

LEIDRAAD SELECTIE ONTWIKKELAAR DEELGEBIED 1, HASSINKBORGH HAAKSBERGEN

d.d. 28 maart 2019

1 HET PROJECT

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Haaksbergen wenst te komen tot afronding van de wijk Hassinkbrink en daarmee tot ontwikkeling van het gebied Hassinkborgh gelegen ten zuiden van de Noordsingel en ten westen van de Hengelosestraat te Haaksbergen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat Oost, Eibergsestraat West, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink' (vastgesteld door de raad op 2 juli 2013). De locatie is bestemd voor gemeente doeleinden, zijnde onder meer kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Er is echter onvoldoende marktvrage naar kantoorruimte om de twee nog braakliggende kavels te ontwikkelen.

De ambitie van de gemeente is om te komen tot een ruimtelijk passende afronding van het gebied Hassinkborgh door ontwikkeling van de braakliggende kavels tot een woningbouwlocatie. In het gebied is een school en een kantoorgebouw gerealiseerd en bovendien in het terrein al woonrijp gemaakt. Het plan biedt in deelgebied 1 ruimte aan 8 tot 10 grondgebonden woningen. De gemeenteraad heeft hiervoor op 26 september 2018 het ruimtelijk kader vastgesteld: 'Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink)', d.d. augustus 2018. De gemeente is volledig eigenaar van de gronden.

1.2 DOEL SELECTIE

Met deze selectieleidraad worden partijen in de gelegenheid gesteld om een bieding te doen met als doel het op een toetsbare en transparante wijze selecteren van een ontwikkelaar voor het aangaan van een koop-/realisatieovereenkomst. Deze procedure heeft tot doel een ontwikkelaar te selecteren op basis van vergelijkbare biedingen.

1.3 CONTACTGEGEVENS

Naam: Gemeente Haaksbergen
Contactpersoon: G. (Gerlo) van der Wens
Adres: Blankenburgerstraat 28
7481 EB Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC Haaksbergen
Telefoon: 053-5734567
Internet: www.haaksbergen.nl

1.4 ONDERWERP VAN DE OPDRACHT

De gemeente is voornemens één partij of combinatie van partijen te contracteren welke voor haar rekening en risico een deel van het project Hassinkborgh ontwikkelt, realiseert en de woningen verhuurt/verkoopt.

Het plangebied is opgedeeld uit twee delen. Deel 1 (een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 1892) is circa 2.640 m² groot en deel 2 (een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummers 1892 en 2093) heeft een oppervlakte van circa 976 m². Deel 1 wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Deel 2 blijft voorlopig gereserveerd en wordt nog niet bebouwd. Het staat inschrijver vrij om in combinatie met

deel 1 tevens een separaat bod uit te brengen voor deel 2. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het ruimtelijke kader.

Voorwaarden

- Alle gemeentelijke gronden worden geleverd in de huidige staat. Het voorwoord, Hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.3 en artikel 3.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haaksbergen (vastgesteld door de raad op 19 september 2007) zijn van toepassing.
- Om te onderzoeken of het bouwterrein geschikt is voor het beoogd toekomstig gebruik als woningbouwlocatie, wordt er door de gemeente een bodemonderzoek verricht. Na afronding van het onderzoek wordt aan ontwikkelaar inzicht verleent in de resultaten van dit onderzoek.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (verder) bouwrijp en woonrijp maken van de uit te geven gronden. De ontwikkelaar neemt alle ontwikkelkosten, waaronder de kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan, op zich.
- De ontwikkelingsmogelijkheden (stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit) zijn weergegeven in het ruimtelijk kader: 'Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink)'. De ontwikkeling dient hier op aan te sluiten. De ontwikkeling betreft de realisatie van 8 tot 10 grondgebonden woningen, bij voorkeur vrije sector huurwoningen, in deelgebied 1. Het realiseren van een voor Haaksbergen duurzaam innovatief woonconcept heeft de voorkeur.
- Binnen anderhalf (1,5) jaar na het onherroepelijk worden van alle vergunningen dient het plan gerealiseerd te zijn.
- De voorkeur van de gemeente is de bouw van huurwoningen voor de vrije sector. Mochten er uiteindelijk geen huurwoningen gerealiseerd worden, maar koopwoningen, dan is ontwikkelaar verplicht de verkoop van de woningen plaats te laten vinden overeenkomstig de gemeentelijke uitgifteverordening (Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen).
- De gemeente behoudt zich het recht voor om de hierboven beschreven opgave respectievelijk omvang van de opdracht te wijzigen. De gemeente is voornemens de opdracht te verlenen in de vorm van een koop- / realisatieovereenkomst. In deze overeenkomst zal worden gestreefd naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime.

