



OPENBARE SELECTIEPROCEDURE

ERFPACHTOVEREENKOMST 'CAMPING OT EN SIEN' TE RODEN

8 april 2024 | Definitief



SEC groep

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst: Gemeente Noordenveld
Contract: Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien te Roden
Versie: Definitief

Vastgesteld:

Door: W. van Reeken
Datum: 8 april 2024

Opsteller:

Gemeente Noordenveld

Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden
Tel. 088 – 050 88 88
postbus@noordenveld.nl
www.noordenveld.nl

SecGroep B.V.

Stavangerweg 4a
9723 JC Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl



SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

1. ALGEMEEN.....	4
1.1. Inleiding	4
1.2. De erfverpachter	4
1.2.1. Beschrijving van de erfverpachter	4
1.2.2. Gegevens erfverpachter	4
1.2.3. Begeleider van de selectieprocedure	5
1.3. De opdracht	5
1.3.1. Achtergrond opdracht	5
1.3.2. Ambitie van de gemeente.....	5
1.3.3. Opdrachtbeschrijving.....	5
1.3.4. Onderhoud groenvoorziening.....	6
1.3.5. Duur van de opdracht en verlenging	6
1.3.6. Uitgangspunten en eisen	6
1.3.7. Bestemmingsplan/omgevingsplan.....	7
1.3.8. Staat van oplevering	7
1.3.9. Rechtsverhouding en overeenkomst	7
2. SELECTIEPROCEDURE	8
2.1. Type gekozen procedure	8
2.2. Planning	8
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten	8
2.4. Nota van Inlichtingen.....	9
2.5. Bezichtiging camping	10
2.6. Volledigheid en geldigheid	10
2.7. Storingen	10
2.8. Taal	10
3. EISEN GEGADIGDE	11
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument	11
3.2. Uitsluitingsgronden	11
3.3. Geschiktheidseisen	11
3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....	11
3.3.2. Beroepsbevoegdheid	12
3.4. BIBOB-procedure	12
4. INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING	13
4.1. Indienen van de inschrijving	13
4.2. Resumé: in te dienen stukken	13
4.2.1. Indienen bij inschrijving	13
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe	13
5. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING	14
5.1. Gunningscriterium	14
5.2. Beoordelingsprocedure	14
5.3. Beoordelingscommissie	15
5.4. Beoordeling kwaliteitsdeel	15
5.4.1. Kwaliteitscriterium 1: Businessplan	15
5.4.2. Kwaliteitscriterium 2: Kwaliteit verblijfsaanbod, innovatie en duurzaamheid.....	16
5.4.3. Kwaliteitscriterium 3: Relatie met de omgeving.....	17
5.4.4. Beoordelen kwaliteitscriteria kwaliteitscriterium 1, 2 en 3.....	18
5.4.5. Kwaliteitscriterium 4: Pitch	20
5.5. Beoordeling prijsdeel.....	21
5.6. Gunning	21
5.7.1. Vaststellen beste PKV	21
5.7.2. Mededeling gunningsbeslissing	21
5.7.3. Bezwaar tegen de gunningsbeslissing.....	22

6. OVERIGE VOORWAARDEN	23
6.1. Akkoordverklaring	23
6.2. Bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming	23
6.3. Gestanddoeningstermijn	23
6.4. Algemene voorwaarden gegadigde	23
6.5. Voorbehoud tot afbreken procedure	23
6.6. Geheimhouding	23
6.7. Belangenverstremgeling en voorkennis	24
6.8. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid	24
6.9. Kostenvergoeding	24
6.10. Wijzigingen	24
6.11. Toepasselijk recht en geschillen	24
6.12. Klachten	24
BIJLAGEN EN MODELLEN	25
Bijlage 1: Inschrijvingsformulier	26
Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	28
Bijlage 3: Opgaveformulier referentie	29
Bijlage 4: Concept-erfpachtovereenkomst	30
Bijlage 5: Algemene verkoopvoorwaarden	31

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Aan de Norgerweg 2a in Roden, gelegen tussen het Mensingebos en het centrum van Roden, ligt Camping Ot en Sien. De camping is omgeven door de rust en schoonheid van de Drentse natuur en heeft altijd zijn eigen charme behouden. De bereikbaarheid van de camping is goed, met zowel de A7 als de A28 op slechts enkele kilometers afstand. De grond waarop de camping is gevestigd, is eigendom van de gemeente Noordenveld (hierna te noemen: 'de gemeente'). Tot 1 januari 2025 is er een huurovereenkomst van kracht tussen de gemeente en een stichting. Deze stichting heeft zich de afgelopen decennia ingezet voor de exploitatie van de camping.



Per 1 januari 2025 loopt de huidige overeenkomst voor Camping Ot en Sien af. Om geïnteresseerde ondernemers gelijke kansen te bieden en om transparantie te waarborgen, heeft de gemeente besloten een openbare selectieprocedure te organiseren. Het doel van de gemeente is om een campingexploitant te selecteren die de camping voor bepaalde tijd en voor eigen rekening en risico zal exploiteren. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de doelstellingen en wensen van de gemeente. Met de winnende inschrijver wordt een erfpachtovereenkomst gesloten op basis waarvan een erfpachtrecht wordt gesloten en waarin de gemaakte afspraken worden geborgd.

1.2. DE ERFVERPACHTER

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE ERFVERPACHTER

De gemeente Noordenveld telt ruim 31.000 inwoners en is gelegen in de kop van de provincie Drenthe, hierbij grenzend aan de provincies Groningen en Friesland. De grootste plaats van de gemeente is Roden, waar ook het gemeentehuis is gevestigd. Naast Roden kent de gemeente Noordenveld nog 25 andere kernen. De gemeente is op 1 januari 1998 ontstaan door de gemeentelijke herindeling. Noordenveld bestaat uit de voormalige gemeenten Norg, Peize en Roden.

1.2.2. GEGEVENS ERFVERPACHTER

Gemeente Noordenveld

Postadres:
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

Hierna wordt erfverpachter aangeduid als "de gemeente".

1.2.3. BEGELEIDER VAN DE SELECTIEPROCEDURE

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze selectieprocedure namens de gemeente.

