



PROVINCIE FLEVOLAND

**Biedingsleidraad**  
voor de uitgifte van het ondererfpachtrecht van het  
terreindeel A Flevokust Haven  
PFL- 3183337



Datum: 8 april 2024

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1.</b>	<b>BESCHRIJVING PROJECT EN PLANNING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Beschrijving Terreindeel A Flevokust Haven .....	4
1.3	Contact & vragen .....	4
1.4	Indicatieve planning .....	4
<b>HOOFDSTUK 2.</b>	<b>BESCHRIJVING INSCHRIJVINGSPROCEDURE .....</b>	<b>6</b>
2.1	Inschrijving .....	6
<b>HOOFDSTUK 3.</b>	<b>SELECTIE EN BEOORDELING .....</b>	<b>7</b>
3.1	Selectie van de gegadigde .....	7
3.2	Geschiktheidseisen .....	7
3.3	Uitsluitingsgronden .....	7
3.4	Gunningscriteria .....	8
3.5	Beoordelingsprocedure .....	8
3.6	Subgunningscriterium kwaliteit.....	9
3.7	Subgunningscriterium canon .....	11
3.8	Bibob-toets.....	13
3.9	Standstill-periode.....	13
3.10	In te dienen stukken en checklist .....	14

## **Hoofdstuk 1. Beschrijving project en planning**

### **1.1 Inleiding**

Provincie Flevoland heeft eerder op 08 januari 2024 via haar website en Jager Media een aankondiging gepubliceerd dat zij voornemens is om terreindeel A Flevokust Haven voor een langere periode in ondererfpacht uit te gaan geven. Deze publicatie is op 23 februari 2024 gesloten. Hier zijn geen geldige inschrijvingen op binnengekomen. Om deze reden heeft de provincie de inschrijving aangepast op het criterium canon. De nieuwe aankondiging is op 08 april 2024 gepubliceerd via haar website, de website van Flevokust Haven en Jager Media.

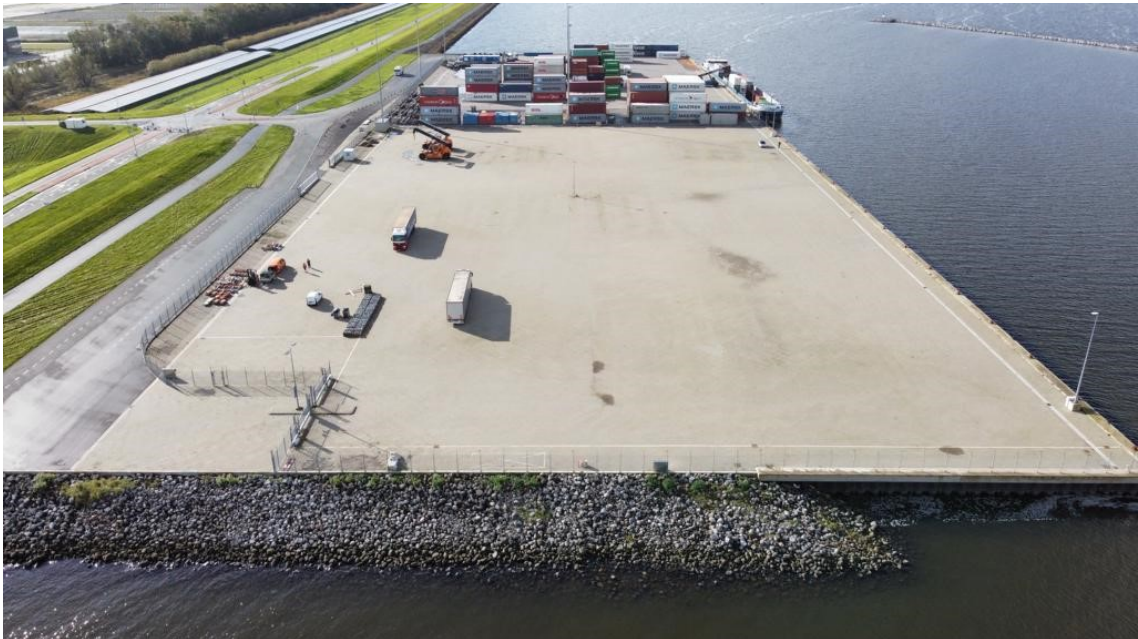
#### *Waarom wordt er een biedingsprocedure gestart?*

