

# Selectieleidraad marktpartij

## Ontwikkeling 'locatie Gennepermolen'

Gemeente Gennepe

Versie : Definitief

Datum: 7 maart 2018

Projectnummer: P2017-008



## Voorwoord

Dit selectiedocument bevat de informatie om een inschrijving te doen voor de selectie van een marktpartij om uiteindelijk te komen tot de verkoop van grond op de locatie Gennepermolen en het pand 'Genneperhuisweg 9' (voormalige brandweerkazerne). In dit document worden 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 .....	4
1.3	Fasering .....	4
1.4	Te sluiten overeenkomst.....	4
2.	Selectieprocedure .....	5
2.1	Toepasselijke procedure .....	5
2.2	Gunningscriterium.....	5
2.3	Planning.....	5
2.4	Onjuistheden of onduidelijkheden.....	5
2.5	Contactgegevens .....	5
2.6	Nota van inlichtingen .....	6
2.7	In te dienen gegevens .....	6
2.8	Indiening inschrijving.....	6
2.9	Voorbehoud.....	7
2.10	Inschrijfkosten .....	7
2.11	Vertrouwelijkheid.....	7
3.	Beoordeling van inschrijvingen .....	7
3.1	Gunningscriteria .....	7
3.1.1	Referenties .....	8
3.1.2	Visiedocument.....	8
3.1.3	Procesbeschrijving.....	9
3.1.4	Financieel verdienvermogen .....	9
3.1.5	Presentatie visie .....	9
3.2	Beschrijving beoordelingsprocedure.....	9
4.	Gunningsbeslissing .....	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 Gennep. De gemeente biedt hierbij enerzijds ruimte aan marktpartijen om aan de ontwikkeling invulling te geven, 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 de ontwikkeling van het gebied te komen.

Voor de selectie vraagt de gemeente Gennep (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, zoals vastgelegd in het programma van eisen (bijlage 1).

Uit de inschrijvingen, wordt één partij geselecteerd die de hoogste score heeft behaald op de gestelde criteria. Met de gekozen partij wordt een intentieovereenkomst gesloten om daarna haar visie binnen de gestelde kaders gedetailleerd uit te werken.

Het uiteindelijke plan zal tenslotte door de gemeenteraad dan wel door het college worden 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 verkoop van 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 (Bijlage 3 concept intentieovereenkomst). 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 zal een grondverkoopovereenkomst gesloten worden.

## 2. Selectieprocedure

### 2.1 Toepasselijke procedure

De Gemeente heeft besloten om een selectieprocedure toe te passen om te komen tot een partij die invulling geeft aan het project. Voor grondverkoop geldt geen aanbestedingsplicht, wel is aanbesteding een instrument om aspecten van staatsteun te voorkomen.

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

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.

### 2.2 Gunningscriterium

Het gunningscriterium bij deze selectie is de beste Kwaliteit- prijsverhouding. Het criterium wordt in het Hoofdstuk 3 over beoordeling van de inschrijvingen nader uitgewerkt.

### 2.3 Planning

In de onderstaande tabel is de planning weergegeven.

<b>Activiteit</b>	<b>Datum</b>
Uitnodiging 5 partijen	Week 10 2018
Indienen van vragen tot uiterlijk	Vrijdag 16 maart 2018 voor 12.00 uur
Verzenden reactie op vragen	Vrijdag 23 maart 2018
Indienen inschrijving	<b>Maandag 9 april 2018 voor 12.00 uur</b>
Presentatie visie door 5 partijen	Donderdag 12 april 2018 tussen 09.00 uur en 13.30 uur
Terugkoppelen keuze marktpartij	Uiterlijk vrijdag 27 april 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 alleen 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.

## 2.7 In te dienen gegevens

### 1. Referentieprojecten

Hiervoor kunt u gebruik maken van het format zoals is opgenomen als bijlage 4.

### 2. Visiedocument

Hierin beschrijft u uw visie op het gebied en de mogelijkheden c.q. kansen die u ziet in het gebied. Onderwerpen die de Gemeente hierin in ieder geval terug wil zien:

- programmatische toevoeging- eventuele fasering
- kwaliteit/ uitstraling invulling gebied

### 3. Procesbeschrijving

Hierin omschrijft hoe u denkt dat het planvormingstraject er uit ziet en hoe de Gemeente Gennep hierin wordt meegenomen. Hierin kan ook omgeschreven worden hoe u omgaat met de maatschappelijke betrokkenheid.

### 3. Financieel verdienvermogen - Grondprijs en prijs gebouw

Hierin beschrijft u de mogelijke opbouw op te komen tot een grondprijs en de prijs voor het pand Gennepershuisweg 9. Hoe u tot deze opbouw bent gekomen en op grond waarvan wij uw inschrijving kunnen beoordelen op het criterium financieel verdienvermogen.

## 2.8 Indiening inschrijving

U dient de inschrijving per email toe te sturen naar bovenstaand correspondentieadres of persoonlijk te overhandigen, uiterlijk **Maandag 9 april 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.

## 2.9 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.

## 2.10 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.

## 2.11 Vertrouwelijkheid

De Gemeente Gennep behandelt alle in het kader van deze selectieprocedure ontvangen stukken vertrouwelijk. Inschrijvingen worden niet geretourneerd.

# 3. Beoordeling van inschrijvingen

De inschrijvingen worden allereerst beoordeeld op compleetheid. Vervolgens wordt getoetst of de aanmeldingen voldoen aan de gestelde eisen.

