Gemeente Rotterdam

Selectieprocedure

Verhuur Bedrijfsruimte
Raadhuisplein 14

Instructies voor aanmelding

Gemeente Rotterdam
Bestuurs- en Concernondersteuning
Afdeling Inkoop en Aanbestedingszaken

1.1 Over de ruimte:

De winkelruimte is gelegen in het centrum van Rozenburg, een locatie met uitstekende voorzieningen en goede bereikbaarheid. De ruimte heeft een totaaloppervlakte van circa 149,5 m^2 (VVO) en bestaat uit een winkelruimte op de begane grond van 91 m^2, met een opslagruimte in de kelder van 58,5 m^2. Het pand heeft een frontbreedte van 5,7 meter, wat zorgt voor voldoende zichtbaarheid en mogelijkheden om producten of diensten goed tentoon te stellen.

Voorzieningen en Bereikbaarheid: Het centrum biedt een scala aan voorzieningen, waaronder populaire winkels zoals de Primera, Kruidvat, Hema en Wibra, evenals een breed aanbod van lokale ondernemers. Elke woensdag wordt er op het Raadhuisplein een markt gehouden, wat zorgt voor extra passanten en levendigheid in de omgeving. De locatie heeft een uitstekende Walk Score van 83, wat betekent dat veel van de dagelijkse boodschappen te voet gedaan kunnen worden. Parkeren is mogelijk op het nabijgelegen parkeerterrein bij Molen de Hoop, wat de bereikbaarheid per auto vergemakkelijkt.

Indeling en Toegankelijkheid: De begane grond is goed toegankelijk voor rolstoelgebruikers, wat de ruimte geschikt maakt voor diverse soorten bedrijven.

Het object zal casco, vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd), worden opgeleverd in de huidige staat met onder andere de navolgende voorzieningen:
- Geëgaliseerde vloer;
- Gestucte wanden;
- Meterkast (voorzien van eigen meters)*;
- Nieuwe kozijnen (achterzijde);

- Pantry (situering in overleg)*;
- Toilet (situering in overleg)*.

Bovengenoemde voorzieningen (*) worden door verhuurder 'om niet' aan huurder ter beschikking gesteld. Huurder dient deze voorzieningen gedurende de huurperiode goed te onderhouden, eventuele vervanging en/of reparatie komt voor rekening van huurder. Verhuurder heeft hierover dus geen onderhouds-, vervangings- en/of reparatieplicht.

Energielabel en Duurzaamheid: De winkelruimte heeft een **energielabel B**, wat wijst op een energie-efficiënte en duurzame inrichting. Dit draagt bij aan lagere energiekosten voor de huurder en een positieve bijdrage aan het milieu. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden tot verdere verduurzaming van het pand.

1.2 Profiel huurder

Wie wij zoeken:

Voor deze aantrekkelijke winkelruimte in het dorpscentrum zijn wij op zoek naar een passende en onderscheidende huurder. De ruimte leent zich uitstekend voor detailhandel in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn ambachtelijke bedrijven – zoals bijvoorbeeld een kleinschalige bakkerij, traiteur, speciaalzaak of ambachtelijke werkplaats – eveneens van harte welkom.

Wij zoeken een huurder die voldoet aan het volgende profiel:

Activiteit: Een retail- of ambachtelijke onderneming die een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in het dorpscentrum. Wij geven de voorkeur aan branches die momenteel nog ondervertegenwoordigd zijn in het gebied.

Ervaring: Idealiter beschikt de ondernemer over aantoonbare ervaring in het exploiteren van een winkel of ambachtelijk bedrijf in een vergelijkbare dorps- of stadsomgeving.

Ondernemerschap: Een enthousiaste, betrokken ondernemer met een duidelijke visie op zijn of haar aanbod, doelgroep en de rol binnen het lokale winkelgebied.

Toegevoegde waarde: De winkel draagt bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het dorpscentrum en sluit aan bij de behoeften van zowel inwoners als bezoekers.

Kwaliteit en uitstraling: De inrichting en presentatie van de winkel passen bij de uitstraling van het dorpscentrum en dragen bij aan een kwalitatieve winkelbeleving.

Uitsluitingsgronden:

Een aantal branches passen niet bij de invulling die we voor deze locatie voor ogen hebben en komen dus niet in aanmerking voor de ruimte:

Horeca- en seksbedrijven, coffeeshops en speelautomatenhallen;

- Smart-, head- en growshops
- Sportscholen en fitnesscentra;
- Wellnessbranche
- Opkopers en handelaren in gebruikte of ongeregelde goederen en belwinkels of kringloopwinkels;
- Kapsalons;
- Zorgaanbieders;
- Geldwisselkantoren;
- Tattooshops
- (mini)supermarkt

1.3 Huurovereenkomst

Na de definitieve selectie sluit de Gemeente met de winnende partij een huurovereenkomst op basis van de volgende kenmerken:

- Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW
- Duur van 5 + 5 jaar
- Oplevering Casco
- Huurprijs (exclusief btw): € 1200,00
- Waarborgsom: 3 maanden huur

De ingangsdatum van de overeenkomst ligt naar verwachting op 1 augustus 2025.

