samenhang met de buurt). Op alle eisen als toegelicht in paragraaf 4.9 moet worden ingegaan;
- ✓ Aanmeldformulier (zie bijlage 1);
- ✓ Verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijk) (zie bijlage 2);
- ✓ PEP-verklaring (ten behoeve van een eventueel verscherpt cliëntenonderzoek, voorgeschreven door de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme) (zie bijlage 3);
- ✓ Bieding formulier (zie bijlage 4).

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband.

Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mag de referentie door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde criteria. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

4.7 Sluitingsdatum inschrijvingen

Inschrijvingen moeten uiterlijk op 17 juni 2022 om 12:00 uur zijn ontvangen door de gemeente Lisse. Dat kan uitsluitend door het inleveren van een hard-copy exemplaar op het gemeentehuis of het opsturen per post naar de gemeente.

Alle documenten die nodig zijn voor de inschrijving moeten worden aangeleverd in een gesloten enveloppe met het volgende opschrift:

Niet openen
Verkoop Bondstraat 11-13 Lisse
Gemeente Lisse

4.8 Uitsluitingsgronden

Onvolledige inschrijving

Indien een of meer van de gevraagde formulieren ontbreekt, indien vragen niet of niet volledig zijn beantwoord, indien verklaringen niet of niet volledig zijn verstrekt of niet of niet volledig naar waarheid zijn ingevuld, leidt dit tot uitsluiting van deelname aan het verkoopproces.

Meerdere inschrijvingen

Zoals beschreven in '4.6 Deelname' kan elke partij zich voor deze procedure slechts eenmaal aanmelden. Indien een partij zich meerdere malen zelfstandig en/of in een samenwerkingsverband aanmeldt, worden alle inschrijvingen van die partij uitgesloten van deelname aan het verkoopproces.

Blijvend voldoen aan geschiktheidscriteria

Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidscriteria. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- ✓ genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidscriteria;
- ✓ de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

Verklaring door bedrijven

Als u als bedrijf wilt meedoen dient u bij indiening van de stukken formulier 'Verklaring bij aanmelding' ondertekend toe te voegen.

Uitsluitingsgronden zijn bedoeld om niet-integere bedrijven uit te sluiten. Door ondertekening van de verklaring, verklaart de ondernemer dat de gestelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

A. Rechtelijke uitspraak onderneming

Onderneming of bestuurder van de onderneming is in de vijf jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname, niet bij een onherroepelijke rechtelijke uitspraak veroordeeld geweest wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld of andere strafbare feiten.

B. Financiële gezondheid onderneming

De onderneming verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord. Zijn onderneming verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

C. Verplichtingen sociale zekerheidspremies of belastingen

De onderneming heeft in de drie jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname voldaan aan verplichtingen op grond van de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

4.9 Beoordeling initiatieven

Gemeente Lisse beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving. Indien sprake is van een van de uitsluitingsgronden als beschreven in paragraaf 4.8 is de inschrijving ongeldig. Dat betekent dat de inschrijving terzijde wordt gelegd, niet wordt beoordeeld en de desbetreffende partij niet meer in aanmerking kan komen als mogelijke koper. Inschrijvingen die te laat, dat wil zeggen na het tijdstip als bedoeld in paragraaf 4.7, door de gemeente zijn ontvangen, worden eveneens terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan het verkoopproces.

De beoordeling van de initiatieven wordt gedaan door een beoordelingscommissie. Deze commissie bestaat uit een portefeuillemanager vastgoed, beleidsmedewerker wonen, beleidsadviseur grondzaken en vastgoed, beleidsadviseur maatschappelijke ontwikkeling, beleidsmedewerker ruimtelijke planvorming, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling, juridisch adviseur en een financieel adviseur, allen werkzaam bij de werkorganisatie HLTsamen. Mocht het initiatief daar aanleiding toe geven, dan kan de commissie extra deskundigheid inroepen.

Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken.

