

De gemeenteraad van Wijchen

19 8 23676 Wonen en bouwen

Beslisnota

Gunningsleidraad tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Wijchen, 29 januari 2019

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De gunningsleidraad vast te stellen, zodat we de tenderprocedure kunnen voortzetten.
2. In fase 2 de volgende selectiecriteria te hanteren:
 - Visie van het consortium op de specifieke aansluiting van de ontwikkellocatie op het Kasteel en het Wijchens Meer;
 - Visie van het consortium op toprisico's en topkansen die de ambities en doelstellingen bedreigen danwel verrijken;
 - Visie van het consortium op de wijze waarop lokale ondernemers worden geïntegreerd in de samenwerking om te komen tot een beter eindresultaat; waarbij het maximaal te behalen punten respectievelijk 40, 40 en 20 is.
3. In fase 4 de volgende gunningscriteria te hanteren:
 - schetsontwerp, ontwikkelings- en realisatieplan;
 - plan van aanpak;
 - prijs; grondbieding en onderbouwing;waarbij het maximaal te behalen aantal punten respectievelijk 600, 200 en 200 is.
4. In te stemmen met de concept-overeenkomst.
5. In te stemmen met de wijze waarop uw raad wordt geïnformeerd over de voortgang van de tenderprocedure en daarna wordt gefaciliteerd in de uitoefening van haar controlerende taak.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op 29 november 2018 heeft uw raad een besluit genomen over het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer. U heeft de ambitiepijlers en de financiële ondergrens vastgesteld. U heeft ook opdracht gegeven aan het college om de tenderprocedure te starten. En u heeft besloten dat u de gunningsleidraad ter vaststelling voorgelegd wilt krijgen. Deze beslisnota gaat over de gunningsleidraad.

In de gunningsleidraad leggen we vast hoe we fase 2 tot en met 4 van de tenderprocedure vorm geven, en welke selectie- en gunningscriteria we hanteren. Als resultaat van de tenderprocedure willen we een marktpartij die onze ambities gaat verwezenlijken.

Waarom is dit voorstel niet helemaal openbaar?

Het uitgangspunt is dat de besluitvorming van uw raad waar mogelijk in de openbaarheid plaats vindt. Daarom staan de hoofdlijnen van de gunningsleidraad in deze openbare beslisnota, zoals de selectie- en gunningscriteria en de wegingsfactoren. In de, ook openbare, bijlagen vindt u de vastgestelde ambities, de ambitie ruimtelijke kwaliteit TKWM en referentiebeelden voor materiaal openbare ruimte.

U heeft eerder een apart besluit genomen over de geheimhouding van de gunningsleidraad, inclusief de (technische) bijlagen, waaronder de concept-overeenkomst. Daarin staat uitgelegd waarom geheimhouding nodig is.

In de gunningsleidraad, inclusief bijlagen, staan details over de tenderprocedure. Deze zijn alleen bestemd voor de vijf geselecteerde marktpartijen die deelnemen vanaf fase 2. Deze marktpartijen krijgen deze informatie pas als deze formeel gepubliceerd wordt. Het is niet wenselijk als deze marktpartijen deze informatie al eerder kunnen inzien, doordat de gunningsleidraad op de openbare agenda van de raad zou staan. Dit doorkruist de tenderprocedure. Voor deze procedure gelden strakke spelregels om transparantie en gelijke behandeling van partijen te waarborgen. Als we ons als gemeente daar niet aan houden, dan kan dit problemen geven. Een verliezende marktpartij zou een rechterlijke procedure kunnen starten om de uiteindelijke gunning te laten verbieden.

Een van de bijlagen bij de gunningsleidraad is de concept-overeenkomst. In de concept-overeenkomst staan onder andere afspraken over de financiën en over hoe wij als gemeente omgaan met het beperken van financiële risico's.

Als deze informatie openbaar zou worden, dan zou dat ook onze onderhandelingspositie bij andere projecten kunnen benadelen.