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan, bekend als het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778), over de wijze waarop een overheidsorgaan partijen moet selecteren bij de verkoop of uitgifte van vastgoed (grond en andere onroerende zaken). Kortgezegd moet een overheidsorgaan bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten (zoals het vestigen van een ondererfpachtrecht) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Een overheidsorgaan, zoals de provincie, moet daarom bij vastgoed dat zij in bezit heeft gelijke kansen bieden aan potentiële gegadigden bij onder andere de verhuur, verkoop en vestiging van zakelijke rechten op/van het ontroerend goed, indien er meerdere gegadigden zijn voor de verkoop/uitgifte van de onroerende zaak of wanneer redelijkerwijs te verwachten is dat meerdere partijen geïnteresseerd zullen zijn in de desbetreffende onroerende zaak.

Concreet betekent dit voor de uitgifte van het ondererfpachtrecht met betrekking tot terreindeel A Flevokust Haven dat de gegadigde moet worden geselecteerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria die verderop in deze biedingsleidraad worden beschreven.

Deze biedingsleidraad geeft u alle informatie over het terreindeel A Flevokust Haven, de biedingsprocedure, de planning en de selectie- en gunningscriteria die worden gehanteerd.

## 1.2 Beschrijving Terreindeel A Flevokust Haven



Afbeelding Terreindeel A Flevokusthaven – bovenaanzicht

- Het terreindeel heeft een kade van 200 meter lang en 125 meter terreindiepte. Let op: in de conceptovereenkomst staat een grotere oppervlakte, dit komt omdat het perceel groter is dan de kade.

De kadehoogte is 2,25m+ NAP en is voorzien van de volgende onderdelen:

- Electric fence van 2,5 meter om het hele terrein;
- Toegangshek en looppoorten;
- Groot toegangshek voor voertuigen;
- Walstroom;
- LED verlichting;
- Beveiligingssysteem;
- Blusvoorzieningen;
- De maximale belasting is 60KN/m<sup>2</sup>.

## 1.3 Contact & vragen

Al het contact vindt plaats via e-mailadres [linda.ludekuse@flevoland.nl](mailto:linda.ludekuse@flevoland.nl).

Vragen kunnen per mail via [linda.ludekuse@flevoland.nl](mailto:linda.ludekuse@flevoland.nl) worden ingediend tot de in de planning opgenomen datum en tijdstip, voorzien van een verwijzing naar de bron van de vraag in de bijgevoegde stukken. De provincie beantwoordt vragen via Nota('s) van Inlichtingen.

## 1.4 Indicatieve planning

Gegadigden én de provincie dienen tijdens deze biedingsprocedure op verschillende momenten tijdig actie te nemen. De provincie streeft ernaar de volgende planning te realiseren. Wijzigingen in de planning worden via e-mail gecommuniceerd.

Activiteit	Datum	Tijd
Publicatie Biedingsleidraad (via website provincie, website Flevokust Haven en kanaal Jager Media)	08-04-2024	
<b>Uiterste datum voor het stellen van vragen via linda.ludekuse@flevoland.nl onder vermelding van: 'Uitgifte ondererfpacht terreindeel A Flevokust Haven provincie Flevoland.'</b>	<b>22-04-2024</b>	<b>12:00 uur</b>
Document (Nota van Inlichtingen) met de antwoorden op alle vragen	26-04-2024	
<b>Inschrijving dient compleet en in PDF ingediend te worden via: linda.ludekuse@flevoland.nl</b>  Uw inschrijving dient u in <b>onder vermelding van: 'Inschrijving uitgifte ondererfpachtrecht terreindeel A Flevokust Haven provincie Flevoland'</b>  <b>Let op: Inschrijvingen die ingediend worden na de vermelde datum en tijdstip worden niet in behandeling genomen!</b>	<b>10-05-2024</b>	<b>12:00 uur</b>
Aanleveren aanvullende informatie op verzoek provincie	<b>17-05-2024</b>	<b>12:00 uur</b>
Eventueel interview en terugkoppeling beoordelingen: wel of niet geselecteerd	Tussen 20-05-2024 en 03-06-2024	
Start Bibob-onderzoek*	Zodra de geselecteerde partij (gegadigde) bekend is en deze het Bibob-vragenformulier en bijlagen retour gestuurd heeft.	
Standstill periode	20 werkdagen vanaf het moment vanaf voorlopige gunning.	
Gesprekken met kandidaat en afsluiten ondererfpachtovereenkomst	Na standstill periode	
<b>Ingangsdatum Overeenkomst</b>	<b>Nader te bepalen, uiterlijk 01-09-2024</b>	

