

Selectieleidraad marktpartij

'locatie Gennepermolen'

Versie 1.0

Datum: 17 januari 2018

Gemeente Gennepe

CEPT



CONCEPT

Voorwoord

Dit selectiedocument bevat de informatie om een inschrijving te doen voor de selectie van een marktpartij voor de aankoop van grond op de locatie Gennepmolen en het pand 'Gennepershuisweg 9' (voormalige brandweerkazerne). In dit document worden de opdracht, de procedure, de eisen voor de inschrijvers, de wensen en eisen ten aanzien van de opdracht en de wijze van beoordeling van inschrijvingen beschreven. Alle rondom de selectie te nemen beslissingen worden in dit document beschreven en gemotiveerd.

CONCEPT

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	5
1.1	Doel van de selectie.....	5
1.2	Omvang van de ontwikkeling	6
1.3	Fasering	6
1.4	Te sluiten overeenkomst.....	6
2.	Selectieprocedure	6
2.1	Toepasselijke procedure	6
2.2	Gunningscriterium.....	7
2.3	Planning.....	7
2.4	Onjuistheden of onduidelijkheden.....	7
2.5	Contactgegevens	7
2.6	Nota van inlichtingen	8
2.6	In te dienen gegevens	8
2.7	Indiening inschrijving.....	8
2.8	Voorbehoud.....	9
2.9	Inschrijfkosten	9
2.10	Vertrouwelijkheid.....	9
3.	Selectieprocedure / beoordeling van inschrijvingen.....	9
3.1	Geschiktheidseisen.....	9
3.2	Beschrijving beoordelingsprocedure.....	9
3.9	Gunningsbeslissing	11
4	Gunningscriteria	11
4.1	Programmatische toevoeging	11
4.2	Maatschappelijke betrokkenheid.....	11
4.3	Financieel verdienvermogen.....	12

1. Algemeen

1.1 Doel van de selectie

Het doel van deze selectieleidraad is te komen tot een passende invulling van de locatie 'Gennepermolen' en de mogelijke herbestemming van het pand Genneperhuisweg 9 (de voormalige brandweerkazerne) te Gennepe. De gemeente biedt hierbij enerzijds ruimte aan marktpartijen om de ontwikkeling invulling te geven en te realiseren, maar anderzijds worden ook een aantal randvoorwaarden aan partijen meegegeven waaraan de (her)ontwikkeling moet voldoen.

Het doel van de selectie is bewust ruim geformuleerd om zoveel mogelijk creativiteit te bereiken, maar is daarmee niet vrijblijvend. De uiteindelijk te selecteren partij zal worden gehouden aan de uitvoering van de door haarzelf ingediende plannen voor het gebied dan wel voor het bestaande pand.

Voor de selectie vraagt de gemeente Gennepe (verder genoemd 'de gemeente') marktpartijen om een visie- en procesbeschrijving te geven over de ontwikkeling van de locatie 'Gennepermolen' dan wel de herbestemming van het pand 'Genneperhuisweg 9'. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze de geplande ontwikkeling vorm kan worden gegeven (visie) en daarnaast hoe partijen het financieel dan wel procesmatig kunnen realiseren.

Gevraagd wordt daarbij tevens in te gaan op de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Concreet krijgt de geselecteerde partij gedurende een periode van 6 maanden het ontwikkel- en/of kooprecht voor de locatie en/of het pand. Hiervoor zal een intentieovereenkomst gesloten worden. Indien na 6 maanden blijkt dat een haalbaar plan gerealiseerd kan worden zal de gemeente met de partij uiteindelijk een (grond) verkoopovereenkomst sluiten.

De nadruk bij de beoordeling van de plannen zal liggen op:

- programmatische toevoeging
- kwaliteit/ uitstraling invulling gebied
- maatschappelijke betrokkenheid
- financieel verdienvermogen

Uit de inschrijvingen, wordt één partij geselecteerd die de hoogste score heeft behaald op de gestelde gunningscriteria. Het door deze partij ingediende visie- en procesbeschrijving zal aan de gemeenteraad van Gennepe worden voorgelegd met de vraag tot instemming. Indien de raad instemt dan zijn daarmee de kaders voor de uitwerking en het daarbij behorende proces vastgesteld. De gekozen partij krijgt daarna de tijd om haar visie binnen de gestelde kaders gedetailleerd uit te werken. Het definitieve plan zal tenslotte door de gemeenteraad dan wel door het college wordt vastgesteld, waarbij getoetst zal worden of het plan voldoet en het gevolgde proces heeft voldaan aan de gestelde kaders. Hierna zal (indien noodzakelijk) een planologische procedure gevolgd worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Omvang van de ontwikkeling

De omvang van de ontwikkeling is een gedeeltelijke invulling van de locatie Gennepermolen en de invulling van het pand Genneperhuisweg 9. Voor de grond voor de ontwikkeling en het gebouw 'Genneperhuis weg 9' zal met de geselecteerde partij een intentieovereenkomst gesloten worden, welke moet leiden tot een (grond-) verkoopovereenkomst.