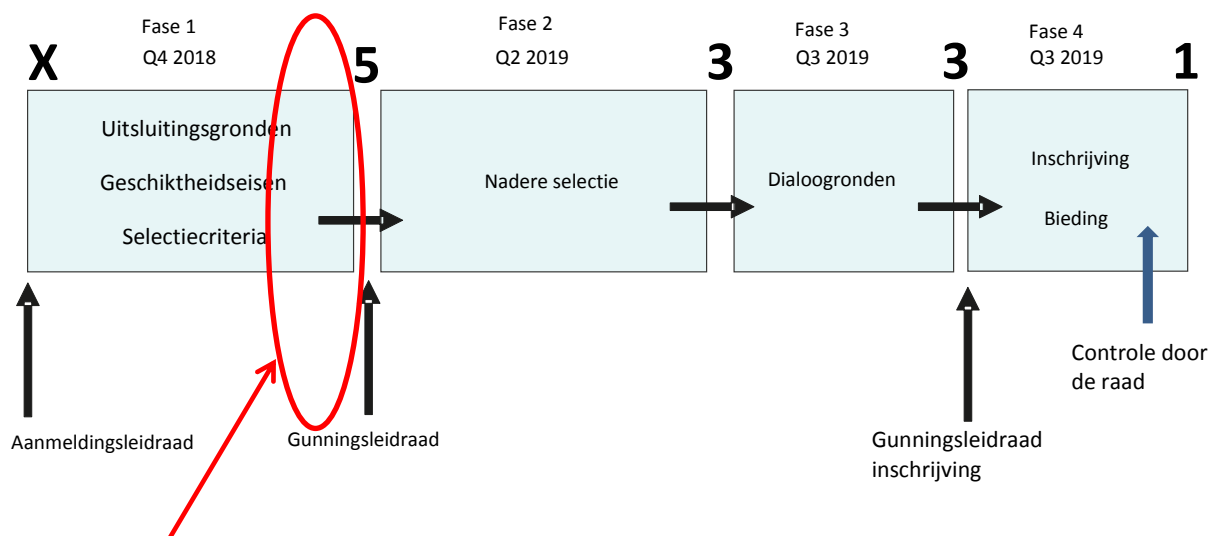
Naast de openbare informatie in deze beslisnota, bevat de gunningsleidraad details en technische uitwerking. De overige bijlagen bij de gunningsleidraad zijn onderzoeken, technische informatie en formats die marktpartijen moeten invullen.

Hoe ziet de tenderprocedure er uit?

De tenderprocedure bestaat uit vijf fases waardoor we een zorgvuldige keuze kunnen maken.

Dit zijn de vijf fases:

- 1. Aanmeldings- en selectiefase 1 (naar 5 partijen);
- 2. Nadere selectie (van 5 naar 3 partijen);
- 3. Dialoogronden (met 3 partijen);
- 4. Inschrijving en bieding (van 3 naar 1 partij);
- 5. Overeenkomstfase.



Hier zijn we nu. Na vaststelling van de gunningsleidraad starten we fase 2.

Hoe ziet fase 1 er uit?

Het college heeft in december 2018 de aanmeldingsleidraad vastgesteld. In de aanmeldingsleidraad staat hoe we de eerste selectie gaan doen.

We willen bijvoorbeeld geen marktpartij die veroordeeld is voor bepaalde strafbare feiten, zoals fraude of witwassen. Dat staat in de uitsluitingsgronden. Zo is er nog een aantal uitsluitingsgronden die gaan over (dreigend) faillissement, overtredingen van sociale zekerheidspremies en valse verklaringen bij een andere aanbestedingsprocedure.

Geschiktheidseisen zijn minimumeisen die we stellen aan de marktpartijen (een marktpartij of consortium). Een marktpartij die niet aan deze eisen voldoet, wordt uitgesloten van deelname. Dit zijn ervaringseisen. De marktpartij moet deze onderbouwen met referenties. We vragen om ervaring met:

- gebiedstransformatie;
- binnenstedelijke gebiedsontwikkeling;
- duurzame gebiedsontwikkeling;
- omgevingsmanagement.