De criteria die worden gehanteerd bij de beoordeling van de initiatieven worden opgesplitst in **harde eisen** en **zachte eisen**. Harde eisen zijn eisen waaraan in elk geval door een kandidaat aan dient te worden voldaan om niet uitgesloten te worden van het verkoopproces. Zachte eisen zijn eisen waarop kandidaten punten kunnen scoren. De exacte eisen worden verderop benoemd en toegelicht. Uiteraard dienen initiatieven te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving zoals milieucriteria en een goede ruimtelijke ordening.

Het gewogen resultaat van de beoordeling van het plan leidt tot een kwalitatieve totaalscore per partij. De combinatie van deze kwalitatieve score en de waardering van de bieding (voorwaardelijk/ onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) leidt tot een totaalscore. Deze criteria hebben de volgende weging in de beoordeling:

- ✓ kwalitatieve score kent een weging van 70% (maatschappelijke meerwaarde en verduurzaming van vastgoed);
- ✓ de waardering van de bieding (voorwaardelijk/onvoorwaardelijk in relatie tot de hoogte van de bieding) kent een weging van 30%.

Harde eisen

1. Maximale doorlooptijd

De maximum doorlooptijd voor de realisatie van het plan is **anderhalf jaar** na het verlijden van de akte van verkoop, koop en levering.

2. Monumentaal behoud

De [monumentale waarden](#)¹⁴ moeten worden behouden. Gevels, origineel voegwerk, vensters/deuren, kozijnen, dak en bijzonder bijgebouw/hek moeten worden behouden/origineel blijven. Volledige sloop en/of herbouw (geldt voor het gehele pand, ook voor het niet monumentale deel aan de achterzijde) is uitgesloten.

¹⁴ https://lisse.nl/fileadmin/Lisse/monumenten/Bondstraat_13.pdf

3. Aanvullende harde eis bij "herbestemmingsplan wonen"

Het uitgangspunt is dat er in de bestaande opstal maximaal zeven wooneenheden (twee appartementen aan de voorzijde, en vijf woonhuizen aan de achterzijde) mogen worden gecreëerd. Daarbij dienen zowel het [gemeentelijk woonprogramma](#)¹⁵ (met vereiste percentages qua woningbouwprogrammering) als de 'uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen' verplicht in acht te worden genomen. De 'uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen' worden aan de verkoopinformatie toegevoegd.

4. Aanvullende harde eis bij "herbestemmingsplan horeca"

Bij een "herbestemmingsplan horeca" wordt een visie op de toekomstige ontwikkeling naar bestemming en functie invulling horeca gevraagd. Het schetst ten minste de ambitie hoe - door toevoeging van horeca op deze locatie - de kwaliteit van het gebied verbeterd zal worden. De visie hoeft nog geen vastomlijnd plan te zijn maar dient wel richtinggevend te zijn en aansluiting te vinden bij de [omgevingsvisie Lisse 2040](#)¹⁶.

[Horeca](#)¹⁷ is onder te verdelen in drie [categorieën](#)¹⁸. Categorie 1: lichte horeca (zoals een broodjeszaak of koffiebar), categorie 2: middelzware horeca (zoals een bar of café) en categorie 3: zware horeca (zoals een dancing en discotheek). Er zal uit het plan en visie moeten blijken in welke categorie de horeca valt.

Het plan en de visie moeten bedoeld zijn als uitnodiging aan de gemeente en andere betrokkenen om concreet de dialoog aan te gaan en samen de weg te verkennen naar een duurzaam en toekomstbestendig én daarmee een kwalitatief hoogwaardig(er) deel van (centrum) Lisse. In het plan en de visie moet in ieder geval (op hoofdlijnen) aandacht worden besteed aan ruimtelijke inpassing en milieu- en omgevingsaspecten: geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer en parkeren. Tevens dient aandacht te worden besteed aan economische- en maatschappelijke haalbaarheid.

