

# Gunningsleidraad

De Hervormde Kerk Stompétoren,

Noordervaart 122

1841JC Stompétoren



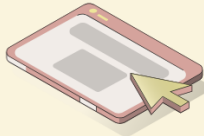
## Inhoud

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Begrippenlijst .....                                           | 4  |
| 1. Inleiding .....                                             | 5  |
| 1.1. De verhurende/verpachtende partij en contactpersoon ..... | 5  |
| 2. Marktbenaderingsprocedure .....                             | 6  |
| 2.1. Doelstelling en ambitie .....                             | 6  |
| 2.2. Algemene omschrijving .....                               | 6  |
| 2.3. Uitgangspunten .....                                      | 7  |
| 2.4. Huur- of pachtsituatie .....                              | 8  |
| 2.4.1. Huurovereenkomst .....                                  | 9  |
| 2.4.2. Erfpachtpachtovereenkomst .....                         | 9  |
| 3. De gunningsprocedure .....                                  | 10 |
| 3.3. Planning .....                                            | 10 |
| 3.4. Vragen en Nota van Beantwoording .....                    | 10 |
| 3.5. Deelname in consortium .....                              | 11 |
| 3.6. Aanleveren inschrijving .....                             | 11 |
| 3.7. Overige mededelingen en voorwaarden .....                 | 11 |
| 4. Aanmelding en beoordeling gunningsprocedure .....           | 13 |
| 4.1. Algemeen .....                                            | 13 |
| 4.2. Deelnameverplichtingen .....                              | 13 |
| 4.4. Geschiktheidseisen (controleren) .....                    | 14 |
| 4.6. Beoordeling van punten .....                              | 15 |
| 4.7. Proces van beoordelen .....                               | 15 |
| 4.8. Beoordelingscommissie .....                               | 16 |
| 4.9. Bekendmaking uitslag gunningsprocedure .....              | 16 |
| 5. Toelichting gunningscriteria .....                          | 18 |
| 5.1. Kwaliteit (70 punten in vier subcriteria) .....           | 18 |
| 5.1.1. Beoogd gebruik (25 punten) .....                        | 18 |
| 5.1.2. Omgang met religieuze functie (15 punten) .....         | 18 |
| 5.1.3. Ervaring (10 punten) .....                              | 18 |
| 5.1.4. Exploitatiebegroting (20 punten) .....                  | 19 |
| 6. Tot slot .....                                              | 19 |



# Factsheet: Marktbenadering kerkgebouw Stompetoren

1



## Inschrijven

Geïnteresseerden kunnen in eerste instantie kenbaar maken via **de website kerkstompetoren.nl** dat ze mee willen worden genomen in de communicatie en het proces van de marktbenadering.

2



## Kijkdagen

Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor één van de **kijkdagen die plaatsvinden in mei**. Hier kunnen potentiële eindgebruikers de kerk bekijken, vragen stellen en elkaar leren kennen.

3



## Planvisie opstellen

Partijen of consortia mogen vervolgens binnen 6 weken een planvisie indienen met een uitgeschreven visie en begroting waarin rekening wordt gehouden met **een minimale huur van €3.549,- of canon van €2.149,- exc. btw.** Ook de **kerkgemeenschap die 25 keer per jaar** gebruik maakt van de kerk wordt opgenomen in de visie.

4



## Beoordeling planvisies

De eigenaar beoordeelt de ingediende planvisies op **kwaliteit (70%) en prijs (30%)**. Vervolgens wordt een **partij of consortium** gekozen als eindgebruiker van het kerkgebouw van Stompetoren.

5



## Exploitatieovereenkomst

Met de partij of consortium wordt een exploitatie en **huur of erfpachtovereenkomst gesloten**. Hiermee is de nieuwe eindgebruiker voor de Stompetoren gekozen.

## Begrippenlijst

### **BVO – Bruto Vloeroppervlak**

Het totale vloeroppervlak van een gebouw, inclusief alle dragende en niet-dragende binnen- en buitenmuren, technische ruimtes en andere niet-gebruikbare ruimtes.

### **Consortium**

Een consortium is een samenwerkingsverband van meerdere partijen die gezamenlijk een plan indienen voor het toekomstige gebruik en de exploitatie van het kerkgebouw. In plaats van dat één enkele partij verantwoordelijk is voor alle onderdelen van de exploitatie, vullen verschillende partijen(/personen) elkaar aan.

### **Eigenaar**

De (rechts)persoon die juridisch eigenaar is van een gebouw of terrein en verantwoordelijk is voor het beheer, onderhoud en gebruik ervan. In dit geval: Fonds Toekomst Kerkgebouwen of FTK.

### **Eindgebruiker**

De persoon of organisatie die een gebouw of ruimte daadwerkelijk gebruikt, bijvoorbeeld een huurder of exploitant. In dit document ook wel geduid al 'inschrijver'.

### **FTK – Fonds Toekomst Kerkgebouwen**

Is een fonds dat investeert in het beheer en behoud van kerkgebouwen door in samenwerking met kerkelijke gemeenschappen opzoek te gaan naar een nieuwe, duurzame vorm van gebruik terwijl er ruimte blijft voor gewenste religieuze activiteit.

### **GO – Gebruiksoppervlak**

Het deel van het vloeroppervlak dat daadwerkelijk bruikbaar is voor de functie van het gebouw, exclusief wanden, leidingschachten en technische ruimtes.

### **Inschrijver**

Partij, of een consortium, die deelneemt aan deze gunningsprocedure. In dit document ook wel geduid al 'eindgebruiker'.

### **Inschrijving**

De door de inschrijvers in te dienen documenten voor deelname aan de gunningsfase. Met het indienen van een inschrijving doet een gegadigde het verzoek tot gunning en uiteindelijke koop.

### **Protestantse Gemeente Schermer (PGS)**

De voormalig eigenaar van de Stompetoren. In dit geval is de PGS 25 keer per jaar medehuurder van de kerk.

### **Erfpachtovereenkomst**

Een zakelijk recht dat een (rechts)persoon tegen vergoeding de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak voor een bepaalde periode te behouden en te gebruiken, terwijl het eigendom bij de eigenaar blijft.

### **Huurovereenkomst**

Een contract tussen een verhuurder en een huurder waarin de voorwaarden zijn vastgelegd voor het gebruik van een gebouw of ruimte, zoals huurprijs, looptijd en verantwoordelijkheden.

### **Rijksmonument**

Een gebouw of object dat door de overheid is aangewezen als monument van nationaal belang vanwege zijn historische, architectonische of culturele waarde.

### **Winnaar**

Partij, of consortium, dat de hoogste score heeft behaald in deze gunningsprocedure en daarmee in staat is de Stompetoren te huren of pachten

# 1. Inleiding

Dit document beschrijft het proces van de gunningsprocedure voor de exploitatie van de monumentale kerk Stompetoren, gelegen aan de Noordervaart 122. Fonds Toekomst Kerkgebouwen (FTK) is eigenaar van het gebouw en zoekt een ondernemer of consortium met een duidelijke visie op het gebruik en de exploitatie van het gebouw, met respect voor de historische waarden.

FTK heeft het gebouw sinds juli 2024 in eigendom en heeft deze periode gebruikt om flinke kwaliteit toe te voegen aan de voorzieningen. Gedurende deze periode is de kerk Stompetoren ook met regelmaat verhuurd. FTK ziet zichzelf niet als de aangewezen partij om de structurele exploitatie op zich te nemen, gezien dit buiten de eigen expertise valt. Daarom biedt FTK graag een ondernemer de kans om dit bijzondere gebouw als thuisbasis te gebruiken. Met een gerichte marktbenadering wordt gezocht naar een partij, of een samenwerkingsverband van partijen, die met enthousiasme én creativiteit een nieuw hoofdstuk toevoegt aan de kerk Stompetoren. Een partij met oog voor het gebouw, waarbij toegankelijkheid, behoud en instandhouding van de kerk Stompetoren centraal staan.

Om aansluiting te vinden bij bovenstaande is een marktbenadering opgezet om de meest passende eindgebruiker te vinden. Geïnteresseerde partijen doorlopen hiertoe een gunningsprocedure. Met de toekomstig ondernemer kan wat FTK betreft zowel een huurovereenkomst als een erfpachtovereenkomst gesloten worden. De contractvorm is afhankelijk van de wijze waarop een toekomstige partij wil samenwerken. FTK blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor het (casco) groot onderhoud, is bereid vervolginvesteringen te doen ten behoeve van de huurder en die te verdisconteren in een huur. FTK kan ook een stap opzij doen en middels een erfpachtconstructie ruimte bieden voor een ondernemer om eigen investeringen mogelijk te maken.

Met de publicatie van deze aankondiging en gunningsleidraad is de marktbenaderingsprocedure gestart. In deze procedure kunt u zich inschrijven als gegadigde. Uit alle aanvragen wordt de meest passende partij vervolgens op basis van deze gunningsleidraad geselecteerd. Inschrijvers verzocht het beoogd gebruik van het kerkgebouw te schetsen (planvisie) en een bieding te doen op de huur of canon. De ontvangen aanvragen worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in deze gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

De bijlagen van deze gunningsleidraad zijn te vinden in het aparte document 'Gunningsleidraad bijlagen.'

## 1.1. De verhurende/verpachtende partij en contactpersoon

De huidige eigenaar van de grond en het opstal, is het Fonds Toekomst Kerkgebouwen (FTK I). In een tijd waarin de zorg voor kerkgebouwen steeds zwaarder weegt, biedt FTK perspectief. FTK brengt kerken, overheid, investeerders en lokale gemeenschappen samen en geeft het kerkgebouw een nieuwe rol in de maatschappij. FTK is een dochteronderneming van COUP.

FTK investeert in religieus erfgoed en zorgt voor de gebouwen met restauratie, verduurzaming en transformatie. Met respect voor de historie, oog voor de toekomst en verstand van maatschappelijk investeren, geeft FTK deze gebouwen in eigen beheer een nieuwe bestemming met passende huurders en gebruikers.

Alle contacten, vragen, en opmerkingen in het kader van deze procedure verlopen uitsluitend via COUP en onderstaande contactpersoon of diens vervanger:

Naam: Dewi Kuen

Email: dewi@coup-group.com



## 2. Marktbenaderingsprocedure

### 2.1. Doelstelling en ambitie

Deze marktbenaderingsprocedure heeft als doel een nieuwe ondernemer, óf een consortium van ondernemers, aan te trekken die de exploitatie van de kerk Stompetoren vorm kan geven en/of zal gebruiken ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering. Om een duurzame en passende invulling voor de kerk Stompetoren te realiseren, organiseren wij een marktbenadering. Dit is een gerichte zoektocht naar een specifieke partij, consortium of organisatie met enthousiasme, financiële draagkracht en/of een solide exploitatiebegroting en een goed begrip van de behoeften van dit religieus monumentale erfgoed.

Het is ook van belang dat het open en toegankelijke karakter van de kerk behouden blijft. Daarom richt onze marktbenadering zich op het vinden van een ondernemer of consortium die niet alleen de gebruiker is van de Stompetoren, maar het bijzondere gebouw ook toegankelijk maakt voor derden. Er wordt gezocht naar een plan dat in enige mate aansluiting vindt op de bijgaande Inspiratienota. Deze nota schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen en de kaders te beschrijven waarbinnen een nieuwe exploitatie vorm kan krijgen.

In het verlengde van voorgaande worden geïnteresseerde partijen gevraagd om het door hun beoogd gebruik te verduidelijken (kwaliteit) naast een bod te doen op de huur/pacht van de kerk Stompetoren (prijs). Gezien FTK actief wil bijdragen aan kwalitatieve instandhouding weegt kwaliteit in deze procedure zwaarder dan prijs, respectievelijk 70% en 30%.

### 2.2. Algemene omschrijving

De Stompetoren is gelegen aan de Noordervaart 122, 1841 JC Stompetoren (gemeente Alkmaar) en kent de bestemming 'maatschappelijk'.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart van de Stompetoren en omliggende gronden

FTK is eigenaar het kerkgebouw (perceel 719) en het bijgebouw (perceel 999) en 785 m<sup>2</sup> grond (perceel 1084, ten westen en noorden van het kerkgebouw<sup>1</sup>), zie afbeelding 7. In deze marktbenadering vallen de drie percelen inclusief opstallen onder de noemer 'de Stompetoren'. Het omliggende perceel (1083) is in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Alkmaar en wordt onderhouden door gemeente, hieronder valt tevens het beklinkerde pad van de Noordervaart naar de kerk.

De kerk Stompetoren kent een oppervlakte van ca. 260 m<sup>2</sup> BVO, waarvan 185 m<sup>2</sup> BVO in het kerkgebouw zelf en 75 m<sup>2</sup> BVO in het aangrenzende bijgebouw 'de Ark'. De kerkzaal heeft recent een vernieuwde vloer gekregen en de oorspronkelijke kerkbanken zijn verwijderd. Hierdoor is een ruime, open en flexibele ruimte ontstaan die geschikt is voor divers gebruik en uiteenlopende bijeenkomsten en activiteiten. De Ark is in 2025 volledig gemoderniseerd en kent daarmee o.a. een multifunctioneel inzetbare ruimte inclusief keuken en voldoende sanitaire voorzieningen. Zie de website [kerkstompetoren.nl](http://kerkstompetoren.nl) voor foto's van zowel het kerkgebouw als de Ark.

FTK stelt de volgende documenten en informatie over de percelen en de daarop liggende opstallen beschikbaar:

1. Omgevingsvergunning
2. MJOP
  - a. Kerkgebouw
  - b. Toren
3. Balkenplanning gunningsprocedure

## 2.3. Uitgangspunten

De aanmeldingen die worden ontvangen in de gunningsprocedure worden beoordeeld op basis van de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de criteria. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

### Eigendom en exploitatie

De opstallen zijn beschikbaar voor de partij die als beste uit deze marktbenaderingsprocedure komt, de begraafplaats is in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Alkmaar. Het eigendom blijft in bezit van FTK; afhankelijk van de wensen van de toekomstig eindgebruiker staat FTK zowel open voor een huurovereenkomst als voor een erfpachtovereenkomst.

Het met de Protestantse Gemeente Schermer (PGS) afgesloten huurcontract dient gerespecteerd te worden. In de basis geeft dit contract de PGS recht op 25 bijeenkomsten in de kerkzaal per jaar. De data worden jaarlijks in november voorafgaand aan het betreffende jaar gecommuniceerd.

Het door de inschrijvende partij beoogd gebruik van de kerk Stompetoren dient rekening te houden met het vigerend bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (zie bijlage1). Het staat de toekomstige ondernemer vrij om op eigen risico (planologische) wijzigingen te bewerkstelligen, alles in goed overleg met de eigenaar en in lijn met de definitieve inschrijving.

### Beleefbaarheid kerkgebouw Stompetoren

FTK hecht waarde aan dat het open en toegankelijke karakter van de kerk zo veel als mogelijk behouden blijft. Daarom richt deze marktbenadering zich op het vinden van een ondernemer of consortium dat die niet enkel een met zorg gebruiker is, maar de kerk Stompetoren ook toegankelijk houdt voor anderen. Wat FTK betreft kan dit

---

<sup>1</sup> Perceel 1084 is gemarkeerd met geel gezien dit een voorlopige aanduiding van de perceelgrens betreft. FTK is in afwachting van de officiële inmeting van het Kadaster om de grens vast te stellen; het initiatief hiervoor ligt bij het Kadaster. Mogelijke wijzigingen ten op zichte van de huidige weergegeven perceelgrenzen zullen minimaal zijn. Het verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

openbare karakter c.q. de beleefbaarheid van de kerk, op verschillende manieren onderdeel zijn van het beoogd gebruik:

- Door een structureel ruimtelijk programma  
Een permanente invulling van (een deel van) het kerkgebouw met een publiekstrekkende werking. Dit kan zowel een commercieel als cultureel programma zijn, of een combinatie van beide;
- Door incidentele programmering  
Activiteiten/bijeenkomsten/etc. met een publiekstrekkende werking. Dit kan zowel een commercieel als cultureel programma zijn, of een combinatie van beide.

### **Historie als onderdeel van gebruik**

Bij het toekomstig gebruik van het kerkgebouw wordt rekening gehouden met de historische en culturele waarde van het monument. Dit betekent dat de exploitatie van het gebouw in lijn is met de oorspronkelijke uitstraling, waarbij respect voor het erfgoed centraal staat. De architectonische kenmerken, de historische betekenis en de emotionele waarde voor de gemeenschap blijven behouden.

Wanneer aanpassingen aan het interieur nodig zijn, wordt gestreefd naar flexibiliteit en behoud van de oorspronkelijke staat van het gebouw. Aanpassingen dienen reversibel te zijn, zodat ze indien gewenst eenvoudig ongedaan kunnen worden gemaakt. Er kan worden gekeken naar interieurmogelijkheden die dubbel gebruik van de kerkzaal mogelijk maken, zodat het gebouw optimaal en veelzijdig ingezet kan worden zonder afbreuk te doen aan de historische waarde (zie ook afbeelding 2 in de Inspiratie Nota). Let wel, het gaat om behoud door gebruik: ook in het geval van een monument kunnen aanpassingen (mits een omgevingsvergunning is verleend) aan het kerkgebouw gedaan worden. FTK staat hier voor open.

### **Instandhoudingsplicht**

De eigenaar van een rijksmonumentaal gebouw heeft van rechtswege een instandhoudingsplicht, en wordt daarmee verantwoordelijk gesteld voor het onderhoud van het gebouw. De kerk Stompvoren heeft niet alleen monumentale waarde aan het exterieur maar ook aan het interieur. Voor FTK is het van belang dat eindgebruiker(s) dit begrijpen en dit bij het gebruik van het gebouw in acht nemen. De instandhoudingskosten zijn deels subsidiabel. Subsidies kunnen aangevraagd worden door eigenaar en of partij met zakelijk recht (pachter). Uitgangspunt is dat FTK verantwoordelijk blijft voor het groot onderhoud (casco) en dat in het geval van een erfpacht de pachter zorg draagt voor het dagelijks beheer en planmatig onderhoud. In het geval van huur is FTK verantwoordelijk voor het planmatig- en groot onderhoud (casco) en de huurder voor het dagelijks beheer en onderhoud. Hierover wordt in de contractfase nadere afspraken gemaakt.