Contactpersoon:

T.A. (Tom) Pals

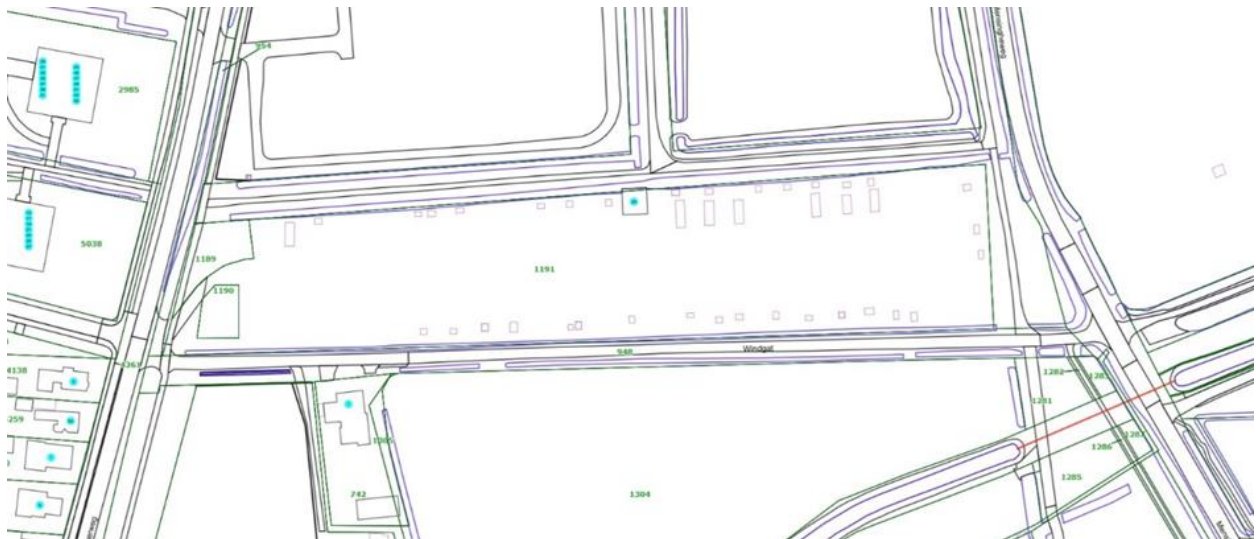
Email: roden@secgroep.nl

Telefoon: 06 30 34 33 15

1.3. DE OPDRACHT

1.3.1. ACHTERGROND OPDRACHT

Gezien de geschiedenis van camping Ot en Sien en de meerwaarde van deze functie voor de omgeving, wil de gemeente deze plek als camping behouden. Daarom zal de gemeente een nieuwe erfpachtovereenkomst sluiten met een exploitant die de campingfunctie voortzet. Op dit moment heeft de camping ongeveer 50 kampeerplekken/standplaatsen en is de camping geschikt voor zowel doortrekkende kampeers als kampeers die een heel seizoen blijven.



1.3.2. AMBITIE VAN DE GEMEENTE

De brede vrijetijdseconomie vormt een belangrijke pijler in de economie van de gemeente Noordenveld. De komende jaren zet de gemeente zich in voor de verbetering van de kwaliteit van het verblijfsaanbod. Hierbij wordt onder andere gewerkt aan de diversiteit en toekomstbestendigheid van het verblijfsaanbod en het ondersteunen van nieuwe verblijfsinitiatieven.

Het is de ambitie van de gemeente om een exploitant te contracteren die de camping op innovatieve en duurzame wijze exploiteert, dat de kwaliteit van het verblijfsaanbod wordt gewaarborgd en dat er een relatie met de omgeving wordt gecreëerd. Daarnaast ziet de gemeente graag dat de camping zich richt op doortrekkende reizigers, campers en kort-kampeers, dus dat de exploitant zich aansluit bij de moderne manier van kamperen. Een camping vol met vaste chalets of huisjes is uitdrukkelijk niet gewenst.

1.3.3. OPDRACHTBESCHRIJVING

Het voorwerp van deze selectieprocedure is een erfpachtovereenkomst (par. 1.3.7). Deze overeenkomst stelt de winnende exploitant in de gelegenheid om voor een periode van 20 jaar camping Ot en Sien te exploiteren. In die

overeenkomst wordt de verplichting vastgelegd om al datgene te realiseren wat in het kader van deze selectieprocedure wordt gevraagd en door de winnende inschrijver wordt aangeboden.

De opbrengsten en de kosten die voortvloeien uit de campingexploitatie zijn geheel voor rekening en risico van de campingexploitant. De gemeente treedt slechts op als eigenaar van de grond en erfverpachter. Anders dan vanuit haar publiekrechtelijke taken speelt de gemeente geen rol in de campingexploitatie.

1.3.4. ONDERHOUD GROENVOORZIENING

De campingexploitant is verantwoordelijk voor het onderhoud van de groenvoorziening binnen de contouren van de onderstaande afbeelding.



De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de groenvoorziening buiten de rode kaders. De campingexploitant is verplicht om de gemeente toegang te verlenen voor het uitvoeren van het onderhoud. Onderhoud, met name het snoeien van bomen, vindt veelal plaats in het winterseizoen.

1.3.5. DUUR VAN DE OPDRACHT EN VERLENGING

De erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 20 jaar. Er zal wel periodiek overleg (kunnen) plaats vinden tussen de gemeente en de campingexploitant om te kijken of één en ander nog verloopt zoals tussen partijen is vastgelegd. De overeenkomst gaat in op 1 januari 2025 en eindigt op 31 december 2044.

De gemeente is bevoegd de overeenkomst éénmalig te verlengen voor de duur van maximaal 10 jaar. Dit is een recht van de gemeente; de gemeente is hiertoe nimmer verplicht.

1.3.6. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 3), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de exploitant te krijgen.

- De campingexploitatie dient in lijn te zijn met het bestemmingsplan (paragraaf 1.3.6);
- Bij verhuur aan derden dienen de relevante Recron-voorwaarden van toepassing te worden verklaard;

- Het kampeerterrein is bestemd voor staanplaatsen voor mobiele kampeermiddelen (tenten, tour caravans en campers) en standplaatsen voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf (tenthuisjes en trekkershutten);
- De toiletvoorziening is verouderd en dient te worden vernieuwd c.q. vervangen. Dit dient te gebeuren door en voor rekening van de campingexploitant;
- Vanuit gastvrijheidsoogpunt is het wenselijk dat de eigenaar met name in het schouder- en hoofdseizoen op locatie beschikbaar en het hele jaar door bereikbaar is;
- Stacaravans en recreatiewoningen zijn niet toegestaan;
- Eventuele vaste huisjes (tenthuisjes/trekkershutten) dienen eenvoudig te blijven;
- Het groene karakter en de bestaande bomen dienen behouden te blijven. Het 'behoud' van het wortelgestel van de bomen, ook die buiten de erfpachtgrond staan, is daarbij van belang voor het behoud van de bomen (kroonprojectie geeft ook ongeveer wortelgestel weer). Asfalt is niet toegestaan, half verharding wel. Het gebruik van "streek eigen" planten is verplicht;
- De ruimtelijke kwaliteit is erg belangrijk, gezien de monumentale status. In de aankleding van het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden;
- In totaal maximaal aantal (60) staan- en standplaatsen.

