

Memo



Aan:

Van:

CC:

Datum: 28-03-2018

Onderwerp: Selectieprocedure marktpartijen locatie Gennepermolen

Inleiding

Op 9 maart 2018 is de selectieprocedure voor de locatie Gennepermolen uitgezet bij 5 marktpartijen. Inmiddels hebben 3 partijen aangegeven niet mee te doen met de selectieprocedure met name vanwege de drukte op de huidige bouwmarkt.

Hylkema advies verricht op dit moment onderzoek naar de herbestemming van de Genneperhuisweg (de voormalige brandweerkazerne). E.e.a. naar aanleiding van de subsidie voor herbestemmingsonderzoek welke is toegekend. De marktpartijen zijn hierover in kennis gesteld in de selectieleidraad en toegezegd is het rapport te verstrekken zodra het onderzoek is afgerond. Aangezien op dit moment slechts 2 partijen hebben aangegeven met de selectie mee te doen is de keuze te beperkt. Om een zorgvuldig selectietraject te doorlopen is een derde partij gewenst.

Mogelijke marktpartij selectie locatie Gennepermolen

MeyerBergman Erfgoed Ontwikkeling is onderdeel van de MeyerBergman Erfgoed Groep, waar ook Hylkema Erfgoed Advies en Ontwerp en MeyerBergman Erfgoed Programmering onderdeel van uitmaken. MeyerBergman is o.a. bekend van de succesvolle herontwikkeling van het Westergasfabriekterrein in Amsterdam. Deze partijen kunnen op effectieve en efficiënte wijze samenwerken aan opgaven op het gebied van complexe herbestemming en herontwikkeling. Door de specifieke expertise en ruime ervaring van deze partijen te bundelen is een multidisciplinaire taskforce beschikbaar die de meest complexe en integrale uitdagingen aan kan. Zij hebben aangegeven graag mee te willen doen met de selectieprocedure. Aangezien zij volledig voldoen aan het door ons gewenste profiel willen wij overwegen hen toe te voegen aan de selectie als derde partij.

Risico:

Partijen kunnen beroep doen op voorkennis. Hylkema als zusterbedrijf doet immers onderzoek naar de herbestemming van de Gennepermolen. We kunnen echter concluderen dat er meer partijen genodigd zijn met voorkennis. Zo hebben een aantal partijen op eigen initiatief in het verleden al een plan bij de gemeente neergelegd en heeft de lokale partij ook meer kennis van de lokale gevoeligheden in het gebied.

De verkoop van grond en opstal is niet aanbesteding plichtig (zoals ook in de selectieleidraad is opgenomen). We hanteren echter wel de procedure om op zorgvuldige wijze een partij te selecteren en de keuze te kunnen verantwoorden. Het toevoegen van de derde partij is een wens. Vanuit de wetgeving wordt er geen waarde gehecht aan het aantal partijen dat uiteindelijk inschrijft, zolang er maar voldoende mededinging is geweest. En die was er, immers we hebben vijf partijen voorgeselecteerd. De vuistregel hierbij is dat er tenminste twee partijen een inschrijving indienen.

Memo



Mogelijkheden om een nieuwe partij toe te voegen:

1. Partij toevoegen en vragen zich te conformeren aan de huidige planning.

Geen mogelijkheid meer tot vragen stellen, behalve dan ter verduidelijking van de al beantwoorde vragen. Geen gelijke behandeling met de overige partijen.

Risico's: indien partij uiteindelijk niet wordt gekozen kan partij naar rechter stappen en o.b.v. gelijke behandeling de gehele procedure nietig laten verklaren. Een rechter zal hier naar ons idee in mee gaan, want het is een van de beginselen van algemeen behoorlijk bestuur en tevens een van de beginselen van de aanbestedingswet. Ook al is de opdracht niet aanbesteding plichtig we volgen wel een objectief, transparante en gelijke procedure om zodoende zorgvuldig te zijn in onze keuze.

Ten opzichte van de andere partijen komt de professionaliteit van de gemeente in het geding. Als zij erachter komen dat een derde partij gedurende de procedure is toegelaten, kunnen zij hiertegen ook in bezwaar komen, zowel tijdens als na de procedure (bijv. op het moment dat zij niet worden geselecteerd). Dit kan behalve een gang naar de rechter ook leiden tot terugtrekking van de partijen.

2. Procedure rectificeren en partij toelaten.

Planning wordt gewijzigd, alle partijen worden gelijk behandeld en krijgen evenveel tijd en mogelijkheden om vragen te stellen.

Risico's: bezwaar van de twee overgebleven partijen bij rectificatie met risico dat zij zich terugtrekken; immers aan de inhoud van de procedure veranderd er niets en de professionaliteit van de gemeente komt hiermee ook in het geding.

3. Procedure stopzetten.

O.b.v. de wezenlijke wijziging; er zijn andere redenen, nieuwe ontwikkelingen waardoor derde partij wordt toegevoegd (misschien te vinden in het onderzoek dat zij uitvoeren?). Selectieleidraad aanpassen en opnieuw bij de drie partijen uitzetten.

Risico's: terugtrekken van andere twee partijen, professionaliteit komt ook hier in het geding.

Conclusie:

Gezien bovengenoemde risico's zal geen extra partij worden toegevoegd. We hebben immers 2 enthousiaste partijen die aangegeven hebben mee te doen. Buiten de verwachting dat het veel discussie oproept achten wij het risico dat één (of beide) van deze partijen afhaakt indien de gemeente besluit een partij toe te voegen groter dan de mogelijkheid op een derde goede inschrijving.

Mocht toch besloten worden om een partij toe te voegen dan wordt geadviseerd op dat middels optie 2 te doen of zodra het herbestemmingsonderzoek van de Gennepershuisweg ■ gereed is te kiezen voor optie 3. Er zal dan wel een grote vertraging van het proces optreden.