Zachte eisen

De gestelde zachte eisen sluiten aan op onderdelen uit 'onze koers' uit het [coalitieakkoord 2018-2022 "Samen duurzaam denken, samen vernieuwend doen"](#)¹⁹ en de [programmabegroting 2021-2024](#)²⁰. Daarin komen onder andere onderwerpen als dienstverlening, gezondheid en vitaliteit, wonen, leefbaarheid, economie en duurzaamheid aan de orde. Daarnaast sluiten de gestelde zachte eisen aan op de gepresenteerde ambities waar sinds 2018 de focus op ligt: een aantrekkelijk Lisse, vitale inwoners en duurzame innovatie.

¹⁵ <https://www.lisse.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/woonprogramma-lisse-2020-2024>

¹⁶ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.OmgVisieLisse2040-vax1/t_NL.IMRO.0553.OmgVisieLisse2040-vax1.pdf

¹⁷ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.8.html

¹⁸ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/rb_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.pdf

¹⁹ https://www.lisse.nl/fileadmin/user_upload/L-Coalitieakkoord_2018-2022_definitief.pdf

²⁰

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj4zovg3fn0AhW3_7sIHapqDJsQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.lisse.nl%2Ffileadmin%2FLisse%2F2021%2FLisse_Programmabegroting_2021-2024.pdf&usg=AOvVaw0UEs8qSINeNVaP_DDx4Opu

1. Maatschappelijke meerwaarde (40 punten)

Er kunnen maximaal 40 punten worden verdiend indien het initiatief een maatschappelijke meerwaarde heeft voor het dorp Lisse en de directe omgeving van het pand.

De gemeente Lisse beschouwt maatschappelijke waarde als de waarde die vastgoed meebrengt voor of kost aan zijn omgeving. Denk bij deze verkoop aan maatschappelijke waarden als 'balans en differentiatie in ruimtelijke structuur', 'leefbaarheid, (sociale) veiligheid en cohesie' en/of 'palet aan publieke & sociaal maatschappelijke voorzieningen'.

Gemeente Lisse vindt het belangrijk om als dorp [aantrekkelijk](#)²¹ te zijn, te blijven en waar mogelijk nog aantrekkelijker te worden voor inwoners, maar ook zeker voor bijv. recreanten en toeristen. Daarom richt de gemeente Lisse zich bijvoorbeeld op versterking van de aantrekkelijkheid. Er wordt gewerkt aan versnelling van uitbreiding van het [woningaanbod](#)²². Het is namelijk belangrijk om inwoners ruimte en aanbod te geven om in de gemeente te kunnen blijven wonen, op plekken die passen bij elke levensfase. Er ligt ook focus op de toekomst van het centrum, om het levendig en toekomstbestendig te houden. Ook staat [vitaliteit](#)²³ van inwoners centraal. Er wordt hard gewerkt aan de integraliteit binnen het [sociaal domein](#)²⁴ en daarom heeft de gemeente Lisse een brede maatschappelijke sociale agenda. De agenda gaat over gezondheid, leren, cultuur, zorgen voor elkaar, werken, inkomen, thuis kunnen wonen met ondersteuning als dat nodig is. Kortom, de gemeente Lisse heeft verschillende maatschappelijke opgaven in verschillende domeinen en beleidsvelden.

Het gebouw heeft nu de bestemming '[maatschappelijk](#)²⁵', gericht op maatschappelijke doeleinden. Het gebouw leent zich bouwkundig en locatie technisch ook goed voor andere doeleinden die maatschappelijk waardevol kunnen zijn. Een bestemmingswijziging *kan* de maatschappelijke waarde van een gebouw verhogen. Waarom? Omdat niet elke activiteit en/of functie - die maatschappelijke waarde toevoegt in Lisse - past binnen de huidige bestemming. De gemeente Lisse heeft daarom de intentie om – bij een passend en realistisch plan én de juiste prijs – mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging naar [wonen](#)²⁶, [gemengd](#)²⁷ of [horeca](#)²⁸. Koper dient hiervoor wel een bestemmingswijziging aan te vragen en de daarbij behorende procedure te doorlopen.