2 SELECTIEPROCEDURE

2.1 INLEIDING

Deze leidraad bevat een beschrijving van de selectieprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor het plan Hassinkborgh. Deze leidraad bevat tevens instructies voor het opstellen en indienen van een inschrijving. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de uitgenodigde partij zich akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze leidraad.

2.2 PLANNING

De planning van de procedure is op dit moment als volgt:

Uitnodiging tot inschrijving: 11 april 2019

Uiterste datum inschrijving: 3 juni 2019

Beoordeling en aanwijzing ontwikkelaar: 11 juli 2019

De datum voor beoordeling en aanwijzing ontwikkelaar is een indicatieve datum en kan zonder voorafgaande kennisgeving door de gemeente worden gewijzigd. Aan deze data kunnen door inschrijvers geen rechten worden ontleend.

2.3 BEZWAAR

Deze leidraad is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Indien een inschrijver zich desondanks niet kan vinden in één of meerdere bepalingen of beslissingen van de gemeente, dient hij deze zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 14 dagen na publicatie / bekendmaking schriftelijk te melden bij de gemeente. Indien een inschrijver niet binnen 14 dagen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt, wordt hij geacht daartegen geen bezwaar te hebben. Alle eventuele rechten komen dan te vervallen.

2.4 COMBINATIES

Inschrijving in combinatie is toegestaan. Het aantal leden waaruit een combinatie kan bestaan is niet begrensd. Bij de inschrijving dient een combinatie een gevolmachtigd penvoerder aan te wijzen.

Na de inschrijving is het niet toegestaan een combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan dan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in de leidraad gestelde eisen. Een vennootschap mag niet tegelijkertijd deelnemen in verschillende combinaties. Dit verbod geldt evenzeer voor groepsmaatschappijen in de zin van art 2:24b BW.

2.5 VERGOEDING

Aan de inschrijvers zal geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectieprocedure worden toegekend.

2.6 TAAL

Alle informatie uitwisseling geschiedt in de Nederlandse taal. Door de inschrijvers in te dienen stukken dienen in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

2.7 INFORMATIE

Vragen ter zake van deze leidraad, de opdracht en de procedure kunnen uitsluitend schriftelijk tot 14 dagen voor inschrijving per e-mail gesteld worden naar het adres: g.vanderwens@haaksbergen.nl, onder vermelding van: "Nadere informatie Hassinkborgh Haaksbergen".

De gemeente zal de eventuele vragen en antwoorden opnemen in een Nota van Inlichtingen. Deze nota zal vervolgens naar alle bekende partijen per e-mail worden toegezonden en worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De gemeente streeft ernaar dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 7 dagen voor einde inschrijvingstermijn te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor niet alle vragen te beantwoorden of af te wijken van deze termijn.

2.8 BEEINDIGING/WIJZIGEN SELECTIE

De gemeente behoudt zich het recht voor deze selectie op elk door haar gewenst moment te beëindigen of de beschreven procedure te wijzigen. Terzake is de gemeente geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

2.9 GESCHILLEN EN TOEPASSING RECHT

De rechtbank Overijssel is ter zake van geschillen over deze selectie bevoegd. Op de selectie is Nederlands recht van toepassing.

2.10 OPENBAARHEID

Nadat de biedingen zijn beoordeeld en een ontwikkelaar is aangewezen, worden de biedingen openbaar, zodat deze voor een ieder controleerbaar zijn.