Let op: De data met betrekking tot het indienen van vragen en/of opmerkingen en het indienen van de inschrijving gelden als bindende termijnen. De overige data dienen slechts als richtlijn. De provincie behoudt zich het recht voor om de planning aan te passen.

\*: Meer informatie over de Bibob-toets is te vinden in 3.8.

## Hoofdstuk 2. Beschrijving inschrijvingsprocedure

Dit hoofdstuk beschrijft de fase van inschrijving van de biedingsprocedure.

### 2.1 Inschrijving

1. De inschrijving start op 08-04-2024 en sluit op 10-05-2024 om 12:00 uur.
2. Inschrijvingen die ingediend worden na de vermelde datum en tijdstip in de planning onder 1.4 van deze biedingsleidraad worden niet in behandeling genomen.
3. Wanneer meerdere bedrijven een gelijke puntenscore hebben is het aantal behaalde punten op het criterium canon doorslaggevend.
4. Indien de punten op het criterium canon nog geen uitsluitsel biedt is loting door een notaris doorslaggevend.
5. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door een e-mail te sturen naar linda.ludekuse@flevoland.nl.
6. Inschrijvers krijgen een ontvangstbevestiging per e-mail, dit is geen bewijs van inschrijving met datum en tijd.
7. Gegadigden kunnen tot en met 22-04-2024 om 12:00 uur per e-mail via Linda.ludekuse@flevoland.nl vragen stellen over inhoud en procedure. Op deze vragen volgt uiterlijk op 26-04-2024 een reactie retour.
8. Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats gedurende de periode vanaf het moment van ontvangst van de inschrijving tot en met uiterlijk 2 weken na de sluitingsdatum.
9. Gedurende deze periode wordt er tevens gekeken naar de juistheid en volledigheid van de inschrijvingen. Zo nodig wordt de gegadigde hier actief door de provincie over geïnformeerd.
10. Inschrijvers krijgen allemaal op uiterlijk 10-05-2024 via e-mail bericht dat de inschrijving is ontvangen.
11. Uiterlijk 13-05-2024 krijgen inschrijvers bericht:
  - Of inschrijving volledig is.
  - Onvolledige inschrijvingen krijgen bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken. **Let op: dit geldt alleen voor het KvK-uitreksel, het inschrijfbiljet ten aanzien van de geboden canon en/of de verklaring ontbreken van Russische betrokkenheid. Voor de overige gevraagde stukken geldt dat bij het ontbreken daarvan de inschrijving wordt uitgesloten van de verdere procedure.**
  - De hersteltermijn eindigt 17-05-2024 om 12:00 uur (fatale termijn).
  - Moment van ontvangst van de volledige aanvraag binnen de hersteltermijn is geldend in de selectieprocedure.
  - Herstelinschrijvingen na de fatale termijn worden geplaatst op de reservelijst op volgorde van binnenkomst. Zij moeten dan wel voldoen aan de selectiecriteria.
12. De provincie vergoedt geen kosten die een inschrijver in het kader van deze biedingsprocedure heeft moeten maken.

### **Hoofdstuk 3. Selectie en beoordeling**

Dit hoofdstuk beschrijft de fase selectie met criteria, de maatstaven waaraan een gegadigde moet voldoen om als gegadigde deel te kunnen nemen aan de selectieprocedure. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Als de gegadigde niet voldoet aan deze selectiecriteria, wordt de betreffende gegadigde uitgesloten van verdere deelname in de procedure. Dit hoofdstuk beschrijft daarnaast ook de gunningscriteria, hetgeen gewenst wordt door de provincie, op welke wijze inschrijver hier invulling aan kan geven en hoe dit door de beoordelingscommissie beoordeeld zal worden. Ten slotte wordt in dit hoofdstuk de standstill-periode beschreven.