1.4 Selectieprocedure

De Gemeente kiest voor een selectieprocedure in lijn met het Didam-arrest, waarbij een eerlijk en transparant proces wordt gevolgd, met gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit. Ondernemers die geïnteresseerd zijn, kunnen hun voorstel indienen zoals beschreven in dit document. De Gemeente beoordeelt de voorstellen en kiest de beste en meest geschikte partij uit. Uiteindelijk wordt de bedrijfsruimte verhuurd aan de partij met het beste voorstel.

Om de ideale huurder te kunnen selecteren, stellen we een aantal eisen waar je als potentiële huurder aan moet voldoen.

Verplicht in te dienen documenten

De documenten die je hiervoor dient aan te leveren zijn:

1. **Verplichte documenten**:

Verplichte documenten:
U dient een kamer van koophandel uittreksel in te dienen. Deze mag op het moment van indienen niet ouder zijn dan 6 maanden.

Als jij als meest geschikte huurder wordt uitgekozen op basis van jouw plan, houd de gemeente het recht om nog twee extra toetsen uit te voeren:

- Een BIBOB-toets. De gemeente zal nadat een winnaar is gekozen een bibob onderzoek starten. Op die manier zorgen we dat mensen met verkeerde bedoelingen buiten de deur worden gehouden. Zo wordt de gemeente zelf, én de positie van eerlijke personen en ondernemers, beschermd.
- Een kredietwaardigheidstoets. Deze wordt door een externe partij uitgevoerd. De score dient bij te dragen aan het vergroten van de betrouwbaarheid van de potentiële huurder en toekomstig Huurder. De uitkomst van deze toets is een cijfer van 0-10. Een score van 6 en hoger geeft voldoende mogelijkheid om met een partij in zee te gaan.

2. **Videopitch:**

Om een goed beeld van jou te krijgen en te begrijpen hoe de ruimte mogelijk voor jou geschikt kan zijn, vragen we kandidaten om een korte videopitch te maken (maximaal 2 minuten). In de video kun je jezelf voorstellen, uitleggen wat je plannen zijn voor de ruimte en waarom jij denkt dat het een goede match is. De pitch wordt niet meegenomen in de beoordeling van het Plan van Aanpak maar zal wel als ondersteuning dienen voor deze beoordeling.

3. **Plan van Aanpak**

Om in aanmerking te komen voor het huren van de bedrijfsruimte vragen wij een plan van aanpak uit. Het plan van aanpak wordt beoordeeld op basis van de beschreven beoordelingscriteria door een beoordelingscommissie van de Gemeente waarna in overeenstemming de voorlopige huurder wordt bepaald.

U kunt maximaal 100 punten voor het plan van aanpak krijgen.

Plan van aanpak (max 2 A4 enkelzijdig) (leesbaar lettertype).

Je dient een Plan van aanpak in. Hier ga je in ieder geval in op de volgende onderwerpen:

1. Beschrijving van uzelf als ondernemer
Beschrijf wie u bent als ondernemer, wat uw achtergrond is, en waarom u een winkelruimte wilt huren. Beschrijf kort wat uw ervaring en motivatie is om uw bedrijf op te starten of uit te breiden.

2. Uw bedrijf en visie
Beschrijf uw bedrijf en de visie die u heeft voor de toekomst. Geef inzicht in het type producten of diensten dat u aanbiedt en hoe deze zich onderscheiden in de markt. Hoe ziet u de groei op korte en lange termijn (ná uw tijd op deze locatie)?

3. De doelgroep van uw bedrijf
Omschrijf de doelgroep die u wilt aantrekken met uw winkel. Wie zijn uw klanten? Wat zijn hun kenmerken, behoeften en verwachtingen? Hoe past deze doelgroep bij de locatie van de winkelruimte en waarom denkt u dat uw product of dienst hen zal aanspreken?

4. Uw verdienmodel
Leg uit hoe u van plan bent om inkomsten te genereren met uw winkelruimte. Wat is het verdienmodel van uw bedrijf? Bent u van plan om enkel fysiek te verkopen, of ook online of via andere kanalen? Geef inzicht in hoe u van plan bent om financieel succesvol te zijn en uw kosten te dekken.