2.11 BIJLAGEN

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze selectieleidraad:

- Bijlage 1: Inschrijfformulier
- Bijlage 2: 'Ruimtelijke uitgangspunten Hassinkborgh (Wonen en leren in de Hassinkbrink)'
- Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haaksbergen
- Bijlage 4: Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen

3 INSCHRIJVING

3.1 INLEIDING

Alle partijen, die voldoen aan de in deze leidraad in hoofdstuk 4 beschreven criteria kunnen zich inschrijven op het plan. De gemeente behoudt zich het recht voor in een later stadium nog andere partijen uit te nodigen.

3.2 INSCHRIJVING

Inschrijvers kunnen inschrijven door indiening van de volgende stukken:

- Een inschrijvingsformulier (inclusief een bieding) (bijlage 1).

- Een visie op de locatie. In deze visie geeft de inschrijver een korte beschrijving van de verkaveling en hoe is omgegaan met de ruimtelijke uitgangspunten. Belangrijke onderdelen in deze visie zijn:
 1. Het verkavelingsplan (schaal 1:500). Dit verkavelingsplan dient tevens digitaal aangeleverd te worden (in dxf of dwg) aan: g.vanderwens@haaksbergen.nl.
 2. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan:
 - a. de ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in paragraaf 3 van het ruimtelijk kader;
 - b. de functionele uitgangspunten, waaronder het woonprogramma (huur of koop, levensloopbestendig etc), zoals verwoord in paragraaf 4 van het ruimtelijk kader;
 - c. de beeldkwaliteitseisen, zoals verwoord in paragraaf 5 van het ruimtelijk kader.
 3. De mate van duurzaamheid: in hoeverre is het plan voor wat betreft duurzaamheid vernieuwend voor Haaksbergen.

- Een plan van aanpak, waar, in ieder geval, een realistische planning in is opgenomen.

Deze plannen dienen in een gesloten envelop in tweevoud (een origineel en een kopie) ingediend te worden op of vóór 3 juni 2019 te 10.00 uur bij:

Naam: Gemeente Haaksbergen
Adres: Blankenburgerstraat 28, aan de receptie t.a.v. het college

Door inschrijving verklaart inschrijver zich akkoord met de in deze leidraad beschreven procedure en voorwaarden. De inschrijving dient tenminste tot en met september 2019 gestand te worden gedaan.

4 BEOORDELING INSCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie bestaande uit deskundigen vanuit de volgende disciplines:

- Grondzaken
- Stedenbouw / architectuur
- Wonen
- Infrastructuur / civiel
- Duurzaamheid

De beoordelingscommissie adviseert het college van B&W van de gemeente Haaksbergen over de te nemen selectiebeslissing. Voor zover zaken onder de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad vallen zal ook deze een beslissing dienen te nemen.

4.2 UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit iedere gegadigde of inschrijver jegens wie bij een onherroepelijk vonnis of arrest een veroordeling is uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid , 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht van deelneming aan een overheidsopdracht uit.

De gemeente kan van deelneming aan deze opdracht uitsluiten iedere gegadigde of inschrijver:

- a. die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- b. wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- c. jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de gemeente aannemelijk kan maken;
- e. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- f. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- g. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen of die inlichtingen niet heeft verstrekt;
- h. die niet bereid is om mee te werken aan de toetsing op grond van de Wet Bibob.

Ten bewijze dat deze uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op inschrijver kan bij inschrijving volstaan worden met het ondertekenen en indienen van een verklaring dat geen van bovengenoemde uitsluitingsgronden op inschrijver van toepassing is.

Gedurende de gehele selectieprocedure dient iedere inschrijver in staat te zijn de relevante bewijsmiddelen binnen 10 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente in te dienen.

Bij inschrijving in combinatie is het bovenstaande van overeenkomstige toepassing op de individuele deelnemers in combinatie.

4.3 EISEN BEROEPSBEKWAAMHEID

Inschrijver dient aan te tonen dat hij volgens de voorschriften van de lidstaat waar hij is gevestigd, in het beroepsregister of handelsregister is ingeschreven.

4.4 MINIMUMEISEN FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De inschrijver dient over voldoende financiële en economische draagkracht, te beschikken om de opdracht zonder financiële risico's voor de gemeente, naar behoren uit te kunnen voeren. Na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente dient de inschrijver gegevens (bijvoorbeeld een goedgekeurde accountantsverklaring) te overleggen waaruit de kredietwaardigheid van inschrijver aangetoond wordt.