#### **3.1 Selectie van de gegadigde**

1. Na afloop van de (herstel)termijn worden alle (volledige) inschrijvingen gescoord. De inschrijvingen worden geordend naar de score op de gunningscriteria. Dit doen we uiterlijk op 03-06-2024.
2. Let op: Wanneer meerdere gegadigden een gelijke puntenscore hebben gelden de punten 3 en 4 genoemd onder 2.1 van deze biedingsleidraad.
3. Op basis van deze geordende lijst selecteren we de gegadigde die in aanmerking komt voor het ondererfpachtrecht met betrekking tot terreindeel A Flevokust Haven en berichten we de andere inschrijvers dat zij niet zijn geselecteerd en op een reservelijst worden geplaatst. Dit gebeurt uiterlijk op 03-06-2024.

#### **3.2 Geschiktheidseisen**

De geschiktheidseisen zijn de eisen waaraan de potentiële ondererfpachter moet voldoen om in aanmerking te komen voor het ondererfpachtrecht van terreindeel A Flevokust Haven.

De geschiktheidseisen die gelden voor terreindeel A Flevokust Haven zijn:

- De ondererfpachter staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.  
Bewijsstuk:  
Uittreksel inschrijving Kamer van Koophandel niet ouder dan 3 maanden.
- Canon  
De inschrijver conformeert zich aan de gestelde canon van € 518.750,- excl. btw en prijspeil 2023 (vijfhonderd achttienduizend zeventienvijftig euro en nul eurocent) op jaarbasis zoals door de provincie is gepubliceerd met inachtneming van het ingroeimodel zoals uitgewerkt onder 3.7.  
Bewijsstuk:  
Het ingediende inschrijfbiljet met het aangeboden ingroeimodel door inschrijver.
- Verklaring ontbreken van Russische betrokkenheid  
Bewijsstuk:  
De ingediende rechtsgeldige ondertekende verklaring ontbreken van Russische betrokkenheid.

#### **3.3 Uitsluitingsgronden**

Uitsluitingsgronden staan verdere deelname aan de selectieprocedure in de weg. Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan

de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt op dat moment terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van de verdere deelname aan de selectieprocedure.

De uitsluitingsgronden die worden gehanteerd zijn:

- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria wordt voldaan.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer er bepaalde gevraagde onderdelen in de inschrijving ontbreken.
- De inschrijving is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- Meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven.
- De provincie voert een Bibob-onderzoek uit op grond van Wet Bibob naar de beoogde ondererfpachter.

Door het indienen van een inschrijving verklaart de inschrijver dat deze uitsluitingsgronden niet op het bedrijf van toepassing zijn.

### 3.4 Gunningscriteria

In totaal zijn er **100 punten** te behalen, verdeeld over de subgunningscriteria kwaliteit en canon. In onderstaand overzicht is per onderdeel weergegeven hoeveel punten maximaal kunnen worden toegekend.

Gunningscriterium	Onderdelen	Maximaal aantal punten
Kwaliteit	1. Duurzaamheid - Energie; - Circulair.	25
	2. Human Capital	20
	3. Logistieke afhandeling	25
Canon	Geboden canon	30

Tabel gunningscriteria

### 3.5 Beoordelingsprocedure

Voor de kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen wordt een beoordelingscommissie samengesteld bestaande uit leden van het team Flevokust Haven.

Elk lid van het beoordelingsteam beoordeelt eerst individueel de verschillende onderdelen. De beoordelingscijfers worden gegeven op basis van de mate waarin inschrijver voldoet aan de kwalitatieve kwaliteitscriteria. De individuele scores (met name grote afwijkingen daarin) worden gezamenlijk besproken door de beoordelaars waarna per inschrijving, per onderdeel een eindscore wordt gegeven tot één consensuscore wordt gekomen.

Na vaststelling van de punten van het gehele gunningscriterium komt een totale score per inschrijver tot stand. De inschrijving met het hoogste puntenaantal is de gegadigde waarmee een overeenkomst tot het vestigen van een ondererfpachtrecht zal worden afgesloten na afloop van het bezwaartermijn.