Bovenstaande uitgangspunten en eisen betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet zonder toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.3.7. BESTEMMINGSPLAN/OMGEVINGSPLAN

In het vigerende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan staat het exploiteren van een kampeerterrein beschreven. Dit plan is te raadplegen via deze [link](#).

De campingexploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen.

In het omgevingsplan is vastgelegd dat het hoofdgebouw en de zogenaamde bouwhuizen van de buitenplaats Mensinge (Huis te Roden) zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Voor de gehele bestemming, dus ook voor de camping, gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988.

1.3.8. STAAT VAN OPLEVERING

De camping wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bij oplevering bevindt. De gemeente spant zich in om het erfpachtperceel bij ondertekening van de leveringsakte zo ontruimd mogelijk op te leveren. Naar de staat van de opstallen heeft de gemeente geen onderzoek gedaan. Het is aan de inschrijver zelf om de staat van deze opstallen zelf te inspecteren (zie ook paragraaf 2.5).

1.3.9. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een erfpachtovereenkomst. Een conceptversie van de erfpachtovereenkomst maakt als **Bijlage 4** deel uit van deze selectieleidraad. Met inschrijving committeert een inschrijver zich aan de inhoud van de overeenkomst. De beloftes die de inschrijver in het kader van de selectieprocedure doet (de beloftes die in een plan van aanpak zijn gedaan), worden hiervan onderdeel.

In de overeenkomst worden de Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Noordenveld 2009 van toepassing verklaard. De voorwaarden maken als **Bijlage 5** deel uit van deze selectieleidraad.

2. SELECTIEPROCEDURE

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

Het uitgeven van een erfpachtrecht is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Om deze selectieprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een openbare selectieprocedure gebaseerd op de nationale openbare aanbestedingsprocedure. De gemeente is van oordeel dat deze selectieprocedure niet dermate complex is en dat de offertekosten niet dermate hoog zijn dat een voorselectie vereist is.

Op deze selectieprocedure is, tenzij daarvan in deze selectieleidraad wordt afgeweken, hoofdstuk 2 van het **Aanbestedingsreglement Werken 2016** ('ARW 2016') van toepassing.

Met gebruikmaking van deze procedure wordt een erfpachtovereenkomst gesloten met een enkele ondernemer, waarbij opdrachten worden verleend overeenkomstig de procedure concessieopdrachten met een enkele ondernemer in overeenstemming met hoofdstuk 16 van het ARW 2016.

De opdracht wordt als één geheel aanbesteed. De opdracht wordt derhalve niet opgesplitst in percelen. Hiervoor is gekozen, omdat er sprake is van een onverbrekelijk geheel en er daardoor geen aanleiding is de opdracht te splitsen in percelen.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige selectieprocedure geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "**uiterlijk**" aangeduide data en tijdstippen zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Gunningsfase			
Publicatie selectieprocedure	Gemeente	Week 15 ('24)	
Indienen vragen	Gegadigden	24 april 2024	10.00 uur
Nota van Inlichtingen (i), gunningsfase	Gemeente	1 mei 2024	
Bezichtigingen		Week 19	
Indienen vragen	Gegadigden	15 mei 2024	10.00 uur
Nota van Inlichtingen (ii), gunningsfase	Gemeente	22 mei 2024	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum, uiterlijk:	Gegadigden	5 juni 2024	10.00 uur
Beoordelen inschrijvingen	Gemeente	Week 24 ('24)	
Pitches gegadigden	Gegadigden	Week 25 ('24)	
Voornemen tot gunning en afwijzingsbrieven	Gemeente	Week 26 ('24)	
Definitieve gunning	Gemeente	<i>10 dagen na voornemen tot gunning</i>	

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze selectieprocedure dient te verlopen via de begeleider van deze selectieprocedure. Het is niet toegestaan, op straffe van uitsluiting, om op andere wijze over deze procedure of over de inhoud van het project te communiceren dan via het mailadres van de begeleider van de selectieprocedure (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver. Enkel in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de

procedure of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de procedurestukken, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.6.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Indien gegadigden vragen hebben over deze selectieprocedure, indien zij stuiten op onregelmatigheden, indien zij een verzoek tot wijziging van een bepaling willen doen of anderszins, dan kunnen zij hun vragen voorleggen aan de gemeente. Er zijn twee vragenrondes gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Vragen dienen per mail te worden gesteld aan de begeleider van deze selectieprocedure (par. 1.2.3.).

De gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden door de begeleider van de selectieprocedure verzameld en tezamen beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Gestelde vragen, meldingen en/of verzoeken worden in dit document geanonimiseerd, zodat niet kan worden herleid van wie deze afkomstig zijn. Indien de gemeente daartoe aanleiding ziet en wanneer dit in het belang is van de gegadigde, kunnen vragen, meldingen en/of verzoeken in een eerder stadium worden beantwoord. De Nota van Inlichtingen wordt per mail gedeeld met de gegadigden.

Van gegadigden wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht, opdat de gemeente adequaat kan reageren. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente een aanvullende inlichtingsronde organiseren.

Wij verzoeken u uw vragen steeds bondig, concreet en afzonderlijk te formuleren. Bij het stellen van de vraag verzoeken wij u een verwijzing op te nemen naar het relevante document, het hoofdstuk en/of de paragraaf en het onderwerp van de vraag.

Als format dient u de onderstaande tabel over te nemen:

Document	Hoofdstuk/paragraaf	Onderwerp	Vraag
...
...

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vragen in het kader van gerechtvaardigd economisch belang (2.23 ARW)

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording. Indien het gerechtvaardigd economisch belang niet kenbaar is gemaakt zal de vraag openbaar gepubliceerd worden.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat beantwoorden niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden.

2.5. BEZICHTIGING CAMPING

De camping is slechts ten dele vrijelijk toegankelijk. De gemeente organiseert daarom een bezichtigingsmoment in de week zoals aangegeven in de planning (paragraaf 2.2). Een bezichtigingsmoment wordt uiterlijk in de eerste nota van inlichtingen bekend gemaakt. Bezichtiging geschiedt **alleen op afspraak**. Voor een bezichtiging kan contact opgenomen worden met de begeleider van de verkoopprocedure (paragraaf 1.2.3). Tijdens deze bezichtiging kunnen geen inhoudelijke vragen worden gesteld. Vragen aan de gemeente dienen te worden voorgelegd op de in de vorige paragraaf beschreven wijze.

