

Selectiefase ontwikkelcompetitie locatie IKC Remigius, Droopad 1 Duiven

1. Inleiding

In het centrum van Duiven wordt momenteel een nieuw gebouw voor Integraal Kind Centrum Remigius gebouwd. Zodra dit gebouw gereed is, komt de huidige locatie aan het Droopad 1 in Duiven vrij. De gemeente Duiven wil deze locatie herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren.

De gemeente kiest ervoor om de locatie middels een ontwikkelcompetitie (planselectie) te verkopen. Voor de realisatie van het project wordt gezocht naar een marktpartij die als risicodragend ontwikkelaar en/of bouwer het project ontwikkelt en realiseert zoals omschreven in het concept-document gunningsfase (bijlage 1, de inhoud kan deels nog wijzigen). Met de ontwikkelcompetitie selecteert de gemeente het beste plan voor de locatie en doet zij een beroep op de kennis, kunde en creativiteit van de markt.

De procedure bestaat uit twee fases:

1. Selecteren van 4 gegadigden. Selectiefase; dit document.
2. Gunnen van de koopovereenkomst aan 1 van deze 4 gegadigden. Gunningfase; Bijlage 1. Bijlage 1 is ter info in concept toegevoegd. De inhoud kan nog op kleine punten wijzigen.

Voor u ligt de selectieleidraad voor de selectiefase. Deze beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente Duiven een uiteindelijke selectie van één marktpartij maakt, die de locatie mag gaan ontwikkelen.

De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op Tenderned en de link is opgenomen in een nieuwsbericht op www.duiven.nl. Alle gegadigden, die kunnen voldoen aan de selectie-eisen in dit document zijn van harte uitgenodigd zich aan te melden. Met het publiceren heeft de gemeente uitvoering gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

De gemeente is voor de gunningsfase op zoek naar maximaal 4 partijen die een aanbieding doen. Om meerdere partijen de kans te geven zich in te schrijven voor de ontwikkeling organiseert de gemeente een selectie. Op basis van de in dit document opgenomen objectieve toetsbare en redelijke selectiecriteria wordt getoetst of de gegadigden voldoen aan de minimale eisen. Indien meer dan 4 partijen aan de minimale eisen voldoen, volgt een loting door een notaris.

2. Voorschriften aanmelding selectie

1. Een partij mag zich slechts eenmaal inschrijven, ofwel zelfstandig ofwel als onderdeel van een combinatie (inclusief combinatieverklaring).
2. Partijen die interesse hebben in de ontwikkeling van Droopad 1, worden gevraagd zich schriftelijk voor de sluitingstermijn (8 mei 2024, 13:00 uur, zie paragraaf 6 Planning) in te schrijven bij de gemeente Duiven. De stukken voor de selectie stuurt u naar d.veneklaas@riddeliemers.nl onder vermelding van 'Aanmelding selectie Droopad 1 Duiven'.
3. De door partijen in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een ondertekend formulier Overzicht van de door inschrijver aan te leveren gegevens (bijlage 1).
 - Een rechtsgeldig ondertekend Aanmeldformulier (bijlage 2a).
 - Een uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel (bijlage 2b).
 - Bij aanmelding als combinatie: een rechtsgeldig ondertekende Combinatieverklaring (bijlage 3).
 - Een rechtsgeldig ondertekend formulier Uitsluitingsgronden (bijlage 4).
 - Een rechtsgeldig ondertekende verklaring financiële en economische draagkracht (bijlage 5).
 - Een rechtsgeldig ondertekende verklaring zekerheidsstelling (bijlage 6).
 - Optioneel kunnen we vragen naar het laatste jaarverslag van de onderneming. Deze hoeft niet standaard te worden meegeleverd.
 - Twee referentieprojecten. In het geval van een combinatie is dit één van de partijen uit de combinatie waarmee wordt aangemeld. Deze referenties moeten (gezamenlijk) in ieder geval voldoen aan de volgende kenmerken:
 - De referenties mogen maximaal 5 jaar oud zijn (peildatum is datum van oplevering).
 - Het betreft een gebiedsontwikkeling van minimaal 25 woningen
 - Garantie en kwaliteitsborging tijdens de bouw.
4. Indien de aanmelding niet compleet is, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectie.
 5. De gegadigde stemt in met de uitgangspunten uit dit selectiedocument, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan de selectie.