5. Beschrijving van hoe het concept bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Rozenburg
Geef een toelichting op hoe uw winkel en concept bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum van Rozenburg. Wat voegt u toe aan het straatbeeld? Hoe zorgt uw aanwezigheid ervoor dat de winkelstraat een levendigere en aantrekkelijkere bestemming wordt voor zowel bewoners als bezoekers?

6. Een beschrijving van hoe u uw onderneming verwacht te financieren
Geef een overzicht van hoe u van plan bent uw onderneming te financieren, zowel voor de opstart als voor de doorlopende operationele kosten. Dit kan omvatten: eigen middelen, leningen, investeringen van derden, of andere vormen van financiering.

De uitwerking wordt integraal beoordeeld op:

I. De mate waarin de beschreven aanpak concreet en volledig is uitgewerkt (20 punten);
II. De mate waarin uw aanpak aansluit op de eisen en wensen van de Gemeente, zoals beschreven in het gewenste (huurders)profiel (40 punten);
III. De mate waarin je op basis van jouw Plan van Aanpak en de in te zetten kennis en ervaring bijdraagt aan een levendig dorpscentrum Rozenburg (40 punten);

Hoe wordt uw plan van aanpak beoordeeld?

De beoordeling van de hiervoor beschreven Plan van aanpak vindt plaats aan de hand van onderstaande beoordelingsrichtlijn. Het cijfer worden afgerond met twee (2) cijfers achter de komma. U kunt maximaal 100 punten krijgen, Uw Indiening dient minimaal een voldoende te behalen.

De beoordelingscommissie beoordeelt conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

		Omschrijving
100%	Uitmuntend	• De informatie die de Indiener geeft is compleet en past perfect bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. • De kwaliteit van de informatie is uitmuntend. • De informatie is precies wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en de inschrijver geeft op plekken waar dat nodig is goede extra uitleg. • De Indiener laat overtuigend zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en alle doelen kan waarmaken.
75%	Goed	• De informatie die Indiener geeft is compleet en past goed bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. • De kwaliteit van de informatie is goed. • De informatie is wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. • De Indiener laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en doelen (grotendeels) kan waarmaken.
50%	Ruim voldoende	• De hoeveelheid informatie die de Indiener geeft, is ruim voldoende. • De informatie past ook ruim voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. • De kwaliteit van de informatie is ruim voldoende. • De informatie voldoet (deels) aan wat de gemeente ervan verwacht. • De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig gevonden. • De Indiener laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en de doelen (deels) kan waarmaken.
25%	Voldoende	• De hoeveelheid informatie die de Indiener geeft, is voldoende en past ook voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. • De kwaliteit van de informatie is voldoende. De informatie voldoet deels aan wat de gemeente ervan verwacht. • De informatie is onvolledig. • De Indiener laat zien dat hij de opgave deels begrijpt en de doelen deels kan waarmaken.
0%	Slecht	• De informatie die de Indiener geeft, is incompleet. • Ook past de informatie onvoldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. • De kwaliteit van de informatie is ook onvoldoende. • De informatie voldoet niet of onvoldoende aan de verwachtingen van de gemeente. • Er ontbreekt informatie en de informatie die wel wordt gegeven past niet (goed) bij wat de gemeente vraagt. • De Indiener begrijpt de opgave onvoldoende en kan de doelen onvoldoende waarmaken.

Volgorden

Op basis van het plan van aanpak bepaalt de beoordelingscommissie welke Indiener de beste indiening heeft gedaan. In het geval dat twee (2) of meer Indieningen gelijk als hoogste eindigen, bepaalt de Gemeente de aanbieder die voor gunning in aanmerking komt aan de hand van een loting.

Planning

De procedure wordt via de pagina van het Raadhuisplein 14 op www.gemeentelijkvastgoed010.nl openbaar gepubliceerd.

Planning	Uiterste datum
Publicatie Procedure	Donderdag 24 april
Gelegenheid tot vragen stellen	Woensdag 14 mei, 12.00 uur
Beantwoording van de vragen	Dinsdag 20 mei om 17.00 uur
Ontvangst van uw inschrijving	Dinsdag 1 juli, om 17.00 uur
Voornemen tot verhuur	Vrijdag 11 juli, om 17.00 uur

Contactpersoon

Voor vragen over de selectieprocedure kunt u mailen naar: verhuurfvkso@rotterdam.nl

Heb je vragen of opmerkingen?

Heb je vragen, dan kun je deze stellen door een e-mail te sturen aan verhuurfvkso@rotterdam.nl tot aan de uiterste datum van het stellen van vragen. Wij publiceren de antwoorden uiterlijk op dinsdag 20 mei en deze antwoorden delen we met iedereen op de pagina van het Raadhuisplein 14 op www.gemeentelijkvastgoed010.nl.