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van een ondertekenaar dient te blijken uit het handelsregister (Kamer van Koophandel).

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de selectieprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via het mailadres van de begeleider van deze selectieprocedure (paragraaf 1.2.3.) is geldig. Inschrijvingen die op andere wijze zijn ingediend zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

Indien aantoonbare storingen zich voordoen, die het indienen van een verzoek tot deelneming voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk maakt, kan de gemeente na afloop van deze termijn besluiten om de uiterste termijn te verlengen. Dit betreft een eenzijdig recht van de gemeente en is geen plicht. Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing.

Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het verstrijken van het sluitingstijdstip te worden gemeld bij de begeleider van deze selectieprocedure (paragraaf 1.2.3).

2.8. TAAL

De voertaal tijdens de selectieprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een selectieprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage 2** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan een opdracht of een selectieprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen de volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar);
- Verklaring belastingdienst omtrent betaling van sociale verzekeringspremies en belastingen (niet ouder dan 6 maanden);
- Uittreksel handelsregister (niet ouder dan 6 maanden).

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Om enige zekerheid te verkrijgen dat de gecontracteerde onderneming de opdracht ook daadwerkelijk kan uitvoeren, worden geschiktheidseisen gesteld. Geschiktheidseisen zijn minimumeisen, wat betekent dat aan deze eisen voldaan moet worden. Die eisen brengen met zich mee dat de inschrijver moet aantonen dat hij ervaring heeft met bepaalde competenties die relevant zijn voor de uitvoering van de opdracht.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De gemeente wenst samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht.

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000 per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis. De gegadigde kan voor deze eis geen beroep doen op een derde. De gegadigde kan bij de aanmelding volstaan met het indienen van een rechtsgeldige ondertekend Inschrijvingsformulier (Bijlage 1).

3.3.2. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de Europese en nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

3.4. BIBOB-PROCEDURE

De gemeente wenst zaken te doen met een solide en betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, kan de gemeente in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) advies inwinnen over de inschrijver die eerst voor gunning in aanmerking komt. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat met de campingexploitatie onbedoeld criminele activiteiten worden gefaciliteerd.

De aanvraagprocedure voor een BIBOB-advies wordt na de voorlopige gunning in gang gezet en heeft slechts betrekking op de winnende inschrijver. De gemeente is hiertoe gerechtigd, maar niet verplicht.

De winnende inschrijver verplicht zich tot medewerking. Een positief advies is een voorwaarde voor verdere voortzetting van de erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst wordt niet gegund aan een inschrijver over wie negatief is geadviseerd. Is de overeenkomst reeds gegund of is er een overeenkomst gesloten, dan kan de gemeente, zonder vergoeding van enige schade aan de winnende inschrijver, de gunning herroepen respectievelijk de overeenkomst met onmiddellijke ingang ontbinden.

Op de te volgen procedure is het 'Bibob beleid gemeente Noordenveld voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur 2013' van toepassing. Dit beleid is te raadplegen via de volgende [link](#).

4. INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

4.1. INDIENEN VAN DE INSCHRIJVING

Een gegadigde kan zich inschrijven op deze selectieprocedure door het indienen van het inschrijvingsformulier (**Bijlage 1**). Hierop dient de inschrijver aan te geven dat hij onvoorwaardelijk voldoet aan de in deze selectieprocedure gestelde voorwaarden.

Bij de inschrijving dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

De documenten dienen per mail te worden ingediend bij de begeleider van de selectieprocedure (paragraaf 1.2.3.). De inschrijving dient ingediend te worden vóór de datum en het tijdstip die zijn aangegeven in paragraaf 2.2. De begeleider van de selectieprocedure zal de goede ontvangst van de documenten per mail bevestigen. Later ontvangen inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ INSCHRIJVING

De inschrijving moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad, inclusief bijlagen. De inschrijving dient op sluitingsdatum en -tijdstip, op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van de inschrijving, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage 1: Inschrijvingsformulier	Paragraaf 4.1 en hoofdstuk 5
2.	Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
3.	Plan van aanpak	Paragraaf 3.3.2

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
4.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
5.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
6.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1
7.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

5. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING

5.1. GUNNINGSCRITERIUM

De erfpachtovereenkomst wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving ('EMVI') heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding ('beste PKV'). Prijs wordt beoordeeld op basis van de hoogte van de jaarlijkse canon die de inschrijver bereid is te betalen. Om de kwaliteit te beoordelen wordt van inschrijvers een plan van aanpak verlangd.

De beste PKV wordt beoordeeld op basis van volgende gunningscriteria:

Prijs	Weging
Hoogte van de canon	20%
Kwaliteit	Weging
Businessplan <ul style="list-style-type: none">▪ Investerings (10 punten)▪ Markt- en risicoanalyse (10 punten)	20%
Kwaliteit verblijfsaanbod, innovatie en duurzaamheid <ul style="list-style-type: none">▪ Accommodaties en voorzieningen (5 punten)▪ Gastvrijheid/dienstverlening (5 punten)▪ Innovatieve ontwikkelingen (5 punten)▪ Water- en energiebesparende maatregelen (5 punten)	20%
Relatie met de omgeving <ul style="list-style-type: none">▪ Samenwerkingen met lokale ondernemers (10 punten)▪ Creëren van een relatie met de omgeving (10 punten)	20%
Pitch	20%

In paragraaf 5.4 wordt verder inhoud gegeven aan de subcriteria en wordt inzicht gegeven in de achterliggende doelen die de gemeente voor ogen heeft.

5.2. BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordeling van de inschrijvingen geschiedt in de volgende stappen.

Stap 1

De begeleider van de selectieprocedure controleert de inschrijvingen op volledigheid en geldigheid. Gecontroleerd wordt of alle vereiste documenten zijn ingediend en of deze – waar gevraagd – rechtsgeldig zijn ondertekend. Niet volledige of niet geldig ondertekende inschrijvingen worden terzijde gelegd. Daarnaast wordt beoordeeld of de inschrijver voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van deelname en of op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn (hoofdstuk 3). Alle eisen en voorwaarden, zoals gesteld in de selectiedocumenten, dienen onvoorwaardelijk te worden geaccepteerd. Het niet onvoorwaardelijk accepteren van de gestelde eisen en voorwaarden, betekent dat de Inschrijving niet verder inhoudelijk wordt beoordeeld en dat deze wordt uitgesloten van verdere deelname.