## 3.1 Gunningscriteria

Voor gunning van de opdracht komt de inschrijver in aanmerking die de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan. De gemeente beoordeelt de inschrijving op de volgende criteria:

Gunningscriterium	Subgunningscriterium	Wegingsfactor
Referentie-projecten	Kerncompetenties	15%
Visie document	Programmatische toevoeging Duurzaamheid	25%
Procesbeschrijving	Samenwerking met de Gemeente Maatschappelijke betrokkenheid	20%
Financieel verdienvermogen	Berekeningswijze Grondopbrengst	15%
	Verwachte opbrengst Genneperhuisweg 9	10%
Presentatie visie		15%

### 3.1.1 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.

Hiertoe ontvangt de Gemeente een aantal referenties op basis van onderstaande kerncompetenties. Per kerncompetentie dient u één relevante referentie op te geven. De referentie mag niet ouder zijn dan drie jaar. U gebruikt hiertoe het model zoals is aangegeven in **Bijlage 4**. De Gemeente behoudt zich het recht voor om contact op te nemen met de opgegeven referent teneinde de betreffende referentie(s) te verifiëren.

De kerncompetenties gelden als Minimumeis zoals hieronder verder omschreven. Aan alle kerncompetenties moet worden voldaan. De kerncompetenties mogen over één, twee of drie referenties worden verdeeld. Bijvoorbeeld:

- Referentie 1: Kerncompetentie 2
- Referentie 2: Kerncompetentie 1 en 3
- Referentie 3: Kerncompetentie 1

U geeft duidelijk per referentie aan welke kerncompetentie deze bevat. De referenties moeten worden opgegeven in het format **Bijlage 4**.

Ten behoeve van de beoordeling mag u maximaal drie referenties aanleveren.

#### Kerncompetenties

Kerncompetentie 1:	De ontwikkeling van nieuwbouw (woningbouw) van soortgelijke omvang al dan niet met een andere functie op de begane grond.
Kerncompetentie 2:	De herbestemming van een bestaand gebouw.
Kerncompetentie 3:	Een integraal project waarbij zowel nieuwbouw heeft plaatsgevonden en bestaande bouw is geïntegreerd.

### 3.1.2 Visiedocument

#### 3.1.2.1 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 Gennepese 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.

#### 3.1.2.2 Duurzaamheid

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



### 3.1.3 Procesbeschrijving

#### 3.1.3.1 Samenwerking met de Gemeente Gennep

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.

#### 3.1.3.2 Maatschappelijke betrokkenheid

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

### 3.1.4 Financieel verdienvermogen

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 'Gennepershuisweg 9' geboden worden.

### 3.1.5 Presentatie visie

Tijdens de presentatie van de visie krijgen de Inschrijvers de gelegenheid een nadere toelichting te geven op hun Visiedocument. Dit kan o.a. door middel van een visuele presentatie -/ schetsen zijn.

Het doel van de presentatie is het vinden van de optimale match.

De presentaties worden gepland op **donderdag 12 april**. Wij willen u vragen deze datum alvast te reserveren in uw agenda.

## 3.2 Beschrijving beoordelingsprocedure

Inschrijvingen die te laat worden ingediend worden uitgesloten van verdere beoordeling.

### 3.2.1 Beoordelingsteam

Voor de beoordeling van de inschrijving wordt een beoordelingscommissie opgericht bestaande uit ca. 5 leden.; waaronder o.a. een stedenbouwkundig adviseur, projectleider en financieel adviseur.

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

### 3.2.2 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 stukken 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 stukken 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 stukken 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.

## 4. Gunningsbeslissing

Nadat inschrijvingen op basis van de scores voor prijs en kwaliteit gerangschikt zijn, wordt aan de winnende inschrijver een gunningsbericht verstuurd. Tegelijkertijd ontvangen overige inschrijvers een bericht van afwijzing. In de afwijzing wordt aangegeven aan welke inschrijver de opdracht wordt gegund en wat de verschillen zijn tussen de winnende inschrijving en de inschrijving van de afgewezen inschrijver. Indien gunning door loting tot stand is gekomen dan zal dit nadrukkelijk worden vermeld.

Na ontvangst van een afwijzingsbrief kan een afgewezen inschrijver bezwaar aantekenen. Het aantekenen van bezwaar dient te gebeuren voor afloop van de in de planning genoemde bezwaartermijn. Inschrijver kan bezwaar maken door het starten van een kort geding bij de Rechtbank te Limburg

De inschrijving van de als eerste gerangschikte inschrijver wordt tijdens de bezwaarperiode geverifieerd, incl. het controleren van de opgegeven referenties. Indien onomstotelijk vast komt te staan dat aan alle vereisten is voldaan wordt, indien bezwaar van afgewezen inschrijvers uitblijft, de overeenkomst getekend na afloop van de bezwaartermijn. Indien blijkt dat niet aan alle vereisten wordt voldaan wordt de inschrijving van de tot dan toe als eerste gerangschikte inschrijver uitgesloten. Vervolgens worden de overgebleven inschrijvingen opnieuw gerangschikt en worden aangepaste gunnings- en afwijzingsbrieven verzonden waarin wordt bekend gemaakt dat de op dat moment als eerste gerangschikte inschrijver de opdracht krijgt gegund. De bezwaartermijn gaat op dat moment opnieuw in. Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen de bekendgemaakte voorgenomen gunningsbeslissing, dient de inschrijver hiertegen op te komen binnen 10 kalenderdagen na bekendmaking door betekening van een kort geding. Eerder genoemde termijn is een vervaltermijn hetgeen betekent dat indien inschrijver/gedagigde na ommekomst van deze termijn zijn rechten heeft verwerkt tot het instellen, al dan niet in een bodemprocedure van een vordering tot schadevergoeding.

## Bijlagen

- Bijlage 1:       Programma van eisen
- Bijlage 2:       Inspiratiedocument
- Bijlage 3:       Concept intentie overeenkomst
- Bijlage 4:       Referentieformat