### 3.6 Subgunningscriterium kwaliteit

Hieronder worden de verschillende onderdelen binnen het subgunningscriterium kwaliteit beschreven: hetgeen gewenst wordt door de provincie, op welke wijze inschrijver hier invulling aan kan geven en hoe dit door de beoordelingscommissie beoordeeld zal worden.

#### Onderdeel 1: Criterium duurzaamheid:

De provincie heeft gelet op de toekomstbestendige samenleving en de vooruitstrevende positie die de provincie inneemt binnen de energietransitie bepaalde ambities op het gebied van duurzaamheid. Daarom wordt de inschrijver gevraagd hoe zij hier concreet aan bij wil dragen en hoe zij dat wil invullen. Aan de inschrijver wordt gevraagd om in te gaan op de invulling die zij wil geven aan de bovengenoemde ambities en de handreiking duurzaam en toekomstbestendig havenbeleid. Hier zijn in totaal 25 punten te behalen.

In het plan van aanpak verwachten we in elk geval de volgende onderdelen terug te zien:

#### - Energie

De provincie heeft als ambitie om in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Dit vertaalt zich onder andere in energieneutraliteit van de provincie. Voor deze inschrijving betekent dit dat er een duidelijk perspectief moet zijn hoe de opdrachtnemer de komende jaren inzet op energie neutrale bedrijfsvoering.

Gevraagd wordt:

- Een toelichting op de door de ondererfpachter te nemen maatregelen die bijdragen aan het realiseren van een energie neutrale bedrijfsvoering in uiterlijk 2050;
- Tijdsplan behorende bij de bovenstaande energie neutrale maatregelen.

#### - Circulair

Met steeds meer mensen op deze aarde en een groeiende welvaart, neemt de vraag naar grondstoffen toe. Op termijn leidt dat tot schaarste van grondstoffen, prijsstijgingen en milieuschade in kwetsbare winningsgebieden. Vanuit dit besef groeit wereldwijd de aandacht voor een economisch systeem waarin zo min mogelijk materialen verloren gaan. Het is urgent: de wegwerpmaatschappij moet plaats maken voor een kringloopstelsel oftewel voor een circulaire economie.

Gevraagd wordt:

- Een toelichting op de door de ondererfpachter te nemen maatregelen die bijdragen aan het reduceren van grondstoffen gebruik en toename van inzet van biobased grondstoffen in de bedrijfsvoering en hoe gaat u dit monitoren;
- Tijdsplan behorende bij de bovenstaande circulaire maatregelen.

De beschrijving van dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

Waardering	Score	Beschrijving
Slecht	5 punten	In uw inschrijving ontbreken meerdere onderdelen. De wijze van invulling is absoluut ondegelijk. De invulling op het onderdeel voldoet nauwelijks of zelfs geheel niet aan het gevraagde.
Voldoende/Goed	15 punt	De invulling van uw inschrijving is degelijk en inhoudelijk relevant, maar biedt weinig meerwaarde. De invulling op dit onderdeel voldoet wel aan het gevraagde in dit document.

Zeer goed	25 punten	De invulling van uw inschrijving is zeer degelijk, inhoudelijk zeer relevant en biedt maximale meerwaarde. Er is sprake van een zeer positief onderscheidend vermogen ten opzichte van overige Inschrijvers in meerdere opzichten. De invulling op dit onderdeel overtreft de verwachtingen van de provincie in hoge mate.
-----------	-----------	--

Onderdeel 2: Criterium human capital:

De provincie hecht een groot belang aan human capital. De provincie zet daarom in om de toekomstbestendigheid van ondernemingen in het Flevokust gebied en het achterland te verbeteren en hecht belang aan talentontwikkeling en behoud. Daarom zet zij in op het verbeteren van de aansluiting tussen gekwalificeerde medewerkers en werkgevers in de logistieke sector. Aan de inschrijver wordt gevraagd hoe zij hier in de komende jaren aan bij gaat dragen. Hier zijn in totaal 20 punten te behalen. In het plan van aanpak verwachten we in elk geval de volgende onderdelen terug te zien:

- Hoe u zich in wilt zetten op het creëren van arbeidsplaatsen en hoe u medewerkers uit de regio hier aan koppelt?
- Welke connectie u heeft of verwacht te hebben met Flevolandse kennisinstellingen en welke bijdrage dit levert aan talentontwikkeling en behoud?
- Wat u biedt aan uw werknemers op het gebied van opleidingen zodat zij zich door kunnen blijven ontwikkelen?