Stap 2

Het kwaliteitsdeel van volledige en geldige inschrijvingen (stap 1) die voldoen aan de gestelde minimumeisen (stap 2), worden overgelegd aan de leden van de beoordelingscommissie. De leden van de beoordelingscommissie beoordelen het kwaliteitsdeel van de inschrijvingen afzonderlijk en geven hieraan, conform de in deze leidraad beschreven methodiek, een cijfer. Naast het toekennen van de score wordt ook gemotiveerd waar de score op gebaseerd is (wat is opgevallen, wat is sterk, wat is minder goed).

Stap 3

Na deze individuele beoordeling vindt een plenaire beoordelingsbijeenkomst plaats. In deze bijeenkomst worden de individuele scores onder leiding van de begeleider van de selectieprocedure besproken. De bedoeling hiervan is om onduidelijkheden en interpretatieverschillen zoveel als mogelijk weg te nemen. De leden van de beoordelingscommissie kunnen naar aanleiding daarvan hun cijfer nog aanpassen. Vervolgens zal per gunningscriterium het gemiddelde worden bepaald van alle leden van de beoordelingscommissie.

Stap 4

Na de beoordeling van de plannen vinden de pitches plaats. Deze worden beoordeeld op basis van de criteria als beschreven in paragraaf 5.4.5. De leden van de beoordelingscommissie geven hiervoor een waardering op basis waarvan punten worden toegekend. Vervolgens zal per onderdeel het gemiddelde worden bepaald van alle leden van de beoordelingscommissie.

Stap 5

Na de beoordeling van het kwaliteitsdeel, overhandigt de begeleider van deze selectieprocedure de gesloten enveloppen met het prijsdeel. Op basis van de formule in paragraaf 5.5 wordt per inschrijver het aantal punten bepaald. Vervolgens worden deze punten opgeteld bij de punten voor het kwaliteitsdeel. De inschrijver met het meeste aantal punten is de winnende inschrijver.

5.3. BEOORDELINGSCOMMISSIE

De ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit afgevaardigden van de gemeente met verschillende expertises en achtergronden. Deze bestaat, onder voorbehoud van wijziging, uit leden met de volgende functie(profielen) en deskundigheid:

- Adviseur Vastgoed en grondzaken
- Beleidsmedewerker Recreatie en toerisme
- Adviseur Erfgoedzaken

5.4. BEOORDELING KWALITEITSDEEL

Van inschrijvers wordt een plan van aanpak verlangd dat door de beoordelingscommissie op basis van subcriteria wordt beoordeeld. De subcriteria worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht. Hierin wordt per criterium aangegeven op welke wijze de inschrijver meerwaarde zou kunnen bieden met als doel de inschrijver inzicht te geven in de achtergrond van de criteria en de wijze van beoordeling voor de hoogste kwaliteitsscore. De genoemde aspecten zijn niet-limitatief. In alle gevallen geldt dat er alleen positief beoordeeld kan worden indien de voorgestelde maatregelen aantoonbaar kwaliteit opleveren. Hoe inzichtelijker, concreter en relevanter, hoe beter. Daarbij wordt aan ambitie veel waarde toegekend.

De omschreven maatregelen en/of acties dienen Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden ('SMART') te zijn. Niet of onvoldoende SMART-geformuleerde doelstellingen, dan wel irreële en/of onhaalbare maatregelen hebben voor de gemeente geen meerwaarde en zullen de inschrijver derhalve geen punten opleveren. Aan (betaalde) opties en/of voorwaardelijke maatregelen, wordt geen meerwaarde toegekend.

De in het kader van deze selectieprocedure door de winnende inschrijver gedane toezeggingen, toegezegde maatregelen en/of andere beloften worden integraal onderdeel van de Erfpachtovereenkomst.

5.4.1. KWALITEITSCRITERIUM 1: BUSINESSPLAN

Voor een succesvolle exploitatie van Camping Ot en Sien is het van belang dat de inschrijver de te realiseren plannen vertaalt naar een businessplan. In het businessplan komen alle facetten van de bedrijfsvoering terug. Het is een

leidraad voor de campingexploitatie en ondersteunt de doelstellingen die de exploitant heeft. Onderdelen die in ieder geval terugkomen in het businessplan zijn de operationele plannen, een onderbouwing van de financiën en een markt- en risicoanalyse.

De gemeente hecht er veel waarde aan dat de camping een upgrade krijgt en aan alle moderne eisen en wensen van campinggasten gaat voldoen. Om dit te verwezenlijken, zijn investeringen nodig. Een onderbouwing waaruit duidelijk wordt welke investeringen de inschrijver van plan is te gaan doen en hoe deze terugverdiend gaan worden, is dan ook een belangrijk onderdeel van het businessplan.

Met betrekking tot de markt- en risicoanalyse wordt van de inschrijver gevraagd om in kaart te brengen wat de kansen en bedreigingen zijn die de exploitatie van de camping met zich meebrengen. Door hier aan de voorkant onderzoek naar te doen, zorgt de inschrijver ervoor dat de marktpositie van de camping goed is en men zo goed mogelijk is voorbereid op onvoorziene omstandigheden.

Doel van de gemeente

De gemeente streeft naar een campingexploitant die oog heeft voor een zorgvuldige bedrijfsvoering en hier alle belangrijke aspecten van het exploiteren van een camping in meeneemt.

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4 (exclusief afbeeldingen). Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10;
- Het is de inschrijver toegestaan de tekst visueel te ondersteunen door één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. Een eventuele tekstuele toevoeging zal door de leden beoordelingscommissie buiten de beoordeling worden gelaten.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van twee subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Investeringsplan	De gemeente ziet graag een financiële onderbouwing van de investeringen en de wijze waarop deze terugverdiend gaan worden om zo zekerheid te krijgen met betrekking tot de continuïteit van camping Ot en Sien.
Markt- en risicoanalyse	De gemeente wil graag weten welke kansen en risico's er in de ogen van de inschrijver zijn met betrekking tot de exploitatie van de camping.

5.4.2. KWALITEITSCRITERIUM 2: KWALITEIT VERBLIJFSAANBOD, INNOVATIE EN DUURZAAMHEID

In de recreatie- en toerismebranche speelt de kwaliteit van het verblijfsaanbod een belangrijke rol. De tevredenheid van campinggasten hangt hier in grote mate van af. De kwaliteit van het verblijfsaanbod omvat onder meer de accommodaties, de voorzieningen met infrastructuur en inrichting van het terrein en de gastvrijheid/dienstverlening. De gemeente ziet graag dat de camping een blijvende indruk achterlaat op elke gast. Daarnaast draagt een hoge kwaliteit van het verblijfsaanbod bij aan een goede reputatie van de camping, tegenwoordig zijn online recensies en mond-tot-mond reclame van grote invloed op het aantrekken van nieuwe gasten en herhaalbezoeken.