²¹ <https://lisse.begroting-2021.nl/p2630/voorwoord?q=centrum>

²² <https://lisse.begroting-2021.nl/p2637/programma-2-leefomgeving>

²³ <https://lisse.begroting-2021.nl/p2636/programma-1-vitaliteit>

²⁴ <https://lisse.begroting-2021.nl/p2651/sociaal-domein?q=sociaal+domein>

²⁵ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.10.html

²⁶ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.14.html

²⁷ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.6.html

²⁸ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1/r_NL.IMRO.0553.bpcentrumlisse2011-ohx1_2.8.html

2. Verduurzaming van vastgoed (30 punten)

[Het bestuur van de gemeente Lisse, vindt duurzaamheid in de breedste zin van het woord een 'way of life'](#)²⁹. De laatste jaren is duurzaamheid een belangrijk punt geworden op de agenda. We onderschrijven het belang van de energietransitie om van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie over te stappen. We scharen ons daarbij achter het [Energieakkoord](#)³⁰ van Holland Rijnland waarin is afgesproken om als regio in 2050 energieneutraal te zijn. Lisse wil dat al in 2040. In het Energieakkoord is afgesproken om voor 2025 de ambities zo veel mogelijk te concretiseren ten aanzien van besparing en opwekking van energie.

Uit een recent opgemaakt energielabel blijkt dat het voormalig patronaatsgebouw 'Welkom' een energielabel **G** heeft. Het ongunstigste energielabel wat een gebouw kan hebben. Energieverspillend, slecht voor het milieu en voor de portemonnee. Hier is het mogelijk om een [flinke energieslag](#)³¹ te maken.

Een gebouw verduurzamen begint bij isoleren. Isoleren is een belangrijke techniek om tot een energieneutrale gebouwde omgeving te komen. Een goed geïsoleerd gebouw vermindert de energievraag en verlaagt de energierekening. Wettelijke eisen voor thermische isolatie van (nieuwe) gebouwen zijn steeds strenger geworden. In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen aan het isoleren van gebouwen. Zo moet isolatie bij nieuwbouw of renovatie aan verschillende minimum Rc-waarden voldoen. Ook gelden er eisen voor gevels, daken en vloeren.

Na het verbeteren van de warmteweerstand van de gevel, het dak en de vloer, het verbeteren van de luchtdichtheid van het gebouw en het verbeteren van de warmteweerstand van het glas kan nog aanvullend energie worden bespaard door het vervangen van de bestaande verwarmingsinstallatie. Met duurzame verwarmingsinstallaties is het mogelijk om een comfortabel binnenklimaat te realiseren met een gering energieverbruik.

Er kunnen 30 punten worden verdiend indien er wordt geïsoleerd én fossiele brandstoffen volledig worden losgekoppeld (bijv. warmtepomp) in een initiatief. Een initiatief waarbij er wordt geïsoleerd én een hybridesysteem (bijv. hybride warmtepomp) wordt toegepast, krijgt 20 punten. Een initiatief waarbij er wel wordt geïsoleerd maar waarbij er nog steeds gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen (bijv. HR107 ketel), krijgt 5 punten. Niet isoleren en geen vervanging van verwarmingsinstallaties (niets doen) levert 0 punten op.

²⁹ <https://lisse.begroting-2021.nl/p2698/openbare-ruimte-en-duurzaamheid>

³⁰

https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiT0_2r5Pn0AhVPNOwKHW-mAcYQFnoECAUQAQ&url=https%3A%2F%2Fhollandrijnland.nl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2016%2F06%2F20170927-Energieakkoord-Holland-Rijnland-2017-2025-definitief.pdf&usg=AOvVaw1_XdudhhbyYHuNV849KVyr

³¹ <https://www.lisse.nl/duurzaam/duurzaam-ondernemen>

3. Prijsstelling/waardering van de bieding (30 punten)

De gemeente Lisse verwacht marktconforme en onherroepelijke biedingen. Onrealistische of niet onherroepelijke biedingen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan het verkoopproces.

Het hoogste bod levert 30 punten op. Het op één na hoogste bod levert 20 punten op, het op twee na hoogste bod levert 10 punten op. Alle biedingen daaronder leveren 0 punten op.

