Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

cittaslow

Aan de gemeenteraad

5 JUN 2024

Ons kenmerk 611163
Bijlage(n)

Onderwerp
Vaststelling Tenderleidraad- en procedure Keenenburg V fase 2, verkoopbesluit, mandatering voor uitvoering

Datum
4 juni 2024

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de volgende stappen in het project Keenenburg V fase 2. Het betreft het verkoopbesluit met de bijbehorende besluitvorming, de mandatering van de Selectie- en beoordelingscommissie, de publicatie van de tender en de hoofdlijnen van de tenderopzet.

In de aan u aangeboden raadsbrief met datum 21 mei 2024 hebben wij u geïnformeerd over het proces, de stand van zaken en het beoogd maatschappelijk resultaat. Wij vroegen u daarin ook om een instemmende zienswijze. Wij komen nog te spreken over het proces dat u wil volgen bij het geven van een zienswijze. De brief is voor uw gemak bijgesloten als bijlage 1.

Verkoopbesluit & vaststelling tenderstukken en -procedure
Op 4 juni 2024 hebben wij het verkoopbesluit genomen om de gronden van Keenenburg V fase 2 te verkopen. Dit hebben wij gedaan nadat wij u, conform artikel 7 van de Financiële verordening van de gemeente Midden-Delfland, gevraagd hebben of u zienswijze en/of bedenkingen heeft ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop. Op hetgeen inhoudelijk voorlag hebt u geen bedenkingen geuit. Op basis daarvan hebben wij het verkoopbesluit genomen.

De tenderleidraden (de tenderprocedure en -handleiding) zijn vastgesteld met de bijlagen en tekeningen waarin eisen, uitgangspunten, wensen en functies (water, parkeren, groen etc) en zijn vastgelegd. Dit alles binnen de kaders van het bestemmingsplan en vigerend beleid.

Gelijktijdig met het verkoop besluit hebben wij de Selectie- en beoordelingscommissie het mandaat verstrekt om hun werk uit te kunnen voeren tijdens de tenderprocedure. Deze commissie, bestaande uit de projectleider Locatieontwikkeling, planeconoom, projectleider Beheer Openbare Ruimte, beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening en adviseur duurzaamheid, zal onder toezicht van een onafhankelijke voorzitter de selectie en beoordeling uitvoeren.

Publicatie tender
Op 5 juni 2024 is de tender gepubliceerd. Daarmee is het startsein gegeven voor de tender. De tenderprocedure loopt tot en met januari 2025. Dan is de winnaar bekend met het winnend ontwerp en bijbehorend plan van aanpak en bijbehorende grondbieding. Het college zal hier een gunningsbesluit op nemen. De contractering van de marktpartij vindt naar verwachting in februari 2025 plaats.

Naast de reguliere publicatie via een tenderplatform, is er ook een promotiefilmpje gelanceerd om marktpartijen te interesseren voor deze tender. De link naar dit filmpje wordt u via de griffier separaat aangeboden. Ook vindt u dit filmpje op de LinkedIn-pagina van de gemeente.

FSC www.fsc.org MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

Naast de reguliere publicatie via een tenderplatform, is er ook een promotiefilmpje gelanceerd om marktpartijen te interesseren voor deze tender. De link naar dit filmpje wordt u via de griffier separaat aangeboden. Ook vindt u dit filmpje op de LinkedIn-pagina van de gemeente.

Nu we zover zijn dat de tender is gepubliceerd zullen we in juni een informatieavond voor inwoners van Schipluiden organiseren om hen te informeren over de stand van zaken. U krijgt hiervoor eveneens een uitnodiging. De datum is nu nog niet bekend.

Hoofdlijnen tenderopzet
Een tenderprocedure is een transparante wijze van grondverkoop. Hiermee maken wij de grondverkoop aan de winnende partij 'Didam-proof' en houden wij ons aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Met de opgave in de tender zetten we in op 39 woningen en appartementen voor diverse doelgroepen: Starters, (jonge) gezinnen en senioren. De nieuwe woonbuurt wordt toekomstbestendig en duurzaam.

De tenderprocedure bestaat uit 2 fasen:

1. In de eerste fase (Voorselectie) kunnen geïnteresseerde marktpartijen zich aanmelden. Zij dienen aan te tonen dat zij een geschikte partij zijn voor de opgave. Op basis van drie kwalitatieve criteria worden zij beoordeeld. De beste drie partijen gaan naar de tweede fase.
2. In de tweede fase (Selectiefase) maken zij een ontwerp, een plan van aanpak en doen zij een grondbieding. De grondbieding dient hierbij gelijk aan, of hoger dan, het minimum grondbod te zijn dat door de gemeente is vastgesteld. Deze is gedeeld in de tenderleidraad (tenderdocumenten) met de marktpartijen.

Met de tender zetten we primair in op kwaliteit en secundair op geld. De ingediende plannen worden voor 80% beoordeeld op kwaliteit, en wel op de volgende onderwerpen:

- Kwaliteit van het ontwerp van het plan
- Duurzaamheid
- Plan van aanpak en wijze van beperking van overlast voor de omgeving

De overige 20% betreft een beoordeling op prijs. Dit gaat over de hoogte van het grondbod.
De beoordeling op prijs wordt gedaan nadat de beoordeling op kwaliteit heeft plaatsgevonden. Daarna worden de grondbiedingen bekend gemaakt door de onafhankelijke voorzitter. De beoordeling op prijs vindt dan plaats. Het totaal van de beoordelingen (80% kwaliteit, 20% prijs) leidt tot een rangschikking. De marktpartij met het hoogste aantal punten, wint de tender. Aan deze partij wordt de opdracht gegund. Met deze partij wordt vervolgens een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

De tenderprocedure is een besloten procedure die correct en vertrouwelijk wordt doorlopen. Tussentijdse wijzigingen zijn onmogelijk. De procedure dient onbeïnvloed doorlopen te worden voor een eerlijk resultaat. Tussentijds worden daarom geen mededelingen gedaan aan andere partijen (collega's, college en/of raad) dan de betrokken marktpartijen. Na afloop van de procedure, aansluitend op de gunning (vaststelling van de winnaar) zullen wij actief en breed communiceren met u, met stakeholders en bovenal met de inwoners van Schipluiden.

Tot slot
Wij vertrouwen er op u hiermee passend te hebben geïnformeerd en houden u, waar mogelijk, op de hoogte. Wij zien uit naar succesvolle tenderprocedure met een mooi en toekomstbestendig ontwerp als eindresultaat zodat zo snel als mogelijk de nieuwe woonbuurt gebouwd kan worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.A.I. Born
gemeentesecretaris

F.I. Noordermeer – van Slageren
burgemeester