De kwaliteit van het verblijfsaanbod is dus niet alleen een meetlat voor de luxe, maar vormt de basis voor een succesvolle kampeerervaring. Het streven naar een kwalitatief hoog verblijfsaanbod is noodzakelijk voor een rendabele exploitatie van de camping.

Daarnaast zijn voor het exploiteren van een camping innovatie en duurzaamheid van groot belang. Inspelen op de veranderende behoeften en verwachtingen van kampeerders is cruciaal voor de tevredenheid en draagt bij aan een succesvolle camping. De gemeente hecht veel waarde aan een campingexploitant die oog heeft voor innovatie en duurzaamheid en in staat is ideeën om te zetten in concrete plannen en deze ook uit te voeren. Tegenwoordig wordt bijvoorbeeld het duurzaamheidskenmerk van Green Key veel gebruikt in de gastvrijheidssector. Dit bevordert duurzaamheid en vermindert de impact op het milieu.

Innovatie is belangrijk om mee te gaan met de evoluerende kampeerbranche en aan te sluiten op de behoeften van gasten. Tijdens de marktconsultatie zijn onder meer het digitaal in- en uitchecken, een modern reserveringssysteem en het kunnen inzien van het stroomverbruik genoemd als voorbeelden van huidige innovaties.

Doel van de gemeente

De gemeente streeft naar het contracteren van een campingexploitant die zorg draagt voor het waarborgen van de kwaliteit van het verblijfsaanbod en voldoet aan de verwachtingen van de hedendaagse kampeerder en daarnaast oog heeft voor innovatie en duurzaamheid en die ideeën ook gestructureerd en succesvol weet uit te voeren.

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4 (exclusief afbeeldingen). Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10;
- Het is de inschrijver toegestaan de tekst visueel te ondersteunen door één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. Een eventuele tekstuele toevoeging zal door de leden beoordelingscommissie buiten de beoordeling worden gelaten.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van vijf subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Accommodaties en voorzieningen	De gemeente wil graag weten welke (combinatie van) accommodaties en voorzieningen de inschrijver gaat realiseren op Camping Ot en Sien die bijdragen aan gemak en vermaak. Dit omvat een goede beschrijving van de accommodaties/voorzieningen voorzien van SMART-geformuleerde maatregelen.
Gastvrijheid/ dienstverlening	De gemeente wil graag weten welke dienstverleningen de inschrijver gaat aanbieden aan de gasten van Camping Ot en Sien om te zorgen voor een optimaal en gastvrij verblijf van campinggasten.
Innovatieve ontwikkelingen	De gemeente wil graag weten welke innovaties de inschrijver wil ontwikkelen en implementeren. Dit omvat een plan met initiatieven en de wijze van implementatie.
Water- en energiebesparende maatregelen	De gemeente wil graag weten op welke wijze de inschrijver zich gaat onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. Dit omvat het plan met besparende maatregelen.

5.4.3. KWALITEITSCRITERIUM 3: RELATIE MET DE OMGEVING

Gezien de ligging van Camping Ot en Sien is een goede relatie met de omgeving van onschatbare waarde. Een goede relatie met de omgeving draagt bij aan de unieke identiteit van de camping en zorgt voor een positieve wisselwerking met de lokale gemeenschap. De camping, gelegen in het centrum van Roden en midden in de prachtige natuur die Drenthe te bieden heeft, is een ideaal startpunt om erop uit te trekken voor een wandeling of fietstocht. In het centrum zijn verschillende horecagelegenheden te vinden. Naast de camping bevindt zich Museum Havezate Mensinge met het Mensingebos. Ook deze plek leent zich goed voor een bezoek en/of wandeling. De gemeente is op zoek naar een exploitant die de meerwaarde van deze plekken herkent en daar voordeel uit weet te halen.

Dit gunningscriterium legt de nadruk op de wijze waarop de inschrijver binding met de omgeving wil creëren en samenwerkingen wil opzetten met lokale ondernemers. Het is van belang dat inschrijvers een plan van aanpak presenteren voor de op te zetten samenwerkingen met lokale ondernemers en initiatieven om de omgeving te betrekken bij de exploitatie van de camping.

Doel van de gemeente

Het doel van de gemeente is om een exploitant voor de camping te contracteren die het belang van een goede relatie met de omgeving onderschrijft en zich hier actief voor inzet.

Documenteisen

- Maximaal drie (3) enkelzijdige pagina's A4 (exclusief afbeeldingen). Al het meerdere wordt door de beoordelingscommissie buiten beschouwing gelaten;
- Lettertypegrootte minimaal 10;
- Het is de inschrijver toegestaan de tekst visueel te ondersteunen door één of meerdere schetsen, tekeningen en/of foto's. Een eventuele tekstuele toevoeging zal door de leden beoordelingscommissie buiten de beoordeling worden gelaten.

Beoordelingscriteria

Om ontvangen inschrijvingen zoveel mogelijk vergelijkbaar te maken, wordt het criterium getoetst op basis van twee subcriteria.

Subcriterium	Toelichting
Samenwerkingen met lokale ondernemers	De gemeente wil graag weten welke mogelijke samenwerkingen met lokale ondernemers de inschrijver ziet en op welke wijze deze vormgegeven kunnen worden. Dit omvat een strategisch plan met te benaderen ondernemers en pluspunten aan de samenwerking. Daarbij dient afzonderlijk te worden ingegaan op de samenwerking met Mensinge.
Creëren van een relatie met de omgeving	De gemeente wil graag weten welke initiatieven de inschrijver op het oog heeft om een relatie met de omgeving te creëren en hoe deze ideeën zich onderscheiden van andere campings in de buurt. Dit omvat een overzicht van de initiatieven met een onderbouwing van de voordelen voor zowel de camping(gasten) als de regio.

5.4.4. BEOORDELEN KWALITEITSCRITERIA KWALITEITSCRITERIUM 1, 2 EN 3

Van de leden van de beoordelingscommissie wordt verlangd dat zij de inschrijvingen eerst afzonderlijk beoordelen met een cijfer en een motivatie waarom aan het criterium het cijfer is gegeven. De individuele beoordelingen worden vervolgens in commissieverband besproken, zoals beschreven in paragraaf 5.2.

