

Nota van Inlichtingen IKDB, 's-Hertogenbosch - Voorselectie

25 maart 2022

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	proces	In het voorselectiedocument staat het volgende op p.20: "Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en kunnen de gronden voor de eerste deelontwikkeling worden overgedragen. De gemeente gaat uit van gefaseerde gronduitgifte waarbij de gemeente uiteindelijk beslist of en wanneer een volgende fase opportuun is. Gronduitgifte voor opvolgende fasen gebeurt onder de voorwaarde dat de gemeentelijke grondexploitatie kostendekkend is en de ontwikkeling van de vervolgfases bijdraagt aan de (door)ontwikkeling van het IKDB." Betekent dit dat de geselecteerde partner het eerste recht heeft om tegen een marktconforme prijs (die tot stand komt n.a.v. de in de haalbaarheidsfase gestelde ambities m.b.t. specifiek programma, duurzaamheid etc.) de gronden af te nemen, tenminste voor de eerste fase?	Dit is correct. Er wordt een partner gezocht die betrokken blijft bij de gehele ontwikkeling van het IKDB. De geselecteerde partner neemt na de selectiefase deel aan een haalbaarheidsfase. Dit gebeurt derhalve onder exclusiviteit. Wanneer de haalbaarheidsfase met een positief resultaat wordt afgesloten worden gronden voor de eerste fase overgedragen. Gedurende de haalbaarheidsfase wordt bepaald wat de eerste deelfase is, onder welke voorwaarden gronden worden overgedragen. Ook voor opvolgende fase heeft de partner eerste recht van koop. Gedurende de haalbaarheidsfase wordt zodoende ook bepaald hoe de samenwerking voor de ontwikkeling van de overige fasen eruit ziet. De financiële uitgangpunten worden in de selectiefase gedeeld. Hierbij geldt in ieder geval dat de gemeentelijke grondexploitatie minimaal kostendekkend moet zijn.
2	proces	Is het mogelijk om voor één van de referenties meerdere referentieprojecten aan te dragen die gecombineerd leiden tot de gewenste ervaring zoals beschreven in de omschrijving?	Het is niet mogelijk om meerdere projecten samen te voegen om aan één referentie te voldoen. Het is wel mogelijk om een combinatie met andere partijen te vormen en op die manier gezamenlijk de benodigde ervaring aan te tonen.
3	proces	Voor referentie 1 is het van belang dat de Geïnteresseerde op eigen rekening en risico de aangedragen referentie voor een grootschalige gebiedsontwikkeling met min. 30% werkprogramma heeft gerealiseerd. Is het noodzakelijk dat deze gegadigde zich inschrijft als risicodragende partij, of is het ook mogelijk om een referentieproject aan te dragen van een adviserende partij die onderdeel uitmaakt van het totale team? Dezelfde vraag geldt voor de overige referenties; kan er een project aangedragen worden van een adviserende partij die deel uitmaakt van de combinatie van partijen die zich als 1 inschrijven?	Het is niet mogelijk om een project aan te dragen waarin is opgetreden als adviseur. Alleen projecten waarin de gegadigde als risicodragende partij heeft opgetreden komen in aanmerking. Het is wel mogelijk om een combinatie met andere partijen te vormen en op die manier gezamenlijk de benodigde ervaring aan te tonen.