### **Staat van levering**

FTK levert de kerk Stompvoren *as is, where is* op voor gebruik door de toekomstige eindgebruiker. Verantwoordelijkheid voor instandhouding van het opstal is afhankelijk van de uiteindelijke overeenkomst die aan wordt gegaan (huur of erfpacht).

## **2.4. Huur- of pachtsituatie**

Binnen deze marktbenadering acht FTK het belangrijk dat de toekomstige eindgebruiker de ruimte krijgt om huisvesting in het kerkgebouw vorm te geven op een manier die de partij past. In het verlengde daarvan is FTK flexibel in haar rol als eigenaar en staat open voor zowel het verhuren als voor het verpachten van de kerk. Om een passende invulling van het kerkgebouw te faciliteren, kunnen er wat FTK betreft gedurende de contractfase ingroeimodellen worden verkend waarbij ondersteuning wordt geboden op specifieke punten. Concreet betekent dit dat middels deze marktbenadering zowel tot een huurovereenkomst als pachtovereenkomst gekomen kan worden. Beide brengen eigen rechten, plichten en mogelijkheden met zich mee. In deze procedure wordt de aard van de overeenkomst (huur/pacht) niet gewaardeerd.



### 2.4.1. Huurovereenkomst

Voor huurders kan een ingroeimodel worden uitgewerkt, waarbij het gebouw over tijd wordt verbeterd, zodat de exploitatie zonder grote initiële investeringen kan starten. FTK is in dit geval bereid op te treden als investeerder en dit te verdisconteren in een stijgende huur. De eindgebruiker huurt het gebouw voor een nader te bepalen vaste periode, maar minimaal voor 5+5 jaar. Op de huurovereenkomst zullen bepalingen van toepassingen zijn die in het verlengde liggen van de ROZ algemene bepalingen kantoorruimte (2015). De minimaal te ontvangen huur is €3.549,- excl. btw per maand. Dit komt neer op ca. €119,-/m<sup>2</sup>/jaar. Prijspeil 2025, jaarlijks te indexeren volgens de CPI index. Afspraken over ingroei huur zijn denkbaar en zullen gemaakt worden in de contractfase.

De huurder verzorgt het dagelijks beheer en onderhoud. In het geval van een huurovereenkomst staat FTK open om (nagelvaste en gebouwgebonden) investeringen te doen die de exploitatie voor de huurder ten goede komt. Deze investeringen worden verdisconteerd in een huurverhoging. Indien inschrijver hier interesse in heeft zullen afspraken omtrent deze mogelijkheid in de contractfase gemaakt worden.

### 2.4.2. Erfpachtpachtovereenkomst

In het geval van een erfpachtconstructie kunnen er afspraken worden gemaakt over te maken investeringen, verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud en de mate van ondersteuning die door FTK geboden wordt. Uitgangspunt is dat FTK verantwoordelijk blijft voor het groot onderhoud (casco) en dat de pachter zorg draagt voor het dagelijks beheer en planmatig onderhoud.

De pachter vestigt een zakelijk recht op het kerkgebouw en de bijbehorende grond. De waarde van dit recht wordt vergoed aan de eigenaar middels een periodieke canon. Voor pachter is het mogelijk om huurders te huisvesten. Omdat een pachter een zakelijk recht vestigt, is het mogelijk om een hypotheek te vestigen op het opstal.

Reeds toegekende en aangevraagde SIM-subsidies, respectievelijk kerkgebouw en kerktoren, worden deels overgezet op naam van erfpachter. De btw-situatie van pachter (btw-plichtig of vrijgesteld van btw) is van invloed op de hoogte van deze subsidie. FTK staat open voor gesprek als het gaat om demarcatie van instandhoudingswerkzaamheden. Afspraken omtrent dit onderwerp worden in de contractfase gemaakt.

De minimaal te ontvangen canon is €2.149,- per maand. Prijspeil 2025, jaarlijks te indexeren volgens de CPI index.

## 3. De gunningsprocedure

De huur/pacht van het kerkgebouw in Stompétoren is een unieke kans. Om de meest passende eindgebruiker deze kans te bieden wordt een helder en pragmatisch gunningsproces gehanteerd. In dit hoofdstuk wordt dit proces toegelicht.

### 3.1. Algemeen

Om de kerk Stompétoren inzetbaar te maken voor een exploitatie die aansluiting vindt bij de visie van FTK is een marktbenadering ingericht welke erop toeziet om de meest passende partij hiertoe te vinden. Eenieder is vrij om zich aan te melden voor deze procedure. Wel wordt gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen exploiteren. U dient referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave. Met het oog op proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt.

Inschrijvers worden verzocht een de beoogde exploitatie en/of van het gebouw te schetsen, voorzien van een onvoorwaardelijke bieding op de huur of pacht. De plannen worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria. De aanmelding van partijen wordt, evenals de door hen ingediende stukken, vertrouwelijk behandeld.

### 3.2. Aankondiging

De (voor)aankondiging van deze marktbenadering is gepubliceerd op de website van Stompétoren ([www.kerkstompétoren.nl](http://www.kerkstompétoren.nl)) en op andere wijze breed onder de (digitale) aandacht gebracht. U heeft deze leidraad elektronisch in PDF gedownload vanaf voorgenoemde website. Bij discrepanties tussen de leidraad en bijlagen en/of de Inspiratienota is deze leidraad leidend.

### 3.3. Planning

De planning voor deze marktbenadering is om na de bekendmaking twee momenten te organiseren waar partijen het gebouw en de omgeving kunnen zien. Vanaf de bekendmaking hebben inschrijvers 7 weken de tijd om hun plan op te stellen. Vervolgens worden deze beoordeeld en wordt een maand later de definitieve gunning bekend gemaakt. In bijlage 3 van dit document is nog een balkenplanning toegevoegd.

| Deelname en gunning (alle genoemde data in 2025)                                                                                                                       |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Aankondiging en publicatie Inspiratienota en Gunningsleidraad                                                                                                          | 20 mei                                                   |
| Locatiebezoek geïnteresseerde partijen. Aanmelden voor één van de vier genoemde data via de website <a href="http://www.kerkstompétoren.nl">www.kerkstompétoren.nl</a> | 30/31 mei en 20/21 juni; alle data tussen 09:00 en 12:00 |
| Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding                                                                                                       | 23 juni om 12:00                                         |
| Nota van beantwoording vragen door FTK                                                                                                                                 | 30 juni om 12:00                                         |
| Uiterste datum ontvangst planvisie + bijlagen                                                                                                                          | 10 juli om 12:00                                         |
| Bekendmaking gunning aan winnaar marktbenadering                                                                                                                       | 24 juli                                                  |
| Contractfase                                                                                                                                                           | 24 juli – 14 augustus                                    |
| Ingang huur- of erfpachtovereenkomst                                                                                                                                   | 15 augustus                                              |

### 3.4. Vragen en Nota van Beantwoording

Geselecteerde partijen krijgen de mogelijkheid de locatie (nogmaals) te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via het email adres van de contactpersoon van verkopende partij (zie paragraaf 1.1). Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning. Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze gunningsleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

### 3.5. Deelname in consortium

U mag zich inschrijven in een consortium. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen, met wie verdere communicatie uitsluitend plaats vindt. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal als hoofdinstituut aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt inschrijven, kunt u zich ook zelfstandig inschrijven (en vice versa). Tijdens de georganiseerde kijdagen is er ruimte voor geïnteresseerden om met elkaar in contact te komen en de mogelijkheden tot samenwerking te verkennen. Bij inschrijving moet duidelijk zijn welke partij welke rol vervult, hoe de samenwerking is georganiseerd, en hoe gezamenlijk wordt voldaan aan de gunningscriteria.

### 3.6. Aanleveren inschrijving

Inschrijvingen dienen vóór in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Inschrijvingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, worden niet mee voor wat betreft de gunningsprocedure. U dient uw inschrijving per e-mail (zie paragraaf 1.1 voor het email adres van de contactpersoon van verkopende partij) in Pdf-formaat te verzenden, met in de titel de vermelding **‘INSCHRIJVING GUNNINGSPROCEDURE MARKTBENADERING STOMPETOREN’**. Ontvangst van inschrijving wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

Een volledige inschrijving bestaat tenminste uit drie aparte documenten (zie hoofdstuk 4):

- Exploitatieperspectief
- Financiële onderbouwing
- Bieding; ofwel op huurvergoeding, ofwel op pachtvergoeding

### 3.7. Overige mededelingen en voorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van overige mededelingen en voorwaarden die van toepassing zijn voor de gegadigde.

- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 1 januari 2025 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren per 1 januari voor het eerst per 1 januari 2026 met de CBS CPI alle huishoudens (2015 = 100).
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.
- Fonds Toekomst Religieus Erfgoed houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding hiervoor.
- Elke inschrijvende partij verklaart door middel van het doen van een inschrijving in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de verkoop als zodanig.
- Het besluitvormingsteam, bestaande uit een onafhankelijk voorzitter vertegenwoordigd door COUP en de beoordelingscommissie, heeft het recht nadere informatie bij de gegadigde(n) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door verkopende partij wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

Deze gunningsleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden aan de contactpersoon van de verkopende partij (zie paragraaf 1.1) doch voor de uiterste datum van 9 juni 2025.

Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze gunningsleidraad met alle bijbehorende bijlagen tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver. Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen

## 4. Aanmelding en beoordeling gunningsprocedure

### 4.1. Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze procedure is iedereen vrij om zich hiervoor aan te melden. Partijen kunnen zich profileren met een korte planvisie. Naast deze planvisie moeten gegadigden in aantonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave (ervaring) en dat de planvisie in potentie financieel haalbaar is. Voorgaande wordt door de beoordelingscommissie beoordeeld op kwaliteit. Daarnaast doet de inschrijver een bieding op òf de huurvergoeding òf de pachtvergoeding.

Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

### 4.2. Deelnameverplichtingen

Voor deelname aan deze gunningsprocedure dient gegadigde diverse documenten aan te leveren. Hiervan dient een aantal ter onafhankelijke controle van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Ook wordt gegadigde verplicht om een beknopte planvisie op de beoogde gebruik c.q. exploitatie van de Stompetoren in te dienen. Dit wordt door de beoordelingscommissie beoordeeld op kwaliteit in relatie tot een aantal criteria. Daarnaast wordt gekeken naar ervaring als het gaat om exploitatie van een monument.

Indien u zich wilt inschrijven als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de op de volgende pagina beschreven onderdelen:

| Onderdelen bij inschrijving                                                                                        | Controle / beoordeling                                              | Pagina's                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Formulier deelname gunningsprocedure                                                                               | Controleren of formulier volledig is ingevuld                       | Conform aanmeldformulier                                                           |
| Uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel                                                     | Controleren of Uittreksel aanwezig is en niet ouder is dan 5 weken  |                                                                                    |
| Verklaring van financiële draagkracht                                                                              | Beoordeling door onafhankelijk voorzitter (voldoende / onvoldoende) | Max 1x A4                                                                          |
| Planvisie voor gebruik/exploatiefase (zoals beschreven in par. 4.6). Bod op huur of canon wordt expliciet genoemd. | Door de beoordelingscommissie te becijferen                         | Max. 6x A4                                                                         |
| Exploitatiebegroting en beknopte toelichting                                                                       | Door de beoordelingscommissie te becijferen                         | Max. 2x A4 met tabel en max. 500 woorden                                           |
| Ervaring: Referentieproject(en) (zoals beschreven in par. 4.6)                                                     | Door de beoordelingscommissie te becijferen                         | Min 1, max 2 referenties. Per referentie: Max. 3x A4 met beeld en max. 500 woorden |

Let op: het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Dit is inclusief plaatjes/ illustraties/schema's/tabellen. Bijlagen zoals voorpagina's/ inhoudsopgave e.d. worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's, worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld.