Inschrijvingen worden op meerwaarde beoordeeld. Dat betekent dat een inschrijving die volledig voldoet aan de gestelde eisen, maar die naar het oordeel bovenop de gestelde eisen geen meerwaarde heeft, minimaal beoordeeld wordt. Inschrijvingen die veel meerwaarde hebben en onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend zijn, worden maximaal beoordeeld. Binnen dat kader wordt per subcriterium een score gegeven in de schaal van 1 tot en met 5, waarbij aan de gegeven cijfers de volgende betekenis toekomen:

Waardering	Omschrijving	Toelichting	Score-factor
1	Geen meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak niet aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder wordt tevens verstaan maatregelen die niet verder gaan dan wettelijke voorschriften.	0,00

2	Geringe meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak in geringe mate aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, maar die door de beoordelingscommissie niet als innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	0,25
3	Meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie in een zekere mate als onderscheidend dan wel innovatief worden beschouwd.	0,50
4	Veel meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie als onderscheidend en innovatief worden beschouwd.	0,75
5	Veel meerwaarde, onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend.	De inschrijver weet de beoordelingscommissie er ruimschoots van te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties direct en in ruime mate bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, die de beoordelingscommissie positief hebben verrast en die door de beoordelingscommissie in ruime mate als onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.	1,00

De door de leden van de beoordelingscommissie gegeven waardering bepaalt de scorefactor. De scorefactor wordt vermenigvuldigd met de maximaal te behalen score per subcriterium (par. 5.1). Dit gebeurt per lid van de beoordelingscommissie. Op basis van een deelsom (alle scores bij elkaar opgeteld gedeeld door het aantal leden van de beoordelingscommissie) wordt een gemiddelde score bepaald.

Voorbeeld:

Inschrijver A scoort op het subcriterium 'Investeringsplan' eenmaal een 2, tweemaal een 3 en tweemaal een 4. De maximale score die een inschrijver op dit onderdeel kan halen is 10 punten. Het maximum aantal punten wordt in dat geval vermenigvuldigd met de scorefactor per lid van de beoordelingscommissie:

Beoordelaar	Waardering	Scorefactor	Max. score	Score inschrijver
A	2	0,25	10,00	2,50
B	3	0,50	10,00	5,00
C	3	0,50	10,00	5,00
D	4	0,75	10,00	7,50
E	4	0,75	10,00	7,50

De totale score (2,50 + 5,00 + 5,00 + 7,50 + 7,50) van 27,50 punten wordt gedeeld door 5: **5,50 punten**

5.4.5. KWALITEITSCRITERIUM 4: PITCH

Nadat de schriftelijke stukken inhoudelijk zijn beoordeeld, vindt er een presentatieronde plaats in de vorm van een pitch. Hiervoor krijgt de inschrijver 20 minuten de tijd. Deze 20 minuten durende pitch biedt de inschrijver de gelegenheid om zijn plan voor de camping uit te leggen en overtuigend te argumenteren hoe hun aanpak de camping zal omvormen tot een aantrekkelijke kampeerplek en een meerwaarde voor Roden en de omgeving. Het is een moment waarop inschrijvers niet alleen de kwaliteit en innovativiteit van hun plan kunnen laten zien, maar ook hun commitment aan een positieve, constructieve samenwerking met de gemeente.

Na de pitch krijgt de beoordelingscommissie 20 minuten de tijd om verdiepende vragen te stellen op basis van de inhoud van de pitch.

De pitch vindt plaats in de week zoals aangegeven in de planning en geschiedt op uitnodiging van de gemeente.

Voor een gelijkwaardige beoordeling van elke inschrijver, is op voorhand vastgesteld op welke onderdelen de pitch wordt beoordeeld en hoeveel punten er per onderdeel te verdienen zijn:

1. **Commitment van de inschrijver:** Dit beoordeelt de toewijding van de inschrijver aan het project, inclusief de bereidheid om te investeren in kwaliteit en duurzaamheid en de inzet voor de lange termijn. Een sterke commitment blijkt uit de beschikbaarheid van middelen en een gepassioneerde presentatie, waaruit duidelijk de bereidheid spreekt om het project succesvol te maken.
2. **Haalbaarheid van de plannen:** Hier wordt gekeken naar de realistische uitvoerbaarheid van het voorstel, beoordeeld aan de hand van een gedegen projectplanning, financiële onderbouwing en risicoanalyse. Een haalbaar plan is goed doordacht, financieel solide en voorziet in duidelijke oplossingen voor mogelijke uitdagingen.
3. **Meerwaarde voor Roden en omgeving:** Dit criterium meet de positieve impact van de camping op de lokale gemeenschap en de regio, zoals bijdragen aan de lokale economie, ondersteunen van sociale cohesie en respecteren en versterken van de natuurlijke en culturele waarden van de omgeving.
4. **Samenwerken met de gemeente:** Hier wordt gekeken of de exploitant niet alleen een visie heeft die aansluit bij de doelen van de gemeente, maar ook een duidelijke visie heeft op de rol en bijdrage van de gemeente.

Voor de pitch kunnen maximaal 20 punten worden verdiend. De pitch wordt per onderdeel beoordeeld, waarbij de beoordelingscommissie een gemotiveerd cijfer geeft in de schaal van 1 tot en met 5:

Waardering	Toelichting	Punten
Onvoldoende	De pitch overtuigt onvoldoende: <ul style="list-style-type: none">▪ De pitch heeft een zeer zwakke inhoud die onduidelijk is, irrelevant is of grotendeels ontbreekt.▪ De haalbaarheid en onderbouwing van het plan zijn niet realistisch of ontbreken volledig, en er is geen duidelijke impact of relevantie van de pitch.	1
Matig	De pitch overtuigt in beperkte mate: <ul style="list-style-type: none">▪ De inhoud is niet overtuigend en mist belangrijke informatie.▪ De onderbouwing en haalbaarheid van het idee zijn zwak, met een groot gebrek aan realistische planning.▪ De impact en relevantie van de pitch zijn beperkt en dragen weinig bij aan het overtuigen van het publiek.	2
Voldoende	De pitch overtuigt in voldoende mate: <ul style="list-style-type: none">▪ De inhoud van deze pitch is voldoende, maar mist diepgang.	3

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De haalbaarheid en onderbouwing zijn voldoende, maar er zijn enkele vraagtekens bij de uitvoerbaarheid. ▪ De impact en relevantie zijn redelijk, maar niet uitzonderlijk, wat de algehele overtuigingskracht van de pitch beperkt. 	
Goed	<p>De pitch overtuigt goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De pitch heeft een duidelijke, relevante en goed georganiseerde inhoud. ▪ Er is duidelijk sprake van originaliteit en creativiteit in de benadering. De haalbaarheid en onderbouwing van het plan zijn goed uitgewerkt en realistisch. ▪ De impact en relevantie zijn hoog, wat bijdraagt aan een sterke overtuiging van het publiek. 	4
Uitstekend	<p>De pitch is uitstekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op dit niveau is de inhoud van de pitch uitzonderlijk, overtuigend en volledig. ▪ Originaliteit en creativiteit zijn uiterst prominent, met innovatieve ideeën en benaderingen. ▪ De haalbaarheid en onderbouwing zijn zeer sterk, met een uitstekend doordacht en realistisch plan. ▪ De impact en relevantie van de pitch zijn uitzonderlijk, wat zorgt voor een zeer overtuigende en memorabele presentatie. 	5

5.5. BEOORDELING PRIJSDEEL

Na de beoordeling van de kwaliteit wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV) bepaald. Daartoe reikt de begeleider van de selectieprocedure aan de beoordelingscommissie de documenten met de prijscomponent aan. De inschrijvers kunnen hierbij **niet** aanwezig zijn.