1.3 Fasering

Verkoop van de grond en het pand Genneperhuisweg 9 zal in 2019 een plaatsvinden. Gefaseerde uitvoering is in overleg met de gemeente Gennep mogelijk.

1.4 Te sluiten overeenkomst

Met de geselecteerde partij zal een intentieovereenkomst worden gesloten. Doel van deze overeenkomst is om de partij gedurende een half jaar het exclusief recht op koop van de grond te geven om met de gemeente Gennep gedurende deze periode te komen tot een gedragen plan.

Na een half jaar (danwel eerder) zal een grondverkoopovereenkomst gesloten worden. Een en ander conform bijlage 2 en 3.

2. Selectieprocedure

2.1 Toepasselijke procedure

De toe te passen procedure is een selectieprocedure. Motivatie hierbij is dat de opdracht niet dusdanig is dat een aanbestedingsplicht geldt.

Algemeen

Door in te schrijven gaat u akkoord met de gehele inhoud van deze selectie

De gemeente behoudt zich het recht voor (delen van) de opdracht niet te gunnen aan de inschrijvers bij veranderende omstandigheden (bv van budgettaire of politieke aard)

De gemeente behoudt zich het recht voor alle gevraagde gegevens op hun juistheid te controleren en zo nodig referenties op te vragen.

Het vertrekken van onjuiste gegevens zal tot uitsluiting leiden.

Vertrouwelijkheid

Correspondentie en ontvangen stukken zullen na afloop niet worden geretourneerd.

Vergoeding

U heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, gemaakt in het kader van deze selectie.

2.2 Gunningscriterium

Het gunningscriterium bij deze opdracht is de beste Prijs-Kwaliteitverhouding. Het criterium wordt in het Hoofdstuk 5 over beoordeling van de inschrijvingen nader uitgewerkt.

2.3 Planning

In de onderstaande tabel is de planning weergegeven.

Uitnodiging 5 partijen	Maandag 5 februari 2018
Indienen van vragen tot uiterlijk	Maandag 19 februari 2018
Verzenden reactie op vragen	Maandag 26 februari 2018
Presentatie visie door 5 partijen	Donderdag 22 maart 2018
Terugkoppelen selectie 2 partijen	Vrijdag 30 maart 2018
Indienen eventueel aanvullende vragen	Donderdag 12 april 2018
Verzenden reactie op vragen	Donderdag 19 maart 2018
Indienen inschrijving	Dinsdag 1 mei 2018 vóór 12.00 uur
Presentatie inschrijvingen	Dinsdag 8 mei 2018
Bekendmaking uitslag	Donderdag 17 mei 2018

Bovengenoemde data en tijdstippen zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Mochten er wijzigingen plaatsvinden dan zal de gemeente dit tijdig met partijen communiceren. Uiteraard zal de gemeente, in het belang van alle betrokken partijen, haar uiterste best doen om de selectieprocedure zo spoedig mogelijk af te handelen.

2.4 Onjuistheden of onduidelijkheden

Dit selectiedocument met alle bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Mochten er desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden, onrechtmatigheden en/of onvolkomenheden in voorkomen, dan vragen wij u dit schriftelijk en per omgaande kenbaar te maken aan de genoemde contactpersoon.

2.5 Contactgegevens

De communicatie met betrekking tot deze selectie verloopt per e-mail via de volgende contactpersoon:

2.6 Nota van inlichtingen

Vragen over de selectie kunnen vóór de in de planning genoemde data per mail () gesteld worden.

Vragen die na genoemde uiterste termijn binnenkomen, worden niet meer in behandelingen genomen tenzij de gemeente meent dat de beantwoording noodzakelijk is voor het indienen van een correcte inschrijving.

De vragen en/of opmerkingen en de daarop gegeven antwoorden worden geanonimiseerd en per email verzonden en vormen een integraal onderdeel van dit selectiedocument.