4	proces	Zodra er een marktanalyse in de haalbaarheidsfase gedaan is en deze aantoon dat een heroverweging van de programmaverdeling wenselijk is, wat betreft verschillende functies, segmenten en doelgroepen, is het dan mogelijk het programma aan te passen naar een meer wenselijke, marktconforme verdeling?	De doelstelling is om het Innovatie Kwartier te realiseren. Daarvoor is een programmaverdeling zoals nu op hoofdlijnen geformuleerd van groot belang. Een aangepaste programmaverdeling is alleen bespreekbaar, mits dit goed onderbouwd en aangetoond wordt dat ook daarmee tot een succesvol Innovatie Kwartier wordt gekomen.
5	planning	Is het mogelijk de termijn voor indienen van vragen en de termijn voor het doen van een aanmelding in de voorselectiefase te verschuiven?	Nee, de termijnen voor het indienen van vragen en de aanmelding voorselectiefase handhaven we gezien de naar onze mening voldoende tijd tussen publicatie en de genoemde momenten. De informatietermijn valt daarbij ruim binnen de minimumtermijn van 30 kalenderdagen.
6	proces	Op pagina 5 (paragraaf 1.1) wordt gesproken over 4 aanmeldingen die na een gesprek worden teruggebracht tot 3. Op pagina 6 (paragraaf 1.3) wordt in het schema gesproken over 5. Op pagina 23 wordt gesproken over 3 die geselecteerd worden als er meer dan 3 zich aanmelden en op pagina 31 zijn het er weer 4 die na een gesprek worden teruggebracht tot 3. Hoeveel partijen worden er nu geselecteerd en hoeveel partijen komen in aanmerking voor een gesprek?	Er worden in de voorselectiefase maximaal vier partijen uitgenodigd voor een interview. Er worden maximaal 3 partijen geselecteerd voor de selectiefase.
7	planning	Uit de planning van de selectiefase (pagina 7) blijkt dat een belangrijk deel van het proces in de selectiefase, van nota van inlichtingen (11 juli) tot indiening (19 september), gelijk valt met de vakantieperiode. Dat kan van invloed zijn op de kwaliteit van de indiening. Gezien tijdens deze periode veel personen niet tot nauwelijks beschikbaar zijn. Kan hier in de planning rekening mee worden gehouden?	Gegeven de opmerking over de vakantieperiode passen wij de planning voor indiening aan naar maandag 3 oktober 2022. De rest van de planning zal hierop worden aangepast en worden gecommuniceerd bij het publiceren van het selectiedocument.
8	proces	In paragraaf 3.1 (pagina 14) staat dat de gemeente de grondexploitatie voert, betekent dat volledig en alleen?	Dit is nader te bepalen. Op dit moment is het uitgangspunt dat de gemeente de grondexploitatie voert. De haalbaarheidsfase zal moeten uitwijzen of dit de meest passende manier is om het gebied optimaal te ontwikkelen.

9	proces	Op pagina 15 (3.1 Betrokken stakeholders en samenwerking) bij de partneromschrijving, wordt het in eigendom houden en nemen van vastgoed nadrukkelijk vermeld, maar later komt dit niet terug in de kenmerken van de partner (pagina 16-17). In hoeverre moet de Partner ook daadwerkelijk zelf als entiteit verantwoordelijk zijn voor het eigendom en beheer? En geldt het langjarig in eigendom houden zowel voor het te ontwikkelen vastgoed op EKP-Zuid als Grenco?	Om het Innovatie Kwartier optimaal te kunnen ontwikkelen is het wenselijk om de belegger in de planvorming te betrekken. Dit heeft ermee te maken dat het IKDB gedurende de exploitatie- en beheerfase tot wasdom komt en betekenis krijgt. Zo bezien is het zeer wenselijk om een belegger met gevoel voor het functioneren en doorontwikkelen van de community in de haalbaarheidsfase betrokken te hebben. Daarbij is het ook van meerwaarde als een belegger bereid is om bijvoorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen in eigendom en beheer te nemen. Partijen of combinaties van partijen die dus zowel de ontwikkel- als de exploitatie- en beheerkant vertegenwoordigen, zullen vanuit die optiek beter scoren. Het langjarig in eigendom houden van vastgoed geldt zowel voor het te ontwikkelen vastgoed op EKP-Zuid als Grenco. Hierbij
10	bijlagen	Bijlage G betreft alleen de metrages van Grenco. De metrages van EKP-Zuid staan niet in een tabel. Is er een totaaloverzicht van het programma?	De stukken zijn nogmaals/alsnog in het juiste formaat aan de documentatie toegevoegd en voor de volledigheid als bijlage aan deze nota van inlichtingen toegevoegd.
11	proces	Is er al een bestemmingsplantoets gedaan, o.a. stikstofdepositie, ladderonderbouwing niet-wonen programma?	Nee, dat is gezien het stadium van planvorming nog niet gebeurd.
12	proces	De gemeente gaat uit van een gefaseerde gronduitgifte op basis van een kostendekkende grondexploitatie. Welke fasering (tijd) en prijsniveaus heeft de gemeente hier voorzien? Of volgt dit uit de selectieleidraad?	In de selectieleidraad wordt gedeeld hoe de gemeente nu aan het plan heeft gerekend. Omdat programmering en fasering nog niet bekend zijn, is dit gedaan op basis van de nu bekende uitgangspunten. In de selectiefase worden partijen uitgedaagd om een gedegen financiële constructie te introduceren die gedurende de haalbaarheidsfase verder zal worden uitgewerkt en ingevuld op basis van de nader te bepalen fasering en programmering.

Bijlagen

Bijlage G - Indicatief Programma EKP zuid

Bijlage G - Indicatief Programma Grenco