### 4.3. Uitsluitingsgronden (controleren)

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldformulier (bijlage 1), dat de hierin vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. FTK heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

1. De inschrijver of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
2. De inschrijver verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
3. De inschrijver of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

### 4.4. Geschiktheidseisen (controleren)

Van inschrijvers waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien inschrijver niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure. Tevens dienen de eisen zoals vermeld in paragraaf 3.5 te zijn aangehouden. De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn verder:

Gegadigde dient een recent (maximaal 5 weken oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming. Als dit niet mogelijk is, vragen wij om een garantstelling van derden.

Inschrijver kan aantonen te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de gegadigde in staat is om de huur of canon te betalen. Bij de inschrijving wordt uitdraai van omzet van de afgelopen drie jaar gevraagd. In het geval dat de exploitatie van de kerk de draagkracht moet genereren is dat aangetoond in een exploitatiebegroting.

Alvorens uw planvisie ter beoordeling wordt gelegd, bekijkt de onafhankelijk voorzitter of uw bieding op prijs minstens het minimale bedrag is (ofwel een canon van €2.149,- per maand, ofwel een huur van €3.549,- excl. Btw per maand, prijspeil 2025).

### 4.5. Gunningscriteria (beoordelen)

De gunning wordt gedaan op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde planvisie aansluiting vindt bij de wensen van FTK (verwoord in de Inspiratienota) en de mate waarin de inschrijver(s) aantoont (/aantonen) dat inschrijver in staat is om eindgebruiker te zijn van de Stompetoren

De inschrijver kan maximaal 100 punten behalen op basis van gunningscriteria. De uiteindelijke score die de inschrijver behaald is een resultante van beoordeling van een tweetal gunningscriteria:

1. **Kwaliteit** | maximaal te behalen punten: **70**
  - i. Bestaande uit vier subcriteria, te weten:
    1. Beoogd gebruik (25 punten)
    2. Omgang met religieuze functie (15 punten)
    3. Ervaring (10 punten)
    4. Exploitatiebegroting (20 punten)

ii. Aansluiting bij subcriteria blijkt uit planvisie

2. **Prijs** | maximaal te behalen punten: **30**

i. Bieding op huur of canon

De aangemelde partijen wordt gevraagd het beoogd gebruik van de Stompetoren uit te werken in een planvisie te verwoorden op A4 pagina's (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar) opgebouwd uit de volgende elementen:

- De planvisie voor het beoogd gebruik van de Stompetoren;
- Een exploitatiebegroting met toelichting;
- Referentieprojecten t.b.v. ervaring.

Voor meer toelichting op de criteria en wordt verwezen naar hoofdstuk 6. Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

## 4.6. Beoordeling van punten

Het maximale totaal te behalen punten in de gunningsprocedure is 100 punten. Deze punten zijn verdeeld over de criteria 'kwaliteit (70)' en 'prijs (30)', zie 4.4. Het te behalen puntenaantal binnen het criterium 'kwaliteit' is opgebouwd uit vier subcriteria. Het aantal te behalen punten per subcriterium verschilt, waarmee gewicht wordt gegeven aan het betreffende subcriterium. De beoordelingscommissie beoordeelt de subcriteria op basis van een Likert-schaal. Deze waarderingsschaal kent een vijftal antwoordopties, te weten:

- Beoogd gebruik, omgang met religieuze functie, exploitatiebegroting
  - onvoldoende, matig, voldoende, goed en uitstekend
- Ervaring
  - geen ervaring, weinig ervaring, enige ervaring, veel ervaring, zeer veel ervaring

De te behalen punten worden evenredig verdeeld over de vijf antwoordopties. Bij een minimale score wordt 1/5 van de punten toegekend, bij een maximale score wordt 5/5 van de punten toegekend.

Binnen het criterium 'prijs' worden punten toegekend op basis van hoogte van de bieding: elke procent boven de minimale huur of canon levert inschrijver één punt op met een maximum van 30 punten. De keuze voor huur of pacht door de inschrijver niet gewaardeerd: het één is niet beter dan het ander.

## 4.7. Proces van beoordelen

Het beoordelingsproces van deze gunningsprocedure bestaat uit een zestal stappen.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden;
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;
3. De commissieleden ontvangen de documenten van gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op het criterium kwaliteit, door per inschrijver, per subcriterium punten toe te kennen. Commissieleden beoordelen kwaliteit alvorens inzicht in prijs.
5. De beoordelingscommissie komt bijeen onder leiding van de onafhankelijke voorzitter. In de bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per criterium consensus bereiken over het aantal toe te kennen punten. De argumentatie bij het eindcijfer per criterium wordt genotuleerd;
6. De inschrijver met de hoogste score is 'wint' de gunningsprocedure.

- a. In het geval van een gedeelde eerste plaats wordt een secundaire beoordeling gehanteerd om te bepalen welke inschrijver wint. Binnen deze secundaire beoordeling verandert de verhouding kwaliteit en prijs naar respectievelijk 65 en 35 punten. De te behalen punten in de subcriteria worden verhoudingsgewijs aangepast.

## 4.8. Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit het bestuur van FTK. In het zorgvuldig doorlopen van de beoordeling van de ingediende documenten zal de beoordelingscommissie worden begeleid en ondersteund door COUP - in de rol van onafhankelijk voorzitter.