2.6 In te dienen gegevens

1. Visiedocument:

Hierin beschrijft u hoe u uw visie op het gebied en de mogelijkheden die het gebied biedt op basis waarvan wij uw inzending kunnen beoordelen. Onderwerpen hierin kunnen zijn:

- programmatische toevoeging,
- eventuele fasering
- kwaliteit/ uitstraling invulling gebied
- maatschappelijke betrokkenheid.

2. Procesbeschrijving

Hierin omschrijft hoe u denkt dat het planvormingstraject er uit ziet en hoe de gemeente Gennepe hierin wordt meegenomen.

3. Grondprijs en/of prijs gebouw

Hierin beschrijft u de grondprijs en beschrijft u hoe u tot deze prijs bent gekomen op grond waarvan wij uw inschrijving kunnen beoordelen op het criterium financieel vermogen. Voor het indienen van prijzen wordt inschrijver verwezen naar het prijzenblad, bijlage 4.

2.7 Indiening inschrijving

U dient de inschrijving per email toe te sturen naar bovenstaand correspondentieadres of persoonlijk te overhandigen, uiterlijk Dinsdag 1 mei 2018 voor 12.00 uur.

Alleen inschrijvingen die met volledige in acht name van de onderstaande regels zijn opgesteld en aangeboden zullen in behandeling worden genomen.

- Te laat ontvangen inschrijvingen worden van beoordeling uitgesloten;
- De inschrijving is ondertekend door degene(n) die uw bedrijfsbureau/ instelling rechtsgeldig kan/kunnen vertegenwoordigen;
- Om de digitale inschrijving te kunnen openen, dient deze opgesteld te zijn met behulp van microsoft word, excel of power point of een pdf formaat te hebben;
- De inschrijver ontvangt een bevestiging dat de bestanden zijn gedownload of ontvangen.

2.8 Voorbehoud

Gemeente Gennep behoudt zich het recht voor om op elk moment de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. Inschrijvers hebben in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, gemaakt in het kader van deze selectieprocedure.

2.9 Inschrijfkosten

Aan het opstellen en uitbrengen van een inschrijving, met inbegrip van eventueel te verstrekken nadere inlichtingen, zijn voor de gemeente Gennep geen kosten verbonden. Eventuele kosten en/of schaden welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze selectieprocedure (aan inschrijver) zijn voor risico van inschrijver.

2.10 Vertrouwelijkheid

De gemeente Gennep behandelt alle in het kader van deze selectieprocedure ontvangen stukken vertrouwelijk. Inschrijvingen worden niet geretourneerd. De stukken van de geselecteerde partij worden voor zover mogelijk openbaar gemaakt.

3. Selectieprocedure / beoordeling van inschrijvingen

3.1 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen hebben betrekking op de financiële en economische draagkracht. De voor deze selectie relevante geschiktheidseis is:

Inschrijver is in voldoende mate verzekerd voor risico's voortvloeiend uit de uitvoering van de opdracht.

3.2 Beschrijving beoordelingsprocedure

3.2.1 Toetsing aan de vormvereisten

Tijdig ingediende inschrijvingen worden allereerst getoetst aan het voldoen aan de vormvereisten. Inschrijvingen die te laat worden ingediend of niet aan de vormvereisten voldoen worden uitgesloten van verdere beoordeling.

3.8.1 Beoordelingsteam

Voor de beoordeling van de inschrijving wordt een beoordelingscommissie opgericht bestaande uit ca. .. leden. De beoordelingscommissie staat onder voorzitterschap van

De volgende personen hebben zitting in de beoordelingscommissie:

- afdelingshoofd cluster Leefomgeving
- stedenbouwkundig adviseur
- lid stuurgroep
- adviseur inkoop
- Sr. Projectleider

De commissie kan zich, indien wenselijk, laten bijstaan door vakspecialisten.

De beoordelingscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college doet een voorstel aan de gemeenteraad.

3.8.2 Beoordelingsprocedure

Ieder lid van het beoordelingsteam zal de plannen punten toekennen.

Per gevraagde visie is aangegeven hoeveel punten voor het betreffend onderdeel kunnen worden verkregen. Er zal gescoord worden met cijfers waarbij de volgende waardering geldt:

Beoordelingscijfer	Kenmerken beantwoording
0 – slecht	De Inschrijver geeft geen invulling aan de vraag of geeft in zijn visie of plan aan niet te voldoen aan de doelstellingen achter de vraag.
5 – onvoldoende	De Inschrijver geeft invulling aan de doelstellingen achter de vraag en geeft hierbij geen nadere toelichting óf de Inschrijver geeft invulling aan de doelstellingen achter de vraag en geeft hierbij een toelichting waaruit niet blijkt dat de Inschrijver meerwaarde biedt ten opzichte van de doelstellingen achter de vraag.
8 – voldoende	De visie of het plan van de Inschrijver geeft invulling aan de doelstellingen achter de vraag en de Inschrijver biedt daarbij, onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde situaties, meerwaarde ten opzichte van de doelstelling achter de vraag.
10 – goed	De visie of het plan van de Inschrijver geeft invulling aan de doelstellingen achter de vraag en de Inschrijver biedt daarbij onder alle omstandigheden of in alle situaties meerwaarde ten opzichte van de doelstelling achter de vraag.

De puntenwaardering van de beoordelaars worden opgeteld en gedeeld door het aantal beoordelaars. Indien tussen de beoordelaars grote verschillen in de beoordeling zitten, zal dit door het beoordelingsteam besproken worden. Vervolgens zullen de bij de verschillen de onderdelen verkregen punten bij elkaar worden opgeteld om te komen tot een eindscore. Bij een gelijke eindscore zal de hoogte van de gewogen eindscore op het criterium met het grootste gewicht en indien de inzendingen dan nog een gelijke score hebben de gewogen eindscore op het criterium met het op één na belangrijkste gewicht doorslaggevend zijn.

Bij een geheel gelijke eindscore beslist de gemeenteraad.

Het gunningscriterium is zowel kwalitatief als financieel . Zie onderstaande tabel.

Gunningscriterium	Subgunningscriterium	Maximum aantal punten	Wegingsfactor	Maximale score
Programmatische toevoeging	Concept	10	10	100
	Doelgroep	10	10	100
	Duurzaamheid	10	5	50
	Functies	10	10	100
Maatschappelijke betrokkenheid	Eindgebruiker in beeld	10	15	150
Financieel verdienvermogen	Grondopbrengst	10	5	50
	Haalbaarheid	10	10	100
	planexploitatie			
Kwaliteit ruimte	Openbaar gebied	10	15	150
	Parkeeroplossing	10	10	100
Kwaliteit partij	Referenties	10	10	100
				1000

3.9 Gunningsbeslissing

De gemeente zal na de volledige beoordeling van de inschrijvingen, de inschrijvers gelijktijdig schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De inschrijver waar aan de gemeente het voornemen heeft de opdracht te gunnen, krijgt een bericht van voorlopige gunning. De afgewezen inschrijvers ontvangen een deugdelijke motivering van de reden van de afwijzing en de naam van de beoogde begunstigde.

4 Gunningscriteria

4.1 Programmatische toevoeging

De Gemeente Gennepe is op zoek naar een nieuwe toevoeging voor de stad. De gemeente wil zich laten verrassen door concepten dienen toegevoegde waarde bieden voor de Gennepe bevolking.

De locatie vraagt een bijzondere invulling.

4.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Het te realiseren programma voor het gebied staat voor de gemeente Gennepe niet vast. De gemeente Gennepe hecht er waarde aan dat het plan wat gebouwd gaat worden voldoet aan de eisen/ wensen van de Gennepe bevolking./ ondernemers of maatschappelijke instellingen.

Daarbij scoort het plan hoger met een goede onderbouwing dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

4.3 Financieel verdienvermogen.

Bij inschrijving dient minimaal te voldaan worden aan de eisen uit paragraaf... Indien de inschrijver een hogere prijs wenst te betalen zal dit extra punten opleveren voor dit criterium.

4.4 Kwaliteit ruimte

Het openbaar gebied zal door een derde partij worden aangelegd in opdracht van de gemeente Gennepe en maakt qua uitvoering geen onderdeel uit van de selectieprocedure. Ontwerp en gebruik van de opstallen dienen echter afgestemd te worden met de inrichting van het openbaar gebied.

4.5 Kwaliteit partij

Partij dient vergelijkbare ervaringen aan te tonen voor zowel nieuwbouw als herbestemming van het bestaand onroerend goed. Samenwerking met andere partijen wordt door de gemeente Gennepe geaccepteerd mits duidelijk is wie de contractpartij is.

Bijlagen

- Bijlage 1: Programma van eisen
- Bijlage 2: Concept intentie overeenkomst
- Bijlage 3: Concept grond verkoopovereenkomst
- Bijlage 4: Prijsblad

CONCEPT