Het prijsdeel van de inschrijving wordt bepaald door middel van een lineair afwaarderingssysteem waarbij 20 (twintig) punten wordt toegekend aan de inschrijver met de hoogste jaarlijkse canon en 0 (nul) punten aan een canon dat gelijk staat aan het minimumbedrag van € 10.000 per jaar. Tussenvallende inschrijvingen worden lineair beoordeeld volgens de onderstaande formule:

$$\frac{\text{Canon inschrijver minus € 10.000,00}}{\text{Hoogste canon minus € 10.000,00}} \times 20 \text{ punten}$$

5.6. GUNNING

5.7.1. VASTSTELLEN BESTE PKV

De inschrijving met het meest aantal punten is de inschrijving met de beste PKV.

In geval twee (2) of meer inschrijvers de meeste punten hebben, is de inschrijver met het meest aantal punten op het kwaliteitscriterium 'Kwaliteit verblijfsaanbod, innovatie en duurzaamheid' de winnende inschrijver. Hebben de hoogst scorende inschrijvers ook hiervoor eenzelfde aantal punten, dan wordt de winnaar door middel van een loting bepaald.

5.7.2. MEDEDELING GUNNINGSBESLISSING

De gunningsbeslissing wordt op of omstreeks de in paragraaf 2.2. genoemde datum per mail bekend gemaakt. Inschrijvers aan wie de gemeente niet voornemens is de opdracht te gunnen, ontvangen een afwijzing voorzien van een motivering waarom hun inschrijving niet is aangemerkt als de inschrijving met de beste PKV.

5.7.3. BEZWAAR TEGEN DE GUNNINGSBESLISSING

Niet voor de opdracht in aanmerking gekomen inschrijvers kunnen binnen een termijn van twintig (20) dagen na kennisgeving van het gunningsvoornemen opkomen tegen de gunningbeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien een inschrijver van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot definitieve gunning worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is geweest.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De inschrijvers worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

Wordt er géén kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de gemeente na afloop van de termijn van twintig dagen zich vrij de opdracht te gunnen in overeenstemming met haar voornemen.

Gestelde termijn is een vervaltermijn waarna er definitief gegund kan worden. Indien een zwaarwegend belang onverwijld gunning gebiedt, kan de gemeente ook voor de afloop van de genoemde termijn definitief gunnen. Door binnen deze termijn geen gebruik te maken doet gegadigde afstand van het recht om te klagen of vervangende schadevergoeding te vorderen. Nadien ingestelde bezwaren zullen daardoor niet ontvankelijk zijn.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze selectieprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen.

6.2. BEPALINGEN INZAKE BELASTINGEN, MILIEUBESCHERMING, ARBEIDSBESCHERMING

Door inschrijving verklaart de inschrijver dat hij bij het opstellen van de inschrijving rekening heeft gehouden met de verplichtingen die gelden ten aanzien van arbeidsbescherming en de arbeidsvoorwaarden in Nederland en deze verplichtingen ook gedurende de gehele procedure en de eventuele uitvoering van de opdracht zal (blijven) respecteren.

Gegadigden kunnen informatie over verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, als bedoeld in artikel 2.81 Aanbestedingswet 2012, die gelden in Nederland, verkrijgen via de navolgende organen:

- Met betrekking tot belastingen: Ministerie van Financiën, Den Haag (www.minfin.nl en/of www.belastingdienst.nl);
- Met betrekking tot milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Den Haag (<http://www.minienm.nl>);
- Met betrekking tot arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Den Haag (www.minszw.nl) en/of UWV (www.uwv.nl).

6.3. GESTANDDOENINGSTERMIJN

De inschrijver dient zijn inschrijving gestand doen gedurende ten minste 50 dagen na de dag waarop de uiterste termijn voor het indienen van de inschrijvingen is verstreken.

6.4. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht. Volledigheidshalve worden de (leverings)voorwaarden van de inschrijver bij voorbaat van de hand gewezen.

6.5. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze selectieprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.6. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze selectieprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.7. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze selectieprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.8. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De selectiedocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via het mailadres van de begeleider van deze selectieprocedure te gebeuren (paragraaf 1.2.3.). Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid, althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.9. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt geen inschrijfvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde derhalve géén recht op enige vergoeding.

6.10. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze selectieprocedure (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze selectieprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Erfpachtovereenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.11. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze selectieprocedure, als op de te sluiten overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.12. KLACHTEN

Een klacht kan enkel per mail (tom.pals@secgroep.nl) worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de selectieprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige selectieprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Inschrijvingsformulier

Bijlage 2: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage 3: Opgaveformulier referentie

Bijlage 4: Concept-erfpachtovereenkomst

Bijlage 5: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Noordenveld

Selectieprocedure ‘Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld’

1. Gegadigde(n)

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Jaarlijkse canon

Inschrijver(s) verklaart (verklaren) zich bereid om camping Ot en Sien, met alle bijbehorende voorzieningen als omschreven in de selectiedocumenten, in erfpacht te aanvaarden tegen de volgende jaarlijkse erfpachtcanon:

Canon: € _____,00 (*inschrijvingsbedrag in cijfers*)

Zegge: euro (*bedrag in letters*).

Het genoemde bedrag is exclusief BTW.

4. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de openbare selectieprocedure '**Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld**'.

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld'

Het UEA is separaat toegevoegd.

Selectieprocedure ‘Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld’

Ter onderbouwing van onderbouwing technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.1).

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Raakvlakken met de gevraagde competentie	...
Periode	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De opdrachtgever kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Selectieprocedure 'Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld'

De concept-erfpachtovereenkomst is separaat toegevoegd.

Selectieprocedure 'Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien gemeente Noordenveld'

De Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Noordenveld 2009 zijn separaat toegevoegd.