Criteria op schematische wijze

Harde eisen		
Maximale doorlooptijd	Ja /	Nee
Monumentaal behoud	Ja /	Nee
Aanvullend bij wonen: Maximale wooneenheden / gemeentelijk woonbeleid en uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen	Ja /	Nee
Aanvullend bij horeca: visie op de toekomstige ontwikkeling naar bestemming en functie invulling horeca	Ja /	Nee
Zachte eisen		Maximaal te behalen punten
Maatschappelijke meerwaarde		/ 40
Verduurzaming vastgoed		/ 30
Prijsstelling		/ 30

4.10 Besluit door het college

De inschrijver met de meeste punten, wint de gunning. Indien twee of meer partijen een gelijke puntenscore behalen, zal een loting bepalen welke van deze partijen de gunning wint. Deze loting wordt verricht door een door de gemeente Lisse te kiezen notaris.

Het college beslist over de gunning. Het college behoudt zich daarbij het recht voor om niet tot gunning over te gaan en het pand in eigendom te houden. Indien het college beslist om niet tot gunning over te gaan, informeert het college partijen over de reden daarvoor.

Het college kan aan de gunning aanvullende voorwaarden verbinden, waaraan voldoen moet worden voordat de gunning definitief is. Dit betreft –voor zover van toepassing– in ieder geval, maar is niet beperkt tot:

- ✓ een door de partij ingediend en door de gemeente goedgekeurd principeverzoek,
- ✓ een door de partij opgestelde en door de gemeente goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing,
- ✓ een door de partij opgesteld – in overleg met afdelingen Openbare Orde en Veiligheid en Maatschappelijke Ontwikkeling - en door de gemeente goedgekeurd beheer- en veiligheidsplan (bij horeca).

Een [Bibob](#)³²-toets kan onderdeel uitmaken van de definitieve toewijzing.

³² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0013798/2021-04-01>

4.11 Bekendmaking uitkomst

Partijen worden schriftelijk of per e-mail op de hoogte gebracht van de uitkomst van de beoordeling en de besluitvorming door het college.

Partijen hebben 7 dagen de gelegenheid om aan het college kenbaar te maken als zij het niet eens zijn met de uitkomst van de beoordeling. Dit kan door een aangetekend schrijven én e-mail te sturen naar de gemeente.

4.12 Afwikkeling verkoop en oplevering pand

Voor de afwikkeling van de verkoop en de oplevering van het pand dient een aantal stappen te worden gezet.

Doel is om zo snel mogelijk te komen tot ondertekening van de koopovereenkomst, uiterlijk binnen drie maanden na definitieve gunning. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente Lisse zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Levering en betaling vinden bij een onvoorwaardelijke bieding binnen 6 weken na ondertekening koopcontract plaats. Bij de voorwaardelijke bieding vinden levering en betaling plaats binnen één maand na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning. De kosten voor (indien dit voor de gegunde planontwikkeling noodzakelijk is) aanpassing van het bestemmingsplan (bestemmingsplanprocedure) inclusief de daartoe uit te voeren onderzoeken zijn voor rekening van de koper.

De overdracht geschiedt op basis van kosten koper. Kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten kadastrale rechten komen voor rekening van de koper. Andere mogelijke kosten, zoals bijvoorbeeld kosten bouwtechnische keuring, taxatiekosten, et cetera zijn ook voor rekening van de koper.

5. Bijlagen

De volgende bijlagen worden aan de verkoopinformatie toegevoegd en maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze selectie- en gunningsleidraad:

1. Aanmeldformulier
2. Formulier verklaring bij aanmelding (alleen bij zakelijke inschrijving)
3. PEP-verklaring
4. Biedingsformulier
5. Energielabel
6. NEN 2767 conditiemeting + MJOP
7. Tekeningen en plattegronden
8. Rapportage asbestinventarisatie
9. Rapportage bodemkwaliteit
10. Redengevende beschrijving van de monumentale waarden
11. Kadastrale informatie
12. Eigendomsbewijs
13. Woonprogramma 2020 – 2024: Evenwicht op de woningmarkt
14. Uitgangspunten zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen