Marktconsultatie voorafgaand aan een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor het project Kanaalzone te Malden (Gemeente Heumen - NL)



Referentienummer:
Referentie TenderNed:
Opdrachtgever: Gemeente Heumen
Versie: 02
Status: definitief
Datum: 16 mei 2024

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Doelstellingen van de gemeente Heumen 3

Het project 4

De organisatie 4

Selectie en reguliere procedure met voorselectie 4

Voorwaarden 4

Aansprakelijkheid 4

Marktconsultatie 6

Voorwaarden 6

Omgevingsplan 7

Programmatische uitgangspunten 7

Schouw locatie 7

Planning 7

Risicoanalyse 8

Bijlagen en formulieren 9

Inleiding

Voor u ligt de Marktconsultatie welke voorafgaat aan de selectie van, en gunning aan, een partner voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied 'Kanaalzone' te Malden (Gemeente Heumen, Gelderland).
Met de Markconsultatie beoogt de gemeente ruimte te bieden voor de inbreng van marktpartijen.
Dit document bevat de beschrijving van het proces, een toelichting op het gebied, de uitleg van de opgave, de vooraf gegeven kaders en uitgangspunten, om te komen tot de selectie van een of meer partners voor de ontwikkeling van het plangebied.

De Gemeente Heumen kiest voor een marktconsultatie voorafgaand aan een niet-openbare aanbestedingsprocedure. Dit doet zij om de inventiviteit van marktpartijen maximaal de ruimte te geven. De opdracht focust zich op het realiseren van resultaten, in plaats van op een voorgeschreven oplossing. Daarbij is de grondopbrengst een belangrijke factor, maar evenzo zullen plankwaliteit, visie en planningszekerheid meewegen. Daarom geeft de gemeente voorkeur aan voorstellen waarbij het ontwerp en de realisatie in één hand blijven boven het vergeven van deelopdrachten.
Ten slotte wenst de gemeente een goede verdeling van risico's, waarbij de risico's worden gedragen door de partij waar deze het beste bij passen.

De Gemeente Heumen is voornemens om de locatie Kanaalzone te Malden voor woningbouw in ontwikkeling te nemen. Voor wat betreft het sociale huurprogramma doet zij dit in samenwerking met woningcorporatie Oosterpoort.
Het proces zal bestaan uit een 'Selectie- en aanbestedingsproces' dat voorafgegaan wordt door een 'Marktconsultatie'. De bevindingen uit de Marktconsultatie kunnen voor de Gemeente Heumen aanleiding zijn om het Selectie- en aanbestedingsproces bij te stellen.

Doelstellingen van de gemeente Heumen

De gemeente wenst met de uitvoering van dit woningbouwproject meerdere doelen te bereiken:

- Nieuwe huisvesting voor woningzoekenden te realiseren;
- De versterking van de kernfunctie van Malden;
- Versterking van de economische structuur en het draagvlak voor voorzieningen
- De kanaaloever te ontsluiten voor de kern van Malden;
- Een groene kanaaloever, waarin de doorgaande route voor langzaam verkeer vanaf Cuijk via de oevers van de Maas en het Maaswaalkanaal naar Nijmegen wordt gerealiseerd.

Voor de gemeente zijn een voortvarende uitvoering en het realiseren van voldoende netto grondopbrengst essentieel voor het slagen van het project .

Wilt u meer weten over de Gemeente Heumen? Kijk dan op de website: www.heumen.nl

Het project

De ontwikkeling 614 nieuwbouwwoningen (deels hoogbouw), een gebouwde parkeervoorziening en alle omliggende groen en infrastructuur. Het te ontwikkelen gebied maakt deel uit van een groter gebied. Het gebied Kanaalzone is in totaal circa 17 hectare groot en omvat tevens de herstructurering van het aanwezige sportcomplex met een oppervlakte van circa 6,3 hectare. Het resterende plangebied voor de woningbouwlocatie is derhalve ca. 11 hectare groot , waarbinnen de aanwezige betonfabriek 7,6 hectare in omvang is (eigendom van de gemeente). Daarnaast zijn gronden langs het kanaal eigendom van RWS. Deze gronden blijven in eigendom van RWS, maar herinrichting (sloop, bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied) behoren tot de planvorming en realisatie **(bijlage 1: factsheet; bijlage 2: programma)**. De herstructurering van het sportpark zal mogelijk tegelijkertijd plaatsvinden, maar maakt geen onderdeel uit van dit proces.

Het gebied wordt aan de westzijde omsloten door het Maaswaalkanaal en aan de noordzijde door de Blankenbergseweg. De Broekkant en Eendenpoelseweg liggen respectievelijk aan de oost- en zuidzijde (**bijlage 3: plankaart project**).
In het kader van het WBI-programma zijn voor het woningbouwproject subsidies verstrekt door de Rijksoverheid en de Provincie Gelderland met inachtneming van de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen 2.0. De uitgangspunten van deze programma's zijn bindend voor dit project. De complete voorwaarden zijn te vinden op: www.groenemetropoolregio.nl en www.rvo.nl

De organisatie

De projectorganisatie Kanaalzone is verantwoordelijk voor de planning en de regie van het project. De projectmanager is aanspreekpunt voor marktpartijen. Besluitvorming en opdrachtverstrekking is voorbehouden aan de daartoe bevoegde bestuursorganen van de Gemeente Heumen. De Stichting Oosterpoort Wonen ondersteunt de gemeente en heeft zitting in de Beoordelingscommissie. Besluiten worden genomen op voordracht van de Stuurgroep Kanaalzone. Voor de beoordeling van plannen, ideeën en aanbiedingen van marktpartijen is een Beoordelingscommissie ingesteld. De organisatiestructuur vindt u terug in **bijlage 4**.
Alle correspondentie dient gericht te worden aan:

Contactorganisatie:	**Gemeente Heumen**
Post- en bezoekadres:	Kerkplein 6
Postcode:	6581 AC
Plaats:	Malden
Land:	Nederland
E-mail:	Marius Schoppink - mschoppink@heumen.nl
met CC:	Walter Elemans - welemans@heumen.nl

Selectie en reguliere procedure met voorselectie

Bij de marktconsultatie wordt de inbreng enkel gebruikt om de selectie en gunning zo goed mogelijk af te stemmen op de mogelijkheden van marktpartijen. De beslissing over het al dan niet verwerken van waardevolle suggesties in het selectie- en aanbestedingsproces wordt genomen door de gemeente.

Voorwaarden

Deze Marktconsultatie is openbaar. Alle partijen die voldoen aan de toelatingseisen zijn welkom om deel te nemen aan de marktconsultatie.

Aansprakelijkheid

De leidraad voor de marktconsultatie en daarbij behorende Bijlagen en Formulieren zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen. Mocht een belangstellende partij desondanks tegenstrijdigheden, onjuistheden en/of onduidelijkheden opmerken die van belang zijn voor de aanmelding, dan dient de betreffende partij dit voorafgaand aan het indienen van de aanmelding kenbaar te maken aan de Gemeente Heumen.

Contact tussen de gegadigden en de Gemeente Heumen dient uitsluitend te verlopen via de Projectmanager, de heer Marius Schoppink. Contact op momenten anders dan de aangegeven of voorziene tijdstippen is slechts toegestaan indien het absoluut noodzakelijk is dit op geen andere manier mogelijk is. Onderlinge afstemming van inschrijvingen tussen de inschrijvende partijen is niet toegestaan.

Marktconsultatie

Voorafgaand aan een niet-openbare aanbestedingsprocedure organiseert de gemeente een informatie-uitwisseling met marktpartijen (Marktconsultatie). Als publieke opdrachtgever streeft de gemeente naar het uitschrijven van de meest optimale aanbesteding. Daarom krijgen marktpartijen de gelegenheid om zich te informeren over het project, zodat ze kunnen beoordelen of het project voldoende interessant is en om inzicht te krijgen in mogelijke kansen en knelpunten.

Het doel van de marktconsultatie is om in een open dialoog met bijvoorbeeld beleggers, ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers de best mogelijke wijze van aanbesteding te bepalen.
De vragen waarop de gemeente ten minste antwoord wenst te krijgen, zijn vermeld in **bijlage 5**.
De consultatie zal bestaan uit een schouw, een plenaire bijeenkomst waarin de gemeente haar visie zal presenteren, individuele gesprekken met geselecteerde partijen en verslaglegging daarvan. Het staat de gemeente vrij om alle verkregen informatie te gebruiken voor het vervolgproces.

Planning voor de Marktconsultatie is als volgt:

Markconsultatie	**Datum**
Publicatie aankondiging Marktconsultatie	22 mei 2024
Uiterste datum aanmelding voor deelname Marktconsultatie	5 juni 2024
Uitnodiging marktpartijen	12 juni 2024
Schouw locatie	26 juni 2024
Presentatie planvisie Gemeente Heumen	26 juni 2024
Aanmelding individuele gesprekken	28 juni 2024
Periode individuele gesprekken	2 – 12 juli 2024
Verslag Marktconsultatie	19 juli 2024

De Gemeente Heumen nodigt partijen (of combinaties van partijen) uit voor deelname aan de Marktconsultatie die voldoen aan tenminste één van de volgende criteria (niet ouder dan 5 jaar):

- Aantoonbare ervaring hebben met het verwerven en exploiteren van geclusterde woningen en woningcomplexen met een omvang van tenminste 100 woningen per project;
- Aantoonbare ervaring hebben met het integraal ontwerpen, ontwikkelen, bouwen en verkopen of verhuren van woningbouwplannen met een omvang van tenminste 150 woningen per plan;
- Aantoonbare ervaring hebben met het financieren, ontwikkelingen en beleggingen met een gefinancierd kapitaal van tenminste € 20 mio.

Een aanmelding dient te geschieden door het invullen en indienen van het Aanmeldingsformulier.

Op basis van het aantal aanmeldingen wordt een selectie gemaakt van maximaal 6 deelnemers aan de marktconsultatie. De geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor een mondelinge marktconsultatie. Bij de selectie wordt, indien mogelijk, een representatieve afspiegeling van de markt nagestreefd. Partijen die worden uitgenodigd voor de marktconsultatie hebben geen voordeel ten opzichte van andere partijen.
De individuele gesprekken vinden plaats in de periode van 2 tot en met 12 juni 2024.

Voorwaarden

Voor deelname aan de Marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- De deelname is geheel vrijwillig en vrijblijvend;
- Er worden geen vergoedingen gegeven voor gemaakte, of te maken kosten verbonden aan de marktconsultatie;
- Deze marktconsultatie maakt geen deel uit van de formele selectie- en aanbestedingsprocedure;
- Er vloeien geen consequenties voort aan de deelname aan de marktconsultatie, ten aanzien van een eventuele aanbestedingsprocedure(s) in de toekomst;
- Er ontstaan geen voorkeursposities of uitsluitingsgronden door deelname aan de marktconsultatie;
- Gezien het vrijblijvende karakter van de marktconsultatie kunnen er geen rechten ontleend worden aan enige informatie verstrekt in het kader van deze marktconsultatie;

- Het is van belang te weten dat informatie uit de marktconsultatie kan afwijken van informatie die later in het kader van een voorgenomen aanbesteding wordt verstrekt;
- De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven op de aanbesteding en dient slechts als voorbereiding;
- Gemeente Heumen behoudt zich het recht voor om de planning zoals in dit document geschetst naar eigen inzicht aan te passen. Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan de ten behoeve van de marktconsultatie verstrekte informatie. Dit geldt zowel voor Gemeente Heumen als voor de geïnteresseerde marktpartij;
- De door middel van deze marktconsultatie aan gemeente Heumen verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld en niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis teneinde tot een kwalitatief beter plan van eisen te komen;
- Er wordt een verslag gemaakt van hetgeen dat wordt besproken tijdens de marktconsultatie;
- Het verslag wordt ter informatie bijgevoegd bij een naderhand uit te voeren aanbestedingsprocedure.

Bij aanmelding voor de Marktconsultatie dient u het aanmeldingsformulier in te vullen en door een bevoegd functionaris te ondertekenen (**bijlage 6, Inschrijfformulier**).

Na afsluiting van de Marktconsultatie worden de aanbestedingsstukken vastgesteld en gepubliceerd.

Omgevingsplan

Voor het verlenen van vergunningen is het noodzakelijk dat de functie van het gebied wijzigt.
Dit proces is door de gemeente in gang gezet. Alle daarvoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.
Vaststelling van het nieuwe Omgevingsplan staat gepland voor *Q4 2024* De gegadigden mogen voor hun planning uitgaan van deze datum.

Programmatische uitgangspunten

Voor het plangebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze is weergegeven in **bijlage 3** en deze zal tijdens de plenaire bijeenkomst door de gemeente nader worden toegelicht.
Het beoogde bouwprogramma is weergegeven in **bijlage 2**

Schouw locatie

Op 26 juni 2024 van 13.00 tot 14.30 uur geeft de gemeente de gelegenheid om de locatie te bekijken. Gegadigden kunnen zich middels het inschrijfformulier hiervoor aanmelden.

Planning

De planning van de marktconsultatie en de selectieprocedure op hoofdlijnen is als volgt:

Marktconsultatie	
Publicatie marktconsultatie	22 mei 2024
Schouw locatie	26 juni 2024
Presentatie stedenbouwkundige visie gemeente en stellen vragen	26 juni 2024
Individuele bijeenkomsten	2 – 12 juli 2024
Algemeen verslag marktconsultatie	19 juli 2024
Selectiefase	**Datum**
Publicatie aankondiging en selectieleidraad	5 september 2024 (voorlopig)
Bekendmaking selectiebesluit	
Inschrijffase	**Datum**
Uitnodiging tot inschrijving	
Bekendmaking voornemen tot gunning	
Gunning	
Tekenen overeenkomst	

Risicoanalyse

De gemeente vraagt van iedere gegadigde een systeem waarin de planning en controle van risico's duidelijk zijn vastgelegd, evenals een gedetailleerd overzicht van de financiële toewijzing van risico's voor dit specifieke project.

Bijlagen en formulieren

1. Factsheet project
2. Programma
3. Plankaart project Kanaalzone Malden
4. Projectorganisatie
5. Vragen ten behoeve van de Marktconsultatie
6. Inschrijfformulier marktconsultatie

#

Bijlage 1: Factsheet project Kanaalzone

Grootte plangebied: 11 hectare, plandeel exclusief herstructurering sportcomplex

Omgevingsplan rechtsgeldig: 1 juli 2025 (verwachting)

Kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Opmerkingen
Heumen	F	1004	3.195	
Heumen	F	1031	6.802	
Heumen	F	1032	178	
Heumen	F	1033	2.870	
Heumen	F	1035	300	Belast met recht van opstal
Heumen	F	1036	31.550	
Heumen	F	1037	19.085	
Heumen	F	1040	4.350	
Heumen	F	1133	460	
Heumen	F	1134	7.380	
Heumen	F	1415	690	
Heumen	F	1416	88.427	Toekomstig sportcomplex ca 6.300 m2
Heumen	F	1599	196.105	Gedeeltelijk: alleen oever kanaal
Heumen	F	769		Enkel sportcomplex
Heumen	F	975		Enkel sportcomplex




1035
103
1036
1040
978
1415
5628
Rijksweg
Raadhuisstraat
Meidoornhaghstraat
Meidoornstraat
4149
5847
5845
5216
805
804
803
1038
1020
1021
824
104
1079
1080
1023
1572
1101
1142
1143
1144
1147
1569
4759
4760
5400
5136
2745
2897
2898
2900
4085


Eendenpootsteeg
Bataafsplein

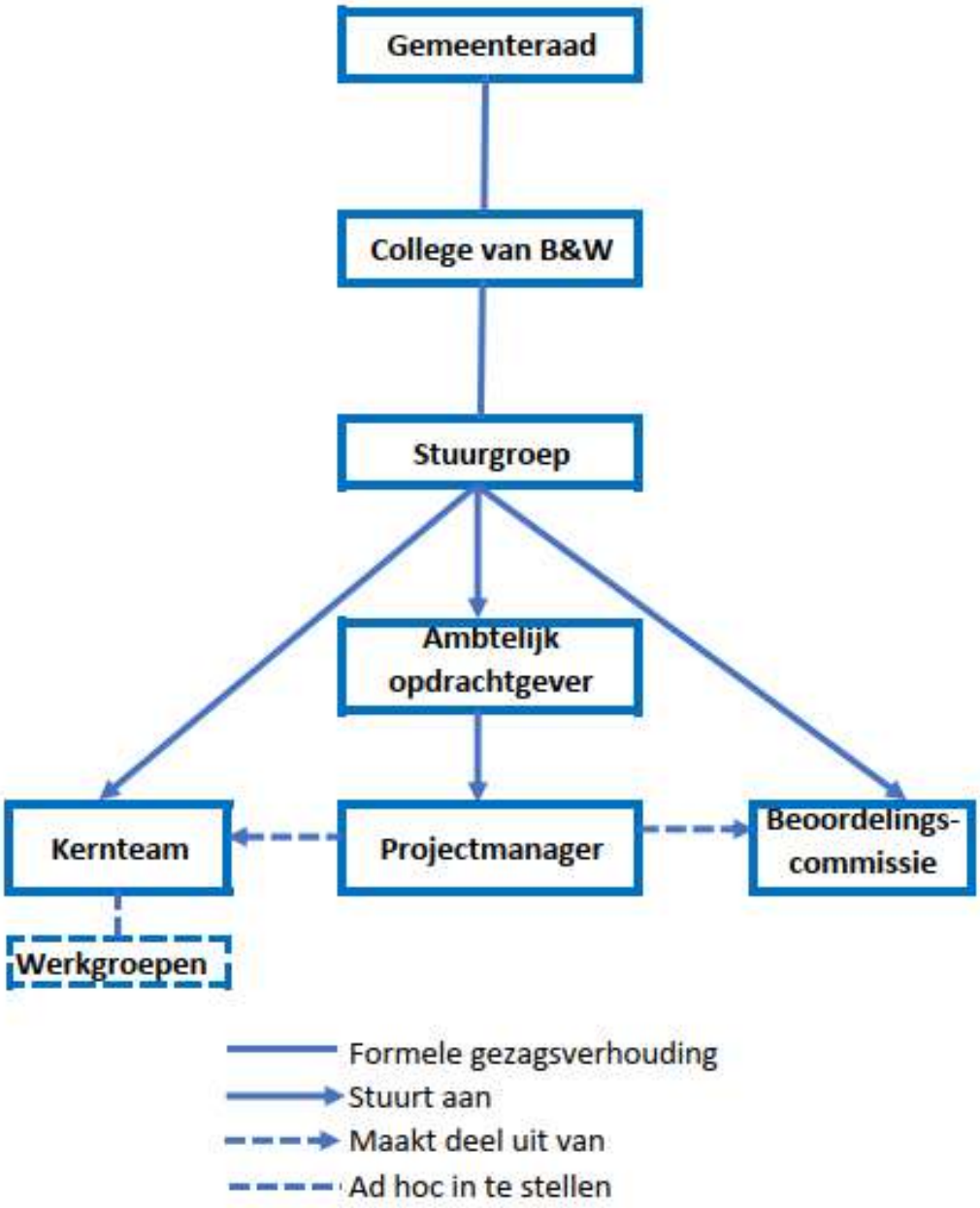
Bijlage 2: Programma

Programma			Deelplan: Centrum									Deelplan: Kanaaloever					Totaal
			Bouwveld														
		aantal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Appartementen	sociale huur	181			16	35	8				18			52	52		181
	middenhuur	80					30	20					30				80
	betaalbare koop	144								24		13		26	26	55	144
	dure huur	35											35				35
	koop	102						14		4		39				45	102
	totaal appartementen	542	0	0	16	35	38	34	0	28	18	52	65	78	78	100	**542**
											169					373	542
	totalen WBI		0	0	0	18	27	32	0	16	20	40	50	50	60	58	371
											113					258	371
Woningen	sociale huur	0				0											0
	middenhuur	0					0										0
	betaalbare koop	5	5		0	0			0								5
	dure huur	12			12		0										12
	koop	55	14	6	12	11	4		8								55
	totaal grondgebonden	72	19	6	24	11	4	0	8	0	0	0	0	0	0	0	**72**
											72					0	72
	totalen nieuwe planopzet	614									241					373	**614**

Bijlage 3: Plankaart project Kanaalzone Malden



Bijlage 4: Organisatiestructuur project Kanaalzone Malden



Bijlage 5: vragen ten behoeve van de Marktconsultatie

1. Wat is uw mening over het de gepresenteerde stedenbouwkundig visie?
2. Wat is uw mening over het voorgestelde bouwprogramma?
3. De wijziging van de bestemming zal naar verwachting begin 2025 afgerond zijn. Dat betekent dat er voor het ontwerpen, verkopen en realisatie van de bebouwing nog 6 jaar resteren. Wat vindt u van deze periode?
4. Wat is naar uw idee het haalbare verkoopniveau en verhuurniveau van de woningen en appartementen?
5. Wat is uw visie op duurzaamheid en welke maatregelen acht u hier het meest passend?
6. Wat is in dit kader uw mening over de te realiseren hoogbouw?
7. Welke mogelijkheden ziet u om hoogbouw te verduurzamen?
8. De gemeente heeft voorkeur voor een aanbesteding waarbij het project in zo min mogelijk percelen gegund wordt. Levert deze wijze van aanbesteden naar uw mening het beste resultaat op?
9. Dient bij de aanbesteding de afzet van huurwoningen verzekerd te zijn?
10. Indien niet, wat zijn uw criteria voor aanvang van de bouwwerkzaamheden?
11. Ziet u voordelen in het geïntegreerd aanbesteden van delen of het gehele gebied?
12. Hoe kijkt u aan tegen de diverse doelgroepen die hier hun thuis moeten vinden?
13. Wat is uw mening over het huisvesten van verschillende doelgroepen in één gebouw (wordt eis in PvE van Oosterpoort?
14. Wat is uw mening over het benodigd aantal parkeerplaatsen?
15. Welke risico’s ziet u en wat vindt u de meest economische manier van toedelen hiervan?
16. Welke knelpunten ziet u?
17. Welke optimalisaties kunt u zich voorstellen?
18. In het kader van de WBI-voorwaarden is de periode waarin de bouw moet aanvangen en de realisatieperiode (laatste fase uiterlijk in 2031 in realisatie te nemen) beperkt. Acht u dit haalbaar en binnen welke randvoorwaarden? U kunt de voorwaarden voor de WBI vinden op de website van de RVO.
19. Wilt u eventueel gebruik maken van vervoer over water t.b.v. aanvoer van bouwmaterialen?

Bijlage 6: Inschrijfformulier voor deelname aan marktconsultatie

Bedrijfsnaam			
Vestigingsadres			
Postcode + Plaats			
Postbus			
Postcode + plaats			
Telefoon			
E-mail			
Contactpersoon			
Functie			
Telefoon			
Mobiel			
E-mail			

Aanmelding van maximaal 1 ondernemer (zelfstandig of als deelnemer in een samenwerkingsverband) van dezelfde groep in de zin van artikel 2.24b BW is toegestaan.

Referentie 1 (verplicht)	
Projectnaam	
Adres	
Datum oplevering	
Bouwtijd	
Gerealiseerd programma	
Opdrachtsom	
Opdrachtgever	
Organisatiewijze ontwerp en uitvoering	
Betrokken partners	

Referentie 2 (facultatief)	
Projectnaam	
Adres	
Datum oplevering	
Bouwtijd	
Gerealiseerd programma	
Opdrachtsom	
Opdrachtgever	
Organisatiewijze ontwerp en uitvoering	
Betrokken partners	

Referentie 3 (facultatief)	
Projectnaam	
Adres	
Datum oplevering	
Bouwtijd	
Gerealiseerd programma	
Opdrachtsom	
Opdrachtgever	
Organisatiewijze ontwerp en uitvoering	
Betrokken partners	

Referenties van projecten die voldoen aan ten minste één van de volgende criteria:

- Datum oplevering niet ouder dan 5 jaar;
- Aantoonbare ervaring hebben met het verwerven en exploiteren van geclusterde woningen en woningcomplexen met een omvang van tenminste 100 woningen per eenheid;
- Aantoonbare ervaring hebben met het integraal ontwerpen, ontwikkelen, bouwen en verkopen of verhuren van woningbouwplannen met een omvang van tenminste 150 woningen per plan;
- Aantoonbare ervaring hebben met het financieren ontwikkelingen en beleggingen met een gefinancierd kapitaal van tenminste € 20 mio;

Naam:	Functie:
Datum:	Plaats:
Handtekening:	

#