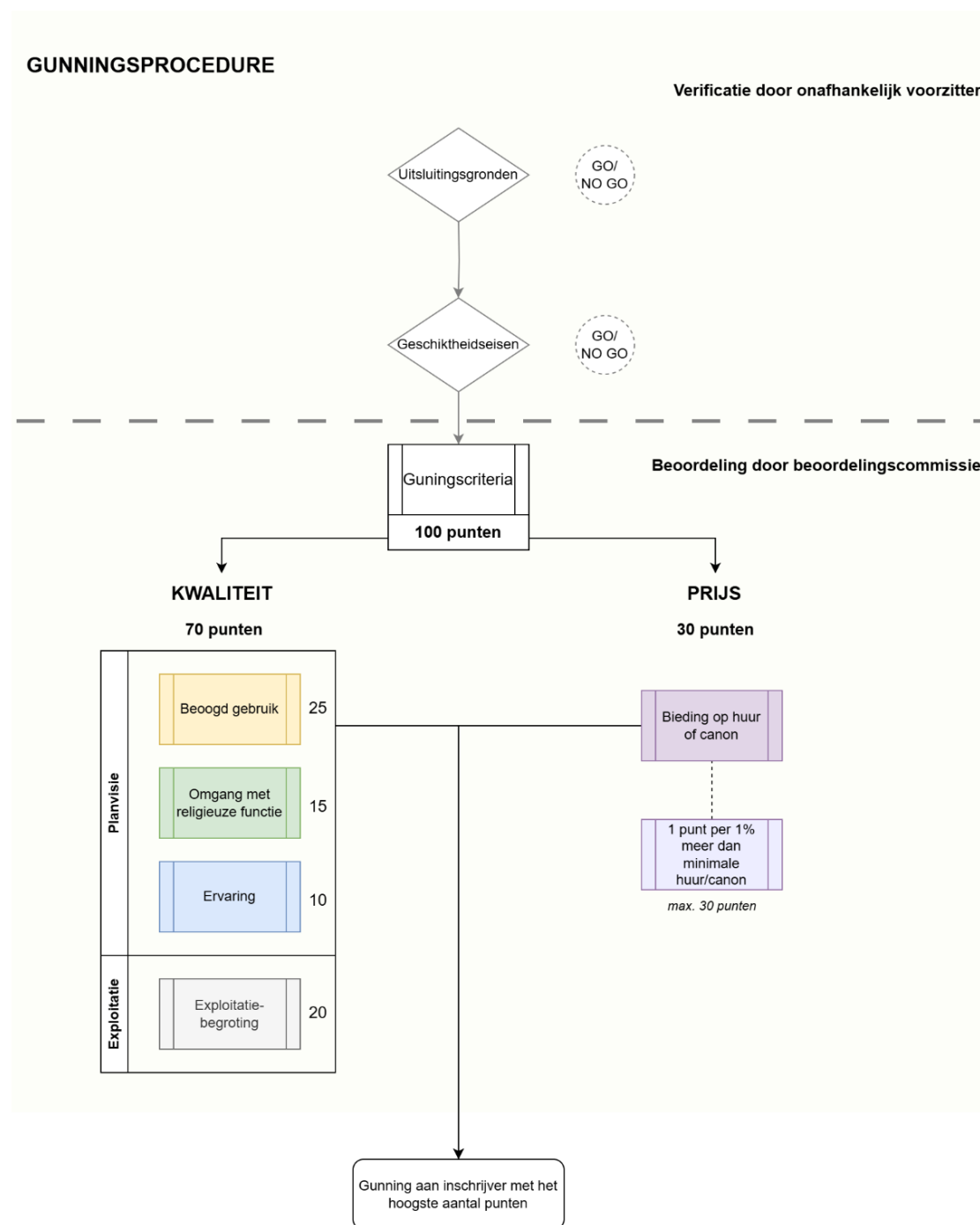
## 4.9. Bekendmaking uitslag gunningsprocedure

De inschrijver die de hoogste score behaald heeft, wordt hiervan per mail op de hoogte gesteld. De overige inschrijvers ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

## 4.10. Vooruitblik contractfase

Na gunning wordt de winnaar van de procedure uitgenodigd voor een gesprek met FTK, vertegenwoordigd door het bestuur. Dit gesprek dient het doel om de huur- of pachtovereenkomst in detail te bespreken en daarmee het vastleggen van wederzijdse afspraken en verantwoordelijkheden.

De contractfase duurt maximaal één kalendermaand. Indien FTK en winnaar niet tot overeenstemming zijn gekomen staat het FTK vrij om de partij die qua score direct onder de winnaar uit is gekomen te benaderen.



Figuur 3: Schematische weergave proces gunningsprocedure

## 5. Toelichting gunningscriteria

In dit hoofdstuk wordt nader toegelicht waar FTK naar op zoek is als het gaat om de (sub)gunningscriteria. De toelichting zoals hieronder is tevens de basis voor beoordeling van de ingediende planvisies.

### 5.1. Kwaliteit (70 punten in vier subcriteria)

Om de kwaliteit van uw inschrijving te beoordelen wordt u gevraagd een planvisie in te dienen, waarmee per (sub)gunningscriterium punten behaald kunnen worden. Van de inschrijver wordt verwacht dat uit de planvisie blijkt hoe de inschrijver met het kerkgebouw en aangrenzend bijgebouw de 'Ark' zal gebruiken. In de planvisie geeft inschrijver in minimale zin antwoord op onderstaande vragen.

#### 5.1.1. Beoogd gebruik (25 punten)

Dit subcriterium beoordeelt het gebruiksperspectief en de (maatschappelijke) meerwaarde van het beoogd gebruik. Hierin spelen aspecten als de beleefbaarheid van het kerkgebouw, het voorgestelde programma, de mate van programmering en de samenhang tussen het kerkgebouw en de eindgebruiker een belangrijke rol. Een visie waarin deze elementen elkaar versterken en leiden tot een hoger bezoekersaantal wordt positief gewaardeerd.

- Welk (ruimtelijke) programma met publiekstrekkende werking beoogd inschrijver voor in de Stompetoren?
  - Welk percentage van de ruimte is beleefbaar voor bezoekers?
- Welke programmering met publiekstrekkende werking ziet inschrijver voor zich in de Stompetoren?
- Hoe wordt de toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen (bijv. ouderen, kinderen, mindervaliden) gewaarborgd?