3. Uitsluitingsgronden

In bijlage 4 zijn de uitsluitingsgronden genoemd. Dit formulier dient ingevuld en ondertekend worden meegestuurd met de aanmelding. Indien gegadigde vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan de gemeente besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure. Gedurende de gehele selectie- en gunningsprocedure dient gegadigde er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de voorselectie fase uit te nodigen voor de selectiefase.

De gemeente Duiven kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de uiteindelijke overeenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de gemeente besluit tot uitsluiting van deelname.

4. Loting

Indien er meer dan vier (4) gegadigden aan alle minimale voorwaarden voor aanmelding hebben voldaan, zal op basis van loting bepaald worden welke vier partijen geselecteerd worden voor de gunningsfase.

- a. De loting vindt plaats door een notaris van Notariaat Duiven-Westervoort op een nader bekend te maken tijdstip.
- b. De loting is toegankelijk voor gegadigden.
- c. De notaris wijst door loting aan elke gegadigde een rangnummer toe en stelt de rangorde op.
- d. Gegadigden worden op de hoogte gesteld van hun plaats op deze rangorde.
- e. De nummers 1 tot en met 4 worden in eerste instantie uitgenodigd voor de gunningsfase.
- f. Indien een geselecteerde partij voor start van de gunningsfase bij gemeente Duiven aangeeft geen gebruik te zullen maken van haar recht een aanbidding te doen, wordt de volgende partij in de rangorde uitgenodigd voor de gunningsfase.

5. Selectiebeslissing en vervolg

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen en de uitslag van de eventuele loting zal de gemeente haar voorlopige selectiebeslissing aan de gegadigden meedelen. De niet geselecteerde gegadigden krijgen 10 kalenderdagen de tijd om desgewenst een kort geding te starten tegen de uitslag, als zij het daarmee niet eens zijn. Let wel, dit betreft een vervaltermijn.

6. Planning

Ten aanzien van de selectiefase wordt de volgende planning gehanteerd:

Activiteit	Datum/tijdstip
Publicatie selectiefase	8 april 2024
Sluitingstermijn indienen vragen selectie	22 april 2024, 13:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen vragen	8 mei 2024, 13:00 uur
Sluitingstermijn aanmelding selectiefase	17 mei, 13:00 uur
Beoordeling aanmeldingen	21 mei 2024
Eventuele loting en verzenden voorgenomen selectiebeslissing	28 mei 2024
Stand still termijn (10 kalenderdagen)	Tot en met 7 juni 2024

Ten aanzien van de gunningsfase wordt de volgende planning gehanteerd:

Activiteit	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsfase	10 juni 2024
Sluitingstermijn indienen vragen gunningsfase	24 juni 2024, 13:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen vragen	9 juli 2024
Sluitingstermijn inschrijving gunningsfase	19 september 2024, 13:00 uur
Presentatie plan door inschrijvers	24 t/m 26 september 2024
Beoordeling door beoordelingscommissie	1 oktober 2024
Instemming met voorgenomen gunning door college B&W	29 oktober 2024
Verzenden voorgenomen gunning	30 oktober 2024
Stand still termijn (12 kalenderdagen)	31 oktober t/m 11 november 2024
Concretiseringsfase overeenkomst	12 november 2024 + 14 januari 2025
Presentatie plan aan omgeving	december 2024
Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	uiterlijk eind januari 2024

Bijlagen

1. Overzicht van door inschrijver aan te leveren gegevens;
2. Aanmeldformulier;
3. Combinatieverklaring;
4. Uitsluitingsgronden;
5. Verklaring financiële en economische draagkracht;
6. Verklaring zekerheidsstelling;
7. Gunningsfase ontwikkelcompetitie locatie Droopad 1 Duiven (concept);
8. Koop-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst Droopad 1 Duiven (concept);
9. Situatietekening.