De beschrijving van dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

Waardering	Score	Beschrijving
Slecht	0 punten	In uw inschrijving ontbreken meerdere onderdelen. De wijze van invulling is absoluut ondegelijk. De invulling op het onderdeel voldoet nauwelijks of zelfs geheel niet aan het gevraagde.
Voldoende/Goed	10 punt	De invulling van uw inschrijving is degelijk en inhoudelijk relevant, maar biedt weinig meerwaarde. De invulling op dit onderdeel voldoet wel aan het gevraagde in dit document.
Zeer goed	20 punten	De invulling van uw inschrijving is zeer degelijk, inhoudelijk zeer relevant en biedt maximale meerwaarde. Er is sprake van een zeer positief onderscheidend vermogen ten opzichte van overige Inschrijvers in meerdere opzichten. De invulling op dit onderdeel overtreft de verwachtingen van de provincie in hoge mate.

Onderdeel 3: Criterium logistieke afhandeling

Momenteel is het binnendijkse bedrijventerrein zich sterk aan het ontwikkelen, en zullen er binnenkort ook meerdere grote logistieke bedrijven, zoals Bestsellers, Jysk en Bol.com operationeel zijn. Flevokust Haven en bedrijventerrein zijn onder andere gebouwd om een logistieke hotspot te zijn in de regio met wellicht op termijn een railverbinding. Daarnaast hebben bedrijven - ook buiten het bedrijventerrein van Flevokust Haven - aangegeven dat zij een deel van hun logistiek via het water over willen slaan. Om deze reden zijn wij op zoek naar een partij die de logistiek afhandeling via het water kan blijven waarborgen. Binnen dit criterium vragen wij u een plan van

aanpak te schrijven waarin u aangeeft hoe u verwacht deze schakel in de keten te zijn en hoe u uw bedrijvigheid op de haven hierop in gaat inrichten. Hier zijn in totaal 25 punten te behalen. In het plan van aanpak verwachten we dat in elk geval de volgende onderdelen aan bod komen:

- Hoe voorziet u de oploop van TEU's in de komende periode en hoe bent u van plan deze af te handelen?
- Hoe gaat u dit garanderen?
- Hoe gaat u garanderen dat de TEU's op een juiste en duurzame wijze worden overgeslagen?
- Welke investeringen gaat u doen om de capaciteit van de overslag te vergroten?

De beschrijving van dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

Waardering	Score	Beschrijving
Slecht	5 punten	In uw inschrijving ontbreken meerdere onderdelen. De wijze van invulling is absoluut ondegelijk. De invulling op het onderdeel voldoet nauwelijks of zelfs geheel niet aan het gevraagde.
Voldoende/Goed	15 punten	De invulling van uw inschrijving is degelijk en inhoudelijk relevant, maar biedt weinig meerwaarde. De invulling op dit onderdeel voldoet wel aan het gevraagde in dit document.
Zeer goed	25 punten	De invulling van uw inschrijving is zeer degelijk, inhoudelijk zeer relevant en biedt maximale meerwaarde. Er is sprake van een zeer positief onderscheidend vermogen ten opzichte van overige Inschrijvers in meerdere opzichten. De invulling op dit onderdeel overtreft de verwachtingen van de provincie in hoge mate.

### 3.7 Subgunningscriterium canon

Inschrijvers dienen het bijgevoegde **Format Inschrijfbiljet** in te vullen en zowel in PDF als XLS in te dienen. De inschrijver dient minimaal een canon excl. btw vanaf € 518.750 (prijspeil 2023) op jaarbasis aan te bieden.

De canon voor terreindeel A is door een gecertificeerd en in haven terreinen gespecialiseerd taxatie bureau getaxeerd op € 518.750 ex. btw (prijspeil 2023). Conform de wet Markt en Overheid is de provincie gehouden deze canonprijs minimaal te hanteren. De provincie begrijpt dat het binnendijkse bedrijventerrein momenteel nog volop in ontwikkeling is en dat er nog investeringen nodig zijn voordat een inschrijver het terrein volledig kan benutten. Met dit subgunningscriterium mag u daarom een bieding aan de hand van een ingroeimodel indienen. Dit houdt in dat u ten eerste een voorstel mag doen waarbij u aangeeft voor welk bedrag per jaar u het terrein voor de eerste jaren in ondererfpacht wil gaan nemen en vanaf welk jaar u het getaxeerde bedrag van € 518.750 excl. btw (prijspeil 2023) wil betalen. Houd hierbij rekening mee dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd conform de gemiddelde consumenten prijsindexcijfer CPI (zie artikel 4 concept overeenkomst ondererfpacht terreindeel A). Het verschil tussen de getaxeerde canon per jaar versus uw inschrijving van een canon op basis van een ingroeimodel per jaar geldt als lening conform de regels rondom staatssteun en dient tegen een marktconforme rente aan de provincie te worden terug betaald. De marktconforme rente is het rente percentage dat de BNG Bank op dat moment hanteert plus 0,2% risico opslag. Ten tweede dient u derhalve een voorstel in waarin u de periode aangeeft waarover u deze lening incl. marktconforme rente

terugbetaalt naast de reguliere jaarlijkse betaling van het genoemde en getaxeerde canon rekening houdend met het prijspeil dat dan geldt.

Het voorstel voor de bieding ziet er als volgt uit:

- Voorstel waarbij u per jaar aangeeft wat de hoogte van de canon is die u voor terreindeel A wil betalen totdat u op de waarde van de genoemde en getaxeerde canon zit, rekening houdend met het prijspeil dat dan geldt.
- Voorstel waarbij u de periode aangeeft waarover u deze lening incl. marktconforme rente terugbetaalt naast de reguliere jaarlijkse betaling van het genoemde en getaxeerde canon rekening houdend met het prijspeil dat dan geldt.

*Noot: Beide voorstellen geven samen inzicht in de periode (ingroeimodel) van start contract totdat genoemde en getaxeerde canon tegen het dan geldende prijspeil jaarlijks wordt betaald aan de provincie en de opgebouwde lening inclusief marktconforme rente is afbetaald. Houd er ook rekening mee dat artikel 3.1 van de conceptovereenkomst wordt aangepast op basis van uw voorgestelde ingroeimodel.*

Het is ook toegestaan om aan te geven geen ingroeimodel nodig te hebben en vanaf de aanvang van de ondererfpacht de gevraagde canon te betalen.

De punten op het subgunningscriterium canon worden als volgt toegekend:

<b>Criterium geboden canon</b>	<b>Score (aantal punten)</b>
Twee na minste en langer aantal jaren ingroeimodel	0
Eén na minste aantal jaren ingroeimodel	15
Minst aantal jaren ingroeimodel	30

Het door de inschrijver ingediende inschrijfbiljet dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het inschrijfbiljet is volledig ingevuld;
- De ingevulde prijzen zijn in euro's en exclusief btw;
- De ingevulde prijzen zijn tot maximaal twee cijfers achter de komma;
- Wijzigingen aan het format inschrijfbiljet zijn niet toegestaan;
- Het indienen van een manipulatieve inschrijving of irreële inschrijving is niet toegestaan.

Ter verduidelijking: Van een manipulatieve inschrijving is sprake wanneer door de inschrijving van inschrijver de beoordelingssystematiek te eigen bate wordt verstoord en een resultaat wordt bewerkstelligd waarmee het doel van de beoordelingssystematiek niet wordt bereikt. Een irreële inschrijving is een inschrijving die de inschrijver niet waar kan maken.

In het geval dat het door inschrijver ingediende inschrijfbiljet niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden, wordt het inschrijfbiljet ongeldig en volgt voor de inschrijver terzijdelegging van de inschrijving en dus uitsluiting van deelname aan deze openbare inschrijving.

Indien twee of meerdere inschrijvers beide het hoogste gelijk aantal punten hebben behaald, wordt de inschrijver geselecteerd die de meeste punten heeft gescoord op het selectiecriterium geboden canon. Indien de scores ook op dit onderdeel gelijk zijn, dan wordt een notaris gevraagd om uit de groep van inschrijvers met dezelfde gewogen totaalscore en dezelfde score op het criterium geboden canon de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

Op uiterlijk 03-06-2024 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de standstill-periode (zie beschrijving hieronder) vooralsnog een voorlopige status.

### **3.8 Bibob-toets**

Integriteit is een belangrijke factor voor een gezond economisch klimaat. Om oneerlijke concurrentie te voorkomen en de integriteit van de provincie Flevoland te bewaken doet de provincie alleen zaken met integere personen en bonafide bedrijven en organisaties. De provincie wil niet onbedoeld en ongewild strafbare activiteiten faciliteren en past daarom de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) toe.

Op grond van de Wet Bibob kan de provincie een Bibob-onderzoek doen naar de achtergrond van personen, bedrijven en organisaties waarmee de provincie de vastgoedtransactie aangaat.

Het Bibob-onderzoek maakt onderdeel uit van de in deze biedingsleidraad beschreven procedure en wordt uitgevoerd door de Bibob-eenheid van de provincie. Alle in het kader van dit Bibob-onderzoek, overlegde gegevens vallen onder de strikte geheimhouding van de Wet Bibob.

Het Bibob-onderzoek naar de gegadigde start op het moment dat het ingevulde, ondertekende Bibob-vragenformulier en de bijlagen zijn ontvangen door de Bibob-eenheid. Het vragenformulier bevat vragen over de bedrijfs-/organisatiestructuur, de financiering van het bedrijf/de organisatie en de bij het bedrijf/de organisatie betrokken bestuurders, aandeelhouders en financiers. De provincie kan, nadat het Bibob-formulier is ingeleverd, aanvullende gegevens of informatie vragen.

U bent verplicht om het Bibob-vragenformulier volledig en waarheidsgetrouw in te vullen, te voorzien van de gevraagde bijlagen en separaat in te dienen bij de Bibob-eenheid via [bibob@flevoland.nl](mailto:bibob@flevoland.nl). Als u gegevens niet of niet volledig verstrekt of onjuist verstrekt, kan de provincie besluiten de vastgoedtransactie niet met u aan te gaan.

De provincie kan tevens besluiten de vastgoedtransactie niet aan te gaan als er sprake is van:

- a. Een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar het ondererfpachtrecht betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat (beoogd) Ondererfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. Feiten en omstandigheden die wijzen of erop redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het ondererfpachtrecht een strafbaar feit is gepleegd.

De provincie kan op grond van het uitgevoerde Bibob-onderzoek, het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen. Indien u nalaat de vragen die door het Landelijk Bureau Bibob aan u worden gesteld volledig en naar waarheid te beantwoorden, kan de provincie besluiten de vastgoedtransactie niet met u aan te gaan.

Alle Bibob-gerelateerde correspondentie vindt plaats via het e-mailadres: [bibob@flevoland.nl](mailto:bibob@flevoland.nl).

### **3.9 Standstill-periode**

Indien een inschrijver het niet eens is met de uitslag van de biedingsprocedure van de provincie of enig ander onderdeel van de biedingsprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief

aan hem bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Den Haag door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van Provincie Flevoland, Visarenddreef 1, 8232 PH te Lelystad.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de provincie ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de uitkomst van de biedingsprocedure definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van de uitslag van de selectie tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de provincie dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is geweest.

Ingeval de rechter het verzoek afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het verzoek gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de provincie handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de provincie een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

### **3.10 In te dienen stukken en checklist**

Voor uw inschrijving verzoeken wij u de volgende gegevens, door middel van een apart document, conform planning aan te leveren:

- Uittreksel Kamer van Koophandel niet ouder dan 3 maanden;
- Inschrijfbiljet geboden canon ondererfpacht Flevokust Haven terreindeel A;
- Verklaring ontbreken van Russische betrokkenheid, rechtsgeldig ondertekend;
- Onderdeel 1: Criterium Duurzaamheid;
  - Energie;
  - Circulair.
- Onderdeel 2: Criterium Human Capital;
- Onderdeel 3: Criterium logistieke afhandeling;
- Onderdeel 4: Criterium Canon.