Alle marktpartijen gaan we eerst toetsen op basis van de geschiktheidseisen. Dan valt mogelijk een deel af. De overgebleven marktpartijen gaan we beoordelen op basis van de selectiecriteria. We vragen een visie op drie onderdelen:

- Ontwikkelingsvisie; visie op de ontwikkeling van het gebied in relatie tot de gestelde ambities;
- Samenwerkingsvisie; visie op de samenwerking in het (nog te vormen) consortium en de samenwerking met betrokkenen;
- Visie op participatie van stakeholders.

Door het toetsen van de visies van de partijen krijgen we een beeld van de mate waarin deze begrijpen wat wij met onze ambities en eisen willen bereiken. Met een partij die dicht bij ons dna zit zal de samenwerking soepeler verlopen hetgeen de kans op een optimaal resultaat voor het project TKWM vergroten.

De beoordelingscommissie bestaat uit interne en externe deskundigen. De beoordelingscommissie gaat de visies beoordelen op basis van de eisen en ambities. De vijf marktpartijen die het hoogste scoren gaan door naar fase 2. Marktpartijen krijgen hun score en ranking te horen, en feedback op de visies. Zo geven we hen de mogelijkheid om in de volgende fase nog beter te scoren.

In december is de tenderprocedure gestart door het publiceren van de aanmeldingsleidraad. Iedereen die geïnteresseerd is kan zich uiterlijk 28 januari 2019 aanmelden. Daarna heeft de beoordelingscommissie alle aanmeldingen beoordeeld. Naar verwachting krijgen alle partijen de uitslag van fase 1 eind februari 2019. Uiteraard zullen wij op dat moment ook uw raad informeren over de uitslag van fase 1. Zie hierover ook argument 5.1.

Hoe ziet fase 3 er uit?

Fase 3 is de dialoogfase. Het doel van de dialooggesprekken is om een nog beter tenderresultaat te bereiken door met de drie overgebleven marktpartijen in gesprek te gaan. De dialooggesprekken worden met iedere marktpartij afzonderlijk gevoerd. Hierdoor kunnen partijen vrijuit spreken zonder bang te hoeven zijn dat een concurrent met hun plan aan de haal gaat. We beoordelen de dialooggesprekken niet.

Na afloop van fase 3 krijgen de drie marktpartijen de 'gunningsleidraad inschrijving'. Het kan zijn dat we naar aanleiding van de dialooggesprekken onderdelen willen verduidelijken. De aanpassingen zijn dan van ondergeschikte aard. Mochten de dialooggesprekken het noodzakelijk maken om de gunningsleidraad ook in de basis aan te passen dat zal deze opnieuw ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Welk resultaat willen we bereiken?

Uiteindelijk willen we met het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer, aansluitend op het gebiedsperspectief Wijchen 2030, een kwaliteitsimpuls geven voor het gehele centrum. Daarnaast moet het project de "parels" kasteel en Wijchens Meer met elkaar gaan verbinden. Zo maken we, samen met ondernemers, inwoners en belanghebbenden "Iets moois voor de mooiste plek van Wijchen".

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 In de gunningsleidraad leggen we de procedureregels vast.

In de gunningsleidraad staat de procedure beschreven. Bijvoorbeeld hoe een marktpartij zijn inschrijving moet doen, hoe de dialoog wordt ingericht en wanneer en hoe hij vragen kan stellen. Het is belangrijk om de procedureregels goed vast te leggen. Zo garanderen we een proces waarbij iedere marktpartij gelijk behandeld wordt.

2.1 Met deze selectiecriteria kunnen we de vijf marktpartijen goed beoordelen.

In fase 2 gaan we de vijf marktpartijen beoordelen op basis van selectiecriteria. We vragen een visie op drie onderdelen:

- Visie van het consortium op de specifieke aansluiting van de ontwikkellocatie op het kasteel en het Wijchens Meer, max 40. punten;
- Visie van het consortium op top risico's en topkansen die de ambities en doelstellingen bedreigen dan wel verrijken, max 40. punten;
- Visie van het consortium op de wijze waarop lokale ondernemers worden geïntegreerd in de samenwerking, max 20. punten.

In de gunningsleidraad staat nauwkeurig omschreven hoe de beoordeling precies in zijn werk gaat.

In fase 1 hebben we al een eerste selectie gemaakt op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria (zie hierboven onder 'Hoe ziet fase 1 er uit'). In fase 2 gaat het er om dat we een partij vinden die begrijpt wat wij bedoelen. Dat doen we met deze drie visies. Het is nog te vroeg om een concreet plan te vragen, dat komt in de volgende fase.

Belangrijk onderwerp voor het slagen van de gebiedsontwikkeling is de wijze waarop aansluiting wordt gevonden tussen de ontwikkellocaties en het kasteel en het Wijchens Meer. Daarom vragen we hier een visie op.

Het is een complexe gebiedsontwikkeling met een langere doorlooptijd. We vinden het belangrijk dat een marktpartij tijdig kansen en risico's signaleert, zodat hij hier op kan anticiperen. Daarom vragen we hier een visie op. Het gaat enerzijds om de kansen en risico's die specifiek zijn voor deze ontwikkeling en waar de marktpartij niet direct zelf invloed op heeft. Anderzijds gaat het om de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen.

We willen dat de marktpartij in een vroeg stadium lokale ondernemers betreft bij de ontwikkeling van het plangebied. Enerzijds omdat dit een directe invulling geeft aan het coalitieakkoord 2018-2022 om lokaal ondernemerschap meer te betrekken bij onze inkoop en aanbestedingen. Anderzijds versterkt het betrekken van lokaal ondernemerschap het behalen van onze doelstellingen. Lokale ondernemers brengen immers specifieke lokale expertise in; wie begrijpt beter Wijchen dan een Wijchense partij? Daarnaast heeft het enkele pragmatische voordelen zoals dat lokale partijen 'social return' eenvoudig en met kans op duurzaamheid kunnen invullen. Daarnaast draagt het betrekken van lokale partijen bij aan de duurzaamheid simpelweg doordat het woon-werk verkeer wordt beperkt. Daarom vragen wij een visie op samenwerking met lokale ondernemers.

Aan de start van fase 2 organiseren we een speeddate sessie waar we lokale ondernemers in de gelegenheid stellen zich te presenteren aan de marktpartijen. In de gunningsleidraad staat hoe dit precies in zijn werk gaat. De uitkomsten van de speeddate sessie kunnen de marktpartijen gebruiken als input voor hun visie op de samenwerking met lokale ondernemers. De deelname aan de speeddate sessie zelf is geen onderdeel van de beoordeling.

2.2 De beoordelingscommissie beoordeelt de visies van de vijf marktpartijen.

De beoordelingscommissie bestaat uit interne en externe deskundigen van het projectteam. Deze beoordelingscommissie beoordeelt de visies van de vijf marktpartijen. Het college neemt een besluit over de beoordeling. De drie marktpartijen met de hoogste score gaan door naar fase 3, de dialoog. Hieronder staat hoe de beoordeling plaats vindt.

Elke visie wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

1. De mate waarin de visie invulling geeft aan onze vraag en behoefte;
Hier beoordelen we hoe de visie aansluit bij onze vraag; geven ze met hun visie invulling aan onze ambities en doelstellingen?
2. De mate waarin de visie projectspecifiek en SMART is;
Hier beoordelen we in welke mate de visie specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden is
3. De mate waarin de toelichting aannemelijk en effectief is in relatie tot onze projectambities en -doelstellingen.
Uiteindelijk moet het ook aannemelijk zijn dat zij de gestelde visie waar kunnen maken. In welke mate worden wij overtuigd dat de door hun gestelde visie ook haalbaar gaat zijn? Hierbij moet gedacht worden aan een onderbouwing met ervaringen, referenties en/of aannemelijk Beargumentatie.

Weging en beoordeling	Beoordelingspercentage	Maximaal aantal punten
Nadere selectie criterium 1: Specifieke aansluitingen	0/25/50/75/100	40 punten

Nadere selectie criterium 2: Toprisico's en topkansen	0/25/50/75/100	40 punten
Nadere selectie criterium 3: Lokale ondernemers	0/25/50/75/100	20 punten
Totaal		100 punten

Beoordeling:

Uitstekend: Maximale toegevoegde waarde: Exceptionele kwaliteit die in een evenwichtige samenhang alle verwachtingen ten aanzien van de projectdoelstelling overtreffen, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd. De toelichting behoort tot de beste of stijgt duidelijk boven de andere aanmeldingen uit.	Beoordeling 100%
Goed: Ruime toegevoegde waarde: Biedt kwalitatieve meerwaarde ten aanzien van de projectdoelstellingen, onderscheidend, goed onderbouwd. De toelichting scoort relatief goed, en toont zich onderscheidend ten opzichte van de andere aanmeldingen	75%
Voldoende: voldoet aan eis, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd. De toelichting scoort voldoende, maar excelleert niet ten opzichte van de andere aanmeldingen.	50%
Matig: Beperkte toegevoegde waarde: Weinig kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van wat van marktpartijen kan worden verwacht, nauwelijks onderscheidend, enigszins onderbouwd; De toelichting scoort daarnaast minder ten opzichte van de andere aanmeldingen.	25%
Onvoldoende: Geen toegevoegde waarde: kwaliteit die zonder meer verwacht kan worden van marktpartijen die voldoen aan de minimumeisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd.	0 (knock out)

Knock out betekent dat indien een partij onvoldoende scoort op een onderdeel direct uitgesloten wordt van verdere deelname aan de procedure.

De volgorde van selectie is:

1. De drie Deelnemers met de hoogste score (na weging van punten) worden geselecteerd.
2. Bij gelijke stand wordt de volgorde bepaald aan de hand van de hoogste score op Visie 1 (aansluiting kasteel en Wijchens Meer), daarna Visie 2 (risico's & kansen) en vervolgens Visie 3 (samenwerking lokale ondernemers).
3. Indien dat geen doorslag geeft, vindt loting plaats.

3.1 Met deze gunningscriteria kiezen we de beste inschrijving.

In fase 4 kunnen de drie overgebleven marktpartijen hun inschrijving indienen. Deze bestaat uit:

- schetsontwerp, ontwikkelings- en realisatieplan; max. 600 punten
- plan van aanpak; max. 200 punten
- prijs; grondbieding en onderbouwing max. 200 punten

In de gunningsleidraad staat omschreven waaraan de stukken moeten voldoen en wordt uitgelegd hoe we deze stukken gaan beoordelen. Hierboven staat ook de verdeling van de punten. U ziet dat het schetsontwerp, ontwikkelings- en realisatieplan het belangrijkste zijn. Door deze criteria zwaarder te wegen dan het plan van aanpak en prijs geven we aan dat de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling voor ons erg belangrijk is. Deze kwaliteit gaan we toetsen aan de ambities. Hoe meer van elke ambities kan worden waargemaakt, hoe hoger de score. Uiteraard hebben we ook de minimale eisen

opgenomen zoals deze door uw raad eerder zijn vastgesteld. Voldoet een schetsontwerp daar niet aan, dan kunnen we de betreffende marktpartij uitsluiten van beoordeling.

Bij het plan van aanpak letten we op omgevingsgericht en gebruikersgericht ontwikkelen. Maar ook kijken we hoe de marktpartij lokale ondernemers gaat betrekken bij de realisatie van de ontwikkeling. En tenslotte hoe de marktpartij omgaat met de in fase 2 genoemde kansen en risico's.

Om de prijs goed te kunnen beoordelen verwachten we van de inschrijvers een financiële business case. Alleen een bedrag geeft namelijk te weinig zekerheid. Uit de businesscase moet blijken dat de prijs concreet, realistisch en haalbaar is.

Bij de beoordeling weegt de prijs (het bedrag) voor 70% van de score mee. De overige 30% wordt bepaald door de business case.

Door de wegingsfactoren van 600/200/200 kan bij inschrijvingen met dezelfde kwaliteit de prijs doorslaggevend zijn. Dit is een gebruikelijke verhouding bij procedures waarbij kwaliteit voorop staat.

Ook geven de drie marktpartijen een presentatie over hun inschrijving. In deze presentatie wordt geeft de marktpartij een toelichting gegeven op de inschrijving. De presentatie is ter verduidelijking op de inschrijvingsproducten en maakt geen onderdeel uit van de beoordeling.

3.2 De beoordelingscommissie beoordeelt de drie inschrijvingen.

Het college neemt een besluit over de voorgenomen gunning op basis van de beoordeling en advies van de beoordelingscommissie. Hieronder staat hoe de beoordeling plaats vindt.

Beoordeling:	Punten
Uitstekend: Maximale toegevoegde waarde: Exceptionele kwaliteit die in een evenwichtige samenhang alle verwachtingen ten aanzien van de projectdoelstelling overtreffen, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	100%
Goed: Ruime toegevoegde waarde: Biedt kwalitatieve meerwaarde ten aanzien van de projectdoelstellingen, onderscheidend, goed onderbouwd.	75%
Voldoende: Voldoet aan eis, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	50%
Onvoldoende: Beperkte toegevoegde waarde: Weinig kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van wat van marktpartijen kan worden verwacht, nauwelijks onderscheidend, enigszins onderbouwd.	25%
Slecht: Geen toegevoegde waarde: Kwaliteit die zonder meer verwacht kan worden van marktpartijen die voldoen aan de minimumeisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd.	0%

Weging:

Aspect	Aspect	Beoordelingspercentage	Aantal punten	Score (= percentage X punten)
Kwaliteit schetsontwerp	Ambitiepijler 1	0/25/50/75/100	150	
	Ambitiepijler 2	0/25/50/75/100	120	
	Ambitiepijler 3	0/25/50/75/100	60	

	Ambitiepijler 4	0/25/50/75/100	150	
	Ambitiepijler 5	0/25/50/75/100	120	
<i>Subtotaal</i>			<i>600</i>	
Plan van Aanpak	Samenwerking omgeving en Gemeente	0/25/50/75/100	80	
	Fasering en werkwijze ontwikkeling	0/25/50/75/100	60	
	Beheersing risico's i.r.t. behalen ambities	0/25/50/75/100	60	
<i>Subtotaal</i>			<i>200</i>	
Prijs	Hoogte grondbod	Conform formule*	140	
	Realisme en correctheid van de financiële businesscase	0/25/50/75/100	60	
<i>Subtotaal</i>			<i>200</i>	
Totaal			1000	

Voor de grondbieding hebben we een relatieve beoordeling. Hiervoor gebruiken we een formule. De inschrijver die het hoogste grondbod uitbrengt krijgt het maximale aantal punten. De overige inschrijvers scoren naar rato van hun eigen bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbieding te beoordelen inschrijver}}{\text{Hoogste Grondbieding Inschrijver}} \times 140 \text{ punten}$$

Na beoordeling worden de punten van de drie gunningscriteria opgeteld.

De volgorde van gunning is:

1. De Inschrijver met de hoogste score (na weging van punten) komt voor Gunning in aanmerking.
2. Bij gelijke stand wordt de volgorde bepaald aan de hand van de hoogste score op Schetsontwerp.
3. Indien dat geen doorslag geeft, vindt loting plaats.

4.1 In de overeenkomst leggen we afspraken met de winnende partij vast.

Bij de gunningsleidraad zit de concept-overeenkomst. Deze is nog niet definitief. Na de voorlopige gunning gaan we het concept aanvullen met details over het winnende plan.

In de overeenkomst staan afspraken over de volgende onderwerpen:

- Verkoop van de grond die wij nu in eigendom hebben;
- Uitwerking van het schetsontwerp, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte;
- Fasering van diverse onderdelen van het project. De locatie van het voormalige gemeentehuis moet als eerste ontwikkeld worden;
- Bestemmingsplan en omgevingsvergunningen;

- Bankgarantie; de wederpartij moet een bankgarantie verstrekken, vóór levering van de gronden. Deze kunnen wij inroepen (dat betekent dat wij bij de bank het bedrag kunnen opeisen) op het moment dat de wederpartij zijn verplichtingen niet nakomt;
- Wanneer kunnen we de overeenkomst ontbinden? Bijvoorbeeld als de wederpartij zijn plan niet of niet helemaal gaat uitvoeren.

5.1 Uw raad wordt bij iedere belangrijke stap geïnformeerd.

We houden u op de hoogte van de stand van zaken in de tenderprocedure:

- Via een openbare informatienota informeren we u over de uitkomst van fase 1. Dit doen we in februari of maart 2019. We vertellen hoeveel aanmeldingen we hebben ontvangen, wie er zijn geselecteerd, of er marktpartijen zijn uitgesloten en of er verdere bijzonderheden zijn.
- Via een openbare informatienota informeren we u over de uitkomst van fase 2. Dit doen we in juni of juli 2019. We vertellen op hoofdlijnen hoe de nadere selectie is verlopen, wie er zijn geselecteerd en of er verdere bijzonderheden zijn.
- In fase 3 gaan we dialooggesprekken voeren. Hier vindt geen beoordeling of selectie plaats. U krijgt hier geen informatienota over, tenzij we bijzonderheden met uw raad te delen hebben.

5.2 Uw raad krijgt de gelegenheid om uw controlerende taak uit te oefenen.

Uw raad krijgt de gelegenheid om aan het einde van fase 4 de beoordeling van de drie inschrijvingen in te zien, inclusief de inschrijvingen zelf. Zo kunt u controleren of er bij de beoordeling is voldaan aan de gunningsleidraad zoals die door uw raad wordt vastgesteld en zodoende uw controlerende taak uitoefenen. Dit zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 zijn. De beoordeling en de inschrijvingen leggen we vertrouwelijk bij de griffie ter inzage. Ook organiseren we een informatiebijeenkomst voor uw raad waarin we inzicht geven in de ontvangen plannen en uitleg geven over de beoordeling.

Dit is een wensen en bedenkingen-procedure op grond van artikel 169 lid 4

Gemeentewet. Het college geeft de raad vooraf inlichtingen over het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (in dit geval de gunning aan de winnende partij, als sluitstuk van de tenderprocedure) waarbij de raad in de gelegenheid wordt gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

5.3 Uw raad krijgt ook de definitieve overeenkomst nog te zien.

Na voorlopige gunning wordt de definitieve overeenkomst opgesteld. Ook deze leggen we vertrouwelijk bij de griffie voor u ter inzage op basis van een wensen en bedenkingen-procedure op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet. Dit zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2019 zijn.

5.4 Uw raad stelt het bestemmingsplan en de grondexploitatie vast.

In 2019 gaan we een bestemmingsplan opstellen. Uw raad krijgt deze ter vaststelling voorgelegd.

Uw raad gaat ook de grondexploitatie vaststellen, waarschijnlijk in 2020.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

3.1 Wat als de inschrijvingen niet de kwaliteit hebben die we willen?

Door een zorgvuldige selectie in fase 1 en 2 verwachten we drie goede marktpartijen te selecteren die met een goede inschrijving gaan komen. Om te voorkomen dat we de 'beste van drie slechte' moeten kiezen, staat in de gunningsleidraad dat we te allen tijde de tenderprocedure kunnen beëindigen. We zijn dus niet verplicht om te gunnen. Maar dat is een scenario waar we op dit moment niet van uit gaan.

3.2 Wat kunnen verliezende marktpartijen doen?

Marktpartijen die afvallen kunnen een procedure bij de rechter starten. In een kort geding kunnen ze de rechter vragen ons te verbieden de tenderprocedure voort te zetten of een overeenkomst te sluiten met de winnende partij.

Dit is een risico dat we niet uit kunnen sluiten. Maar we nemen maatregelen om dit te beperken. We hebben adviseurs met ruime ervaring met tenderprocedures die ons helpen bij het opstellen van de gunningsleidraad en overeenkomst. In de gunningsleidraad leggen we vast dat deelnemende partijen eventuele onjuistheden meteen moeten melden. Doen ze dat niet, dan kunnen ze hier later niet meer bij een rechter een beroep op doen. Ook leggen we vast dat een partij zeven dagen de tijd heeft om na de uitslag van fase 2 en fase 4 een rechterlijke procedure te starten. Met deelname aan de tenderprocedure stemmen partijen in met deze spelregels.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Uw raad heeft een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit gebruiken we voor de uitvoering van de tenderprocedure. U krijgt binnenkort een apart voorstel voor een extra voorbereidingskrediet. Met name door de langere doorlooptijd van het tenderproces en de intensieve communicatie zijn de kosten hoger dan vooraf ingeschat.

Uw raad heeft de financiële ondergrens voor het project TKWM vastgesteld.

b. Communicatie

Een tenderprocedure is een vertrouwelijk en gevoelig proces. Maar omdat we de procedure in verschillende stappen hebben onderverdeeld zijn er regelmatig momenten waarop we naar buiten kunnen treden over de voortgang. Na elke stap zullen wij uw raad informeren over de resultaten. Ook de omwonenden en andere belangstellenden zullen wij op die momenten op de hoogte brengen van de voortgang. Dat zal echter vaak meer over het proces dan over de inhoud gaan. Over het echte inhoudelijke resultaat: wat gaat er nu gebeuren Tussen Kasteel en Wijchens Meer, kunnen we pas aan het eind van de tenderprocedure communiceren. Dan willen wij een brede bijeenkomst organiseren waarop de winnende partij voor het eerst haar plannen aan Wijchen mag presenteren.

Om toch voeling te houden met wat er leeft bij de Wijchenaren, met name bij de direct omwonenden, hebben wij de klankbordgroep ingesteld. Deze 15 betrokken Wijchenaren krijgen (vertrouwelijk) inzage in de zich ontwikkelende plannen van de marktpartijen. Zij geven aan of de plannen voldoende aansluiten bij de ambities en eisen die we samen met de omgeving hebben opgehaald.

c. Uitvoering

Zie gunningsleidraad.

d. Overlegd met

adviseurs betrokken bij het project TKWM

Bijlagen

Openbaar:

- Ambities Tussen Kasteel en Wijchens Meer
- Referentiebeelden materiaal openbare ruimte
- Ambities ruimtelijke kwaliteit TKWM

Vertrouwelijk:

- Gunningsleidraad Tussen Kasteel en Wijchens Meer
inclusief (technische) bijlagen en concept-overeenkomst

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
de secretaris, de burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

19 8 23676 Wonen en bouwen

Raadsbesluit

Gunningsleidraad tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Samenvatting (korte inhoud)

Op 29 november 2018 heeft uw raad een besluit genomen over het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer. U heeft de ambitiepijlers en de financiële ondergrens vastgesteld. U heeft ook opdracht gegeven aan het college om de tenderprocedure te starten. En u heeft besloten dat u de gunningsleidraad ter vaststelling voorgelegd wilt krijgen. In deze gunningsleidraad leggen we de selectiecriteria en gunningscriteria vast en de spelregels voor de tenderprocedure. Bij de gunningsleidraad zit ook de concept-overeenkomst.

De raad van de gemeente Wijchen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 29 januari 2019

besluit:

1. De gunningsleidraad vast te stellen, zodat we de tenderprocedure kunnen voortzetten.
2. In fase 2 de volgende selectiecriteria te hanteren:
 - Visie van het consortium op de specifieke aansluiting van de ontwikkellocatie op het Kasteel en het Wijchens Meer;
 - Visie van het consortium op top risico's en topkansen die de ambities en doelstellingen bedreigen dan wel verrijken;
 - Visie van het consortium op de wijze waarop lokale ondernemers worden geïntegreerd in de samenwerking om te komen tot een beter eindresultaat; waarbij het maximaal te behalen punten respectievelijk 40, 40 en 20 is.
3. In fase 4 de volgende gunningscriteria te hanteren:
 - schetsontwerp, ontwikkelings- en realisatieplan;
 - plan van aanpak;
 - prijs; grondbieding en onderbouwing;waarbij het maximaal te behalen aantal punten respectievelijk 600, 200 en 200 is.
4. In te stemmen met de concept-overeenkomst.
5. In te stemmen met de wijze waarop uw raad wordt geïnformeerd over de voortgang van de tenderprocedure en daarna wordt gefaciliteerd in de uitoefening van haar controlerende taak.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van <...>.

De voorzitter,

De griffier,