De planvisie bevat een heldere en gedetailleerde beschrijving van het beoogd gebruik en bijbehorende beleefbaarheid van het gebouw. Als onderdeel daarvan wordt toegelicht hoe het gebouw toegankelijk wordt gemaakt voor het publiek. Hierbij gaat het zowel om het soort programmering (zoals open dagen, culturele evenementen, lezingen, workshops of diners) als om de ruimtelijke verdeling binnen het gebouw. In de planvisie wordt uitgelegd welk deel van het gebouw open is voor bezoekers en welk deel gesloten blijft. Bijvoorbeeld: als de kerkzaal van 185 m<sup>2</sup> deels wordt ingericht als kantoorruimte (niet toegankelijk) en deels als horecavoorziening (wel toegankelijk), dan wordt dit gekwantificeerd – in dit geval zou 50% van de ruimte beleefbaar is.

#### 5.1.2. Omgang met religieuze functie (15 punten)

Dit subcriterium ziet toe op respectvolle omgang met het religieuze karakter het gebouw. Van belang is zowel omgang met de ruimtelijke religieuze elementen, evenals de aanwezigheid van programmering die in de geest is van het oorspronkelijke religieuze gebruik. Daarnaast is een goede verstandhouding met de Protestantse Gemeente Schermer als medegebruiker, die circa 25 keer per jaar gebruik maakt van de kerkzaal, van belang.

- Op wat voor manier houdt het beoogd gebruik rekening met de religieuze gemeenschap?
  - Welke afspraken worden er gemaakt?
- Hoe is het nieuwe gebruik in lijn met de geest van het oorspronkelijke gebruik? Of waarom is het in de zienswijze van de inschrijver niet in strijd met het oorspronkelijke gebruik?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat religieuze gebruikers zich welkom (blijven) voelen in het gedeelde gebruik van het gebouw?

#### 5.1.3. Ervaring (10 punten)

Dit subcriterium heeft betrekking op de inschrijvende partij/consortium. Daar het een bijzonder gebouw betreft draagt relevante ervaring bij aan de omgang met het gebouw. Aan de inschrijver wordt gevraagd relevante ervaring te overleggen, inclusief toelichting hoe deze ervaring aansluit bij het ontwikkelen of exploiteren van maatschappelijk vastgoed of erfgoedlocaties. Het gaat hierin niet alleen om het beheren van een pand maar ook de specifieke aandacht voor het gebruik en/of de exploitatie van een monumentaal of historisch gebouw. Naast

ervaring in het licht van de monumentale status van het kerkgebouw, is ervaring met *mixed-use* situatie ook een pré.

- Op welke manier heeft inschrijver ervaring met het beheren en/of behouden van monumentale of historisch significante gebouwen?
- Wat voor relevante ervaring heeft inschrijver op het gebied van exploitatie van markante gebouwen?
- Heeft inschrijver ervaring met het gebruik van een *mixed-use* omgeving? Zo ja, op welke manier (huurder, eigenaar, kwartiermaker, etc.)

#### 5.1.4. Exploitatiebegroting (20 punten)

Een duurzame exploitatie is van belang, dat wil zeggen een gezonde balans waarborgen tussen inkomsten en kosten. Dit betekent dat een verdienmodel noodzakelijk is dat zowel recht doet aan de historische en maatschappelijke functie van het gebouw als voldoende inkomsten genereert om de huur/canon en eigen exploitatiekosten te dekken. Om de instandhouding van het kerkgebouw te waarborgen is het van inschrijvers bij hun inzending een goed uitgewerkt financieel plan indienen.

Indien inschrijver kiest voor een pacht geeft de ingezonden begroting inzicht in de verwachte kasstromen en maakt duidelijk hoe structurele kosten zoals onderhoud wordt gedekt. Indien inschrijver een huurder is geeft de ingezonden begroting inzicht hoe de volledige huur wordt bekostigd.

- Wil inschrijver de Stompeloren huren of pachten?
- Wat is in de basis het kosten dragend programma? (dit kan ook eigen gebruik als kantoor zijn)
- In hoeverre zijn mede huurders/pachters van financieel belang voor het nieuwe gebruik?

In dit kader wordt gekeken naar de financiële onderbouwing van het plan, waaronder de omzetcijfers van de afgelopen drie jaar (of zo lang beschikbaar) en eventuele garantstellingen door derden.

#### 5.2. Prijs (30 punten)

Inschrijvers dienen onder het criterium 'Prijs' een bieding op de huur of canon per maand te doen, welke in minimale zin gelijk is aan 0% verhoging. Punten worden binnen dit criterium toegekend op basis van hoogte van de bieding: elke procent boven de minimale huur of canon levert inschrijver één punt op. Voor dit is een maximum van 30 punten te behalen.

| % Verhoging | Punten | Huur       | Canon      |
|-------------|--------|------------|------------|
| 0%          | 0      | € 3.549,00 | € 2.149,00 |
| 5%          | 5      | € 3.726,45 | € 2.256,45 |
| 10%         | 10     | € 3.903,90 | € 2.363,90 |
| 20%         | 20     | € 4.258,80 | € 2.578,80 |
| 30%         | 30     | € 4.613,70 | € 2.793,70 |

Ter illustratie: een bod dat 5% boven de vraagprijs ligt, levert 5 punten op voor het prijs criterium. Een bod dat 7% hoger ligt, levert 7 punten op, etc. Onderstaande tabellen toont de hoogte van huur en canon met een stapsgewijze ophoging van 5%.

## 6. Tot slot

De exploitatie van de Stompeloren vraagt om een enthousiaste, flexibele ondernemer die deze kans op een unieke locatie met beide handen aanpakt. FTK spoort aan tot creatieve en innovatieve ideeën van de markt. Ondernemers zijn zelf het beste in staat een succesvolle invulling te bedenken en realiseren. Bij wijze van de documenten 'Inspiratienota' en 'Gunningsleidraad' zijn enkele kaders gesteld.

Er ligt een kans om het kerkgebouw een onderscheidende en eigentijdse invulling te geven die inspeelt op trends en wensen uit de omgeving, maar tegelijkertijd de oorspronkelijke functie blijft huisvesten. Hiermee heeft deze speciale locatie de potentie te worden getransformeerd tot een bruisend hart van het dorp en de omliggende regio. Een plek die aantrekkelijk en toegankelijk is voor een groter publiek. Een plek die in een anders vrij homogeen dorp een verademende uitzondering biedt, één die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving en daarom gekoesterd moet worden.