



Marktconsultatie kavel18

Marktconsultatiedocument

Gemeente Zutphen

6 mei 2024

Project	Marktconsultatie kavel18
Opdrachtgever	Gemeente Zutphen
Document	Marktconsultatiedocument
Status	Definitief
Datum	6 mei 2024
Referentie	140198/24-006.668
Projectcode	140198
Projectleider	M.L. Overkleeft MSc
Projectdirecteur	drs. M.J. Schilt

Auteur(s)	M.L. Overkleeft MSc
Gecontroleerd door	ing. M. Westhuis
Goedgekeurd door	M.L. Overkleeft MSc

Paraaf



Adres	Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. Deventer Koningin Julianaplein 10, 12e etage Postbus 85948 2508 CP Den Haag +31 (0)70 370 07 00 www.witteveenbos.com KvK 38020751
-------	---

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van de marktconsultatie	4
1.3	Voorwaarden van de marktconsultatie	4
1.4	Doelgroep	5
2	PROCEDURE MARKTCONSULTATIE	6
2.1	Planning	6
2.2	Aanmelding presentatie via TenderNed	6
2.3	Indienen Antwoordformulier via TenderNed	6
2.4	Afronding en terugkoppeling	6
3	VRAGENLIJST	8
	Laatste pagina	8
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
I	Presentatie marktconsultatie	separaat geleverd
II	Antwoordformulier in bewerkbaar format	separaat geleverd

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Zutphen is eigenaar van Kavel18 in de gebiedsontwikkeling Noorderhaven. De gemeente is op zoek naar een marktpartij die kavel18 ontwerpt en ontwikkelt tot een markant appartementsgebouw met circa 55 huurappartementen.

De gemeente is voornemens een niet openbare aanbesteding te starten voor de koop- en realisatie van het appartementengebouw. Gemeente Zutphen hecht grote waarde aan de input van marktpartijen en wil deze in een vroegtijdig stadium actief betrekken voordat een voorgenomen aanbesteding van start gaat. Deze marktconsultatie dient als startpunt om relevante informatie over de kansrijkheid van het in de markt zetten van Kavel18 bij marktpartijen op te halen. Deze informatie kan worden gebruikt voor de aanbesteding van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst van Kavel18.

Op donderdag **16 mei 2024 9.00 - 10.00 uur** organiseert de gemeente Zutphen een digitale marktconsultatie. De digitale marktconsultatie bestaat uit een presentatie van de gemeente (bijlage I) waarin een nadere toelichting over de gebiedsontwikkeling Noorderhaven, Kavel18, de procedure en de vragen aan de markt wordt gegeven. Na afloop van de presentatie verzoekt de gemeente marktpartijen een vragenlijst (bijlage II) in te vullen.

1.2 Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie beoogt gemeente Zutphen:

- meer inzicht te krijgen in de ervaring van de markt met betrekking tot ontwikkeling van huurwoningen in de vrije sector;
- meer inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van de marktpartijen;
- het toetsen en verkennen van de voorlopige randvoorwaarden, kaders en uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

1.3 Voorwaarden van de marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gehouden onder de volgende voorwaarden:

- gezien het vrijblijvende karakter van de marktconsultatie, kunnen er geen rechten ontleend worden aan enige informatie verstrekt in het kader van deze marktconsultatie;
- de deelname is geheel vrijwillig en vrijblijvend;
- er worden geen vergoedingen gegeven voor gemaakte of te maken kosten, verbonden aan de marktconsultatie;
- er vloeien geen consequenties voort uit de deelname aan de consultatie, ten aanzien van een eventuele aanbestedingsprocedure in de toekomst. Er ontstaan geen voorkeursposities of uitsluitingsgronden door deelname aan de consultatie;
- de marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op een eventuele aanbesteding;

- gemeente Zutphen behoudt zich het recht voor om de planning, zoals in dit document geschetst is, naar eigen inzicht aan te passen en/of het traject van de marktconsultatie geheel of gedeeltelijk te staken;
- de door middel van deze marktconsultatie aan gemeente Zutphen verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld en wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis teneinde tot een kwalitatief beter programma van eisen te komen;
- door deelname aan deze marktconsultatie verklaart de geïnteresseerde marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.

1.4 Doelgroep

Deze marktconsultatie richt zich tot ontwikkelaars, beleggers, bouwers en/of financiers.

2

PROCEDURE MARKTCONSULTATIE

2.1 Planning

Gemeente Zutphen hanteert de volgende planning voor deze marktconsultatie:

Tabel 2.1 Planning marktconsultatie

Activiteit	Datum
publicatie marktconsultatie	6 mei 2024
presentatie aan Markt met toelichting van vragen	16 mei 2024, 9.00 uur tot 10.00 uur
sluitingsdatum ontvangst reacties marktconsultatie (bijlage II Antwoordformulier) via TenderNed	24 mei 2024, tot 15.00 uur

Een indicatie van de planning van de aanbesteding en start bouw is opgenomen in de bijlage I - presentatie marktconsultatie.

2.2 Aanmelding presentatie via TenderNed

Om u aan te melden voor de presentatie op 16 mei 2024 dient u dit uiterlijk op **13 mei 2024** kenbaar te maken aan de gemeente Zutphen via de berichtenmodule in TenderNed. Graag aantal aanwezigen, naam en functie vermelden.

2.3 Indienen Antwoordformulier via TenderNed

Deze marktconsultatie zal in digitale vorm plaatsvinden middels een online presentatie door de gemeente Zutphen. Na de presentatie worden alle geïnteresseerde marktpartijen verzocht om de vragen in hoofdstuk 3 te beantwoorden d.m.v. het Antwoordformulier (bijlage II). Uw antwoorden op de gestelde vragen kunt u tot uiterlijk 24 mei 2024 vóór 15.00 uur via TenderNed (berichtenmodule) indienen.

2.4 Afronding en terugkoppeling

De input die marktpartijen geven wordt gebruikt om de aanbesteding verder vorm te geven. Er wordt geen verslag gemaakt van de gegeven antwoorden door marktpartijen. Wel wordt er een terugkoppeling gepubliceerd met de conclusies die door gemeente Zutphen zijn getrokken op basis van de reacties van de marktconsultatie.

In verband met de publicatie van de terugkoppeling wijst het projectteam de geïnteresseerde marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

- 1 de terugkoppeling wordt verzonden naar de deelnemende partijen en meegenomen in een eventuele aanbesteding. Marktpartijen verlenen toestemming aan gemeente Zutphen om hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens hiervoor te gebruiken;
- 2 de uitkomsten/ conclusies van de marktconsultatie zijn verwoord door het projectteam op basis van de input van gegadigden.

3

VRAGENLIJST

In het kader van de marktconsultatie wordt u verzocht onderstaande vragen te beantwoorden. U beantwoordt deze vragen via bijlage I: Antwoordformulier.

1. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen deze ontwikkel- en bouwopgave?
2. Hoe kijkt u aan tegen het minimum grondbod van EUR 1.250.000 exclusief omzetbelasting in relatie tot voorgeschreven kaders?
3. Hoe kijkt u aan tegen de haalbaarheid van de businesscase met middeldure huurappartementen?
4. Hoe kijkt u aan tegen de haalbaarheid van de businesscase bij een mogelijk alternatief programma van middeldure koopappartementen?
5. Hoe kijkt u aan tegen de planning van de realisatie: start bouw jan 2026 en oplevering 2027?
6. Hoe kijkt u aan tegen de te doorlopen planologische procedure?
7. Ervaart u bepaalde beperkingen/belemmeringen om mee te kunnen doen aan een eventuele aanbesteding? Zo ja, welke beperkingen/belemmeringen?
8. Hoe kijkt u aan tegen de gestelde kwalitatieve randvoorwaarden c.q. minimale eisen (beeldkwaliteit, parkeernorm etc.)?
9. Welke mogelijke kwalitatieve gunningscriteria acht u relevant voor deze aanbesteding en waarom?
10. Zou u deelnemen aan deze aanbesteding? Zo nee, wat is daarvoor uw reden?
11. Heeft u nog aandachtspunten en tips voor deze aanbesteding?

Bijlage(n)



BIJLAGE: PRESENTATIE MARKTCONSULTATIE

Separaat geleverd



BIJLAGE: ANTWOORDFORMULIER IN BEWERKBAAR FORMAT

Separaat geleverd

