

# Selectieleidraad marktpartij

## Ontwikkeling 'locatie Gennepermolen'

Gemeente Gennepe

Versie : Definitief

Datum: 19 februari 2018

Projectnummer: P2017-008



## 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 Gennepermolen en het pand 'Genneperhuisweg 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.

## Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	4
1.1	Doel van de selectie.....	4
1.2	Omvang van de ontwikkeling .....	5
1.3	Fasering .....	5
1.4	Te sluiten overeenkomst.....	5
2.	Selectieprocedure .....	5
2.1	Toepasselijke procedure .....	5
2.2	Gunningscriterium.....	5
2.3	Planning .....	5
2.4	Onjuistheden of onduidelijkheden.....	6
2.5	Contactgegevens .....	6
2.6	Nota van inlichtingen .....	6
2.6	In te dienen gegevens .....	6
2.7	Indiening inschrijving.....	7
2.8	Voorbehoud.....	7
2.9	Inschrijfkosten .....	7
2.10	Vertrouwelijkheid.....	7
3.	Selectieprocedure / beoordeling van inschrijvingen.....	8
3.1	Geschiktheidseisen.....	8
3.2	Beschrijving beoordelingsprocedure.....	8
3.9	Gunningsbeslissing .....	10
4	Gunningscriteria .....	10
4.1	Programmatische toevoeging .....	10
4.2	Maatschappelijke betrokkenheid.....	10
4.3	Financieel verdienvermogen. ....	11

# 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. Met de geselecteerde partij zal een intentieovereenkomst worden gesloten om gezamenlijk met de gemeente tot een ontwikkeling van het gebied te komen.

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' en 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 marktpartijen zal liggen op:

- referenties
- visie op programmatische toevoeging
- maatschappelijke betrokkenheid
- visie op samenwerking met de gemeente
- kansen die partijen voor het gebied zien
- Financieel: berekeningswijze grondopbrengsten en opbrengsten Genneperhuisweg 9

Uit de inschrijvingen, wordt één partij geselecteerd die de hoogste score heeft behaald op de gestelde criteria. 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)

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 selectie 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 26 februari 2018
Indienen van vragen tot uiterlijk	Maandag 12 maart 2018
Verzenden reactie op vragen	Vrijdag 16 maart 2018
Presentatie visie door 5 partijen	Donderdag 22 maart 2018
Terugkoppelen keuze marktpartij	Uiterlijk Vrijdag 30 maart 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 Gennep 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 verdienenvermogen. 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 in een pdf-formaat;
- 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. 5 leden.

De volgende personen hebben zitting in de beoordelingscommissie:

Afdelingshoofd Leefomgeving

Stedenbouwkundig adviseur

Financiën/ lid stuurgroep

Adviseur inkoop

Senior 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.

Het gunningscriteria is met name gebaseerd op een goede visie en programmatische invulling voor het plangebied.

Gunningscriterium	Subgunningscriterium	Maximum aantal punten	Wegingsfactor	Maximale score
Referenties	Kwaliteit	10	15	150
Programmatische toevoeging	Doelgroep	10	10	100
	Functies	10	5	50
	Duurzaamheid	10	10	100
Maatschappelijke betrokkenheid	Eindgebruiker in beeld	10	10	100
Samenwerking met de gemeente	Proces	10	10	100
	Communicatie	10	10	100
Financieel verdienvermogen	Berekeningswijze	10	20	200
	Grondopbrengst			
	Verwachte opbrengst	10	10	100
	Genneperhuisweg 9			

### 3.3 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 Referenties

De Gemeente Gennep is op zoek naar een nieuwe toevoeging voor de stad. De gemeente wil zich laten verrassen door concepten die een toegevoegde waarde bieden voor het te ontwikkelen gebied en voor de Gennepse bevolking.

De locatie vraagt een bijzondere invulling.

Aantoonbare referentieprojecten waarbij een combinatie van herbesteding van bestaande bouw en nieuwbouw aan de orde zijn zullen positief worden beoordeeld.

### 4.2 Programmatische toevoeging

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

Belangrijk is dat naast het wonen een functie wordt toegevoegd met waarde voor het gebied, een publiekstrekker waarbij ook de haalbaarheid aangetoond kan worden wordt positief beoordeeld.

Onlangs is voor de gemeente Gennep het duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Aandacht voor nieuwe duurzaamheidsaspecten wordt positief beoordeeld.

### **4.3 Maatschappelijke betrokkenheid**

Partijen dienen aan te geven hoe hij gedurende het traject oog houdt voor de eindgebruiker / koper.

### **4.4 Samenwerking met de gemeente**

Partijen dienen aan te geven hoe zij de samenwerking met de gemeente vorm geven gedurende het traject. Enerzijds omtrent de planvorming, anderzijds omtrent de afstemming van de inrichting openbaar gebied.

Het openbaar gebied zal door een derde partij worden aangelegd in opdracht van de gemeente Gennep 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 Financieel vdienvermogen**

Partijen dienen aan te geven hoe zij willen komen tot een marktconforme grondopbrengst. Bv. op basis van grondquote.

Daarnaast dient een marktconforme opbrengst voor het plan 'Genneperhuisweg 9' geboden worden.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Programma van eisen
- Bijlage 2: Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Bijlage 3: Concept intentie overeenkomst