4.5 MINIMUMEISEN TECHNISCHE EN ORGANISATORISCHE BEKWAAMHEID

Inschrijver dient aan te tonen dat hij tenminste voldoet aan de navolgende minimumeisen op het gebied van technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid voldoet.

De Inschrijver dient door middel van ten minste 1 referentieproject of ten hoogste 3 referentieprojecten aan te tonen in de afgelopen 5 jaar voorafgaande aan de inschrijving ervaring te hebben opgedaan met het ontwikkelen en realiseren van tenminste 10 woningen.

Elk referentieproject dient te zijn voorzien van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, waaruit blijkt dat het referentieproject tijdig (eventueel verleend uitstel daaronder begrepen) en naar tevredenheid is uitgevoerd en opgeleverd.

4.6 CRITERIA

Als selectie/gunningscriterium geldt de economisch meest voordelige inschrijving. Waarbij de maximaal te behalen scores per onderdeel als volgt zijn:

- | | |
|-----------------------|-----------|
| o Prijs | 50 punten |
| o Ruimtelijk kader | 40 punten |
| o Innovatief duurzaam | 10 punten |

Het maximaal aantal punten dat een inschrijving kan behalen bedraagt derhalve 100.

- Prijs

Grondprijzen worden gerelateerd aan het daarbij ingediende woningbouwprogramma en getoetst aan marktconformiteit. Hierbij geldt het volgende:

- o De prijs dient minimaal marktconform te zijn. Op basis van het gemeentelijke grondprijzenbeleid wordt dit residueel berekend.
- o De bieding dient gestand gedaan te worden met prijspeil 2020.
- o De hoogste bieding krijgt maximaal 50 punten.
- o Lagere biedingen scoren naar evenredigheid.

Voorbeeld:

Stel hoogste bieding is 100 en tweede bieding is 70.

Dan krijgt hoogste bieding 50 punten en de tweede bieding scoort $70 \times 50/100 = 35$ punten.

- Ruimtelijk kader

Hierbij wordt onder meer beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan het ruimtelijk kader.

- Voldoen aan ruimtelijke eisen: max. 10 punten
- Voldoen aan functionele uitgangspunten:
(Woonprogramma: huur, koop, levensloopbestendig) max. 20 punten
- Voldoen aan beeldkwaliteit: max. 10 punten
- Totaal** **max. 40 punten**

- Duurzaamheid

Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan voor Haaksbergen vernieuwend is op het gebied van duurzaam.

- Innovatief duurzaam voor Haaksbergen **max. 10 punten**

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen en visies, die gevraagd worden in paragraaf 3.2, op het onderdeel ruimtelijk kader en duurzaamheid gezamenlijk, zodat de punten integraal worden toegekend.

De totaalscore is een optelling van de waardering van de bieding en de beoordeling van de mate waarin voldaan wordt aan het ruimtelijk kader en duurzaamheid. De ontwikkeling van het plan Hassinkborgh wordt gegund aan de inschrijver behorende bij inschrijving met de hoogste totaalscore.

Bijlage 1 Inschrijfformulier project Hassinkborgh Haaksbergen

De hierna te noemen partij: _____

1. verklaart zich door ondertekening dezes bereid de ontwikkeling en realisatie van deelgebied 1 van het project Hassinkborgh op zich te nemen en terzake een koop- en realisatieovereenkomst te sluiten met de gemeente Haaksbergen. De hoofdpunten in deze overeenkomsten zijn een uitwerking van de punten zoals genoemd in deze leidraad.
2. verklaart zich bereid de gronden van deelgebied 1 van het project Hassinkborgh van de gemeente te kopen voor een bedrag van € _____ k.k. (prijspeil 2019).
3. verklaart deze inschrijving te doen in overeenstemming met de Leidraad selectie ontwikkelaar Hassinkborgh Haaksbergen alsmede de (eventuele) Nota van Inlichtingen en hier onvoorwaardelijk mee in te stemmen.

Ondertekening:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum: