

Leidraad selectie ontwikkelaar Brem 5 Haaksbergen

d.d. 4-2-2025

1. HET PROJECT

1.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen wenst te komen tot bebouwing van het braakliggende perceel aan de Brem 5 gelegen ten zuiden van de Noordsingel en ten westen van de Hengelosestraat te Haaksbergen in de wijk Hassinkbrink. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Brem 1-5' (vastgesteld door de raad op 12 september 2023). Dit bestemmingsplan maakt per 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan "gemeente Haaksbergen". De locatie was bestemd voor maatschappelijk, maar gezien de ligging in een woonwijk is de bestemming omgezet naar de bestemming 'wonen' om het braakliggende perceel te kunnen bebouwen met maximaal vijf levensloopbestendige woningen/patiowoningen met één woonlaag.

De ambitie van de gemeente is om te komen tot een ruimtelijk passende invulling van het braakliggende perceel tot een woningbouwlocatie. Het gebied is gelegen in een reeds bebouwde woonwijk. Het plan biedt ruimte aan vijf (5) grondgebonden woningen. De gemeenteraad heeft hiervoor op 12 september 2023 een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld: 'Stedenbouwkundige uitgangspunten Brem 1-5', d.d. november 2022. De gemeente is volledig eigenaar van de grond.

1.2 Doel selectie

Met deze selectieleidraad worden partijen in de gelegenheid gesteld om een bieding te doen met als doel het op een toetsbare en transparante wijze selecteren van een ontwikkelaar voor het aangaan van een koop-/realisatieovereenkomst. Deze procedure heeft tot doel een ontwikkelaar te selecteren op basis van vergelijkbare biedingen.

1.3 Contactgegevens

Naam: Gemeente Haaksbergen
Contactpersoon: Jean-Paul Lelifeld en Sharon Stapelbroek
Adres: Blankenburgerstraat 28
7481 EB Haaksbergen
Postbus 102
7480 AC Haaksbergen
Grondzaken@haaksbergen.nl
Telefoon: 053-5734567
Internet: www.haaksbergen.nl

1.4 Onderwerp van de opdracht

De gemeente is voornemens één partij of combinatie van partijen te contracteren welke voor haar rekening en risico het project Brem 5 ontwikkelt, realiseert en de woningen verhuurt/verkoopt.

Het plangebied (perceel kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie O, nummer 2680) is circa 997 m² groot. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige uitgangspunten, de Welstandsnota en het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan.

Voorwaarden

- De gemeentelijke gronden worden geleverd in de huidige staat. Het voorwoord, Hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.3 en artikel 3.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haaksbergen (vastgesteld door de raad op 19 september 2007) zijn van toepassing.
- Om te onderzoeken of het bouwterrein geschikt is voor het beoogd toekomstig gebruik als woningbouwlocatie, is er door de gemeente een bodemonderzoek verricht. Dit bodemonderzoek maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (verder) bouwrijp en woonrijp maken van de uit te geven grond. De ontwikkelaar neemt alle ontwikkelkosten op zich.
- De ontwikkelingsmogelijkheden zijn weergegeven in de Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Brem 5, het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan en de Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen. De ontwikkeling dient hieraan te voldoen. De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 5 grondgebonden woningen met één woonlaag.
- De woningen dienen gebouwd te worden in het betaalbare segment. Dit kan zowel betaalbare koop als middeldure huur zijn. De voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 9: Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen. De ontwikkelaar is verplicht de verkoop van de woningen plaats te laten vinden overeenkomstig de gemeentelijke uitgifteverordening (Bijlage 4: Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen).
- In afwijking van artikel 2.7 lid b (Bijlage 3: Algemene verkoopwaarden Haaksbergen 2007 - Aangepast) hanteren wij bij deze ontwikkeling, dat binnen anderhalf (1,5) jaar na het onherroepelijk worden van alle vergunningen het plan gerealiseerd dient te zijn.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om de hierboven beschreven opgave respectievelijk omvang van de opdracht te wijzigen. De gemeente is voornemens de opdracht te verlenen in de vorm van een koop- / realisatieovereenkomst. In deze overeenkomst zal worden gestreefd naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime.

2 SELECTIEPROCEDURE

2.1 Inleiding

Deze leidraad bevat een beschrijving van de selectieprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor het plan Brem 5. Deze leidraad bevat tevens instructies voor het opstellen en indienen van een inschrijving. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de uitgenodigde partij zich akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze leidraad.

2.2 Planning

De planning van de procedure is op dit moment als volgt:

Uitnodiging tot inschrijving:	12 februari 2025
Uiterste datum inschrijving:	9 april 2025
Beoordeling en aanwijzing ontwikkelaar:	28 mei 2025

De datum voor beoordeling en aanwijzing ontwikkelaar is een indicatieve datum en kan zonder voorafgaande kennisgeving door de gemeente worden gewijzigd. Aan deze data kunnen door inschrijvers geen rechten worden ontleend.

2.3 Bezwaar

Deze leidraad is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Indien een inschrijver zich desondanks niet kan vinden in één of meerdere bepalingen of beslissingen van de gemeente, dient hij deze zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 14 dagen na publicatie / bekendmaking schriftelijk te melden bij de gemeente. Indien een inschrijver niet binnen 14 dagen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt, wordt hij geacht daartegen geen bezwaar te hebben. Alle eventuele rechten komen dan te vervallen.

2.4 Combinaties

Inschrijving in combinatie is toegestaan. Het aantal leden waaruit een combinatie kan bestaan is niet begrensd. Bij de inschrijving dient een combinatie een gevolmachtigd penvoerder aan te wijzen.

Na de inschrijving is het niet toegestaan een combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan dan ter zake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in de leidraad gestelde eisen. Een vennootschap mag niet tegelijkertijd deelnemen in verschillende combinaties. Dit verbod geldt evenzeer voor groepsmaatschappijen in de zin van art 2:24b BW.

2.5 Vergoeding

Aan de inschrijvers zal geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectieprocedure worden toegekend.

2.6 Taal

Alle informatie uitwisseling geschiedt in de Nederlandse taal. Door de inschrijvers in te dienen stukken dienen in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

2.7 Informatie

Vragen over deze leidraad, de opdracht en de procedure kunnen uitsluitend schriftelijk tot 14 dagen voor inschrijving per e-mail gesteld worden naar het adres: grondzaken@haaksbergen.nl, onder vermelding van: "Nadere informatie Brem 5 Haaksbergen".

De gemeente zal de eventuele vragen en antwoorden opnemen in een Nota van Inlichtingen. Deze nota zal vervolgens naar alle bekende partijen per e-mail worden toegezonden en worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De gemeente streeft ernaar dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 7 dagen voor einde inschrijvingstermijn te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor niet alle vragen te beantwoorden of af te wijken van deze termijn.

2.8 Beëindiging/ wijzigen selectie

De gemeente behoudt zich het recht voor deze selectie op elk door haar gewenste moment te beëindigen of de beschreven procedure te wijzigen. De gemeente is geen enkele vergoeding van kosten of schade van welke aard dan ook aan deelnemende partijen verschuldigd.

2.9 Geschillen en toepassing recht

De rechtbank Overijssel is ter zake van geschillen over deze selectie bevoegd. Op de selectie is Nederlands recht van toepassing.

2.10 Openbaarheid

Nadat de biedingen zijn beoordeeld en een ontwikkelaar is aangewezen, worden de biedingen openbaar, zodat deze voor een ieder controleerbaar zijn.

2.11 Bijlagen

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze selectieleidraad:

- Bijlage 1: Inschrijfformulier
- Bijlage 2: Stedenbouwkundige uitgangspunten – Brem 5 Haaksbergen
- Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haaksbergen 2007
- Bijlage 4: Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen
- Bijlage 5: Welstandsnota gemeente Haaksbergen 2014
- Bijlage 6: WRP Haaksbergen 2025-2030
- Bijlage 7: Uitgifteprotocol woningbouwkwavels Brem 5 Haaksbergen
- Bijlage 8: Aanvullende en verduidelijking criteria op de welstandsnota
- Bijlage 9: Beleidskader betaalbare woningen gemeente Haaksbergen

3 INSCHRIJVING

3.1 Inleiding

Alle partijen, die voldoen aan de in deze leidraad in hoofdstuk 4 beschreven criteria kunnen zich inschrijven op het plan. De gemeente behoudt zich het recht voor in een later stadium nog andere partijen uit te nodigen.

3.2 Inschrijving

Inschrijvers kunnen inschrijven door indiening van de volgende stukken:

- Een inschrijvingsformulier (inclusief een bieding) (bijlage 1).

- Een plan voor de inrichting van de locatie. In dit plan geeft de inschrijver een korte beschrijving van de verkaveling en hoe is omgegaan met de ruimtelijke uitgangspunten. Belangrijke onderdelen in deze visie zijn:
 1. Het verkavelingsplan (schaal 1:500). Dit verkavelingsplan dient tevens digitaal aangeleverd te worden (in dxf of dwg) aan: grondzaken@haaksbergen.nl.
 2. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan:
 - a. De ruimtelijke uitgangspunten, zoals verwoord in de Stedenbouwkundige uitgangspunten en het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan;
 - b. de functionele uitgangspunten, waaronder het woonprogramma (betaalbare koop of middeldure huur, mate van levensloopbestendigheid etc.);
 - c. de beeldkwaliteitseisen, zoals verwoord in de Welstandsnota en aanvullende criteria op de welstandsnota (Bijlage 5 en 8).

- Een plan van aanpak, met daarin een realistische planning opgenomen.

Deze plannen dienen in een gesloten envelop in tweevoud (een origineel en een kopie) ingediend te worden **op of vóór 9 april 2025 12.00 uur** bij:

Naam: Gemeente Haaksbergen
Adres: Blankenburgerstraat 28, aan de receptie t.a.v. het college
Digitaal: grondzaken@haaksbergen.nl (Alleen voor een kopie).

Door inschrijving verklaart inschrijver zich akkoord met de in deze leidraad beschreven procedure en voorwaarden. De inschrijving dient tenminste tot en met mei 2025 gestand te worden gedaan.

4 BEOORDELING INSCHRIJVING

4.1 Algemeen

De beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie bestaande uit deskundigen vanuit de volgende disciplines:

- Grondzaken/ planeconomie
- Stedenbouw/ Welstand en architectuur
- Wonen/ RO

De beoordelingscommissie adviseert het college van B&W van de gemeente Haaksbergen over de te nemen selectiebeslissing. Voor zover zaken onder de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad vallen zal ook deze een beslissing dienen te nemen.

4.2 Uitsluitingsgronden

De gemeente sluit iedere gegadigde of inschrijver jegens wie bij een onherroepelijk vonnis of arrest een veroordeling is uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht van deelneming aan een overheidsopdracht uit.

De gemeente kan van deelneming aan deze opdracht uitsluiten iedere gegadigde of inschrijver:

- a. Die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- b. wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- c. jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de gemeente aannemelijk kan maken;
- e. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- f. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- g. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen of die inlichtingen niet heeft verstrekt;
- h. die niet bereid is om mee te werken aan de toetsing op grond van de Wet Bibob.

Ten bewijze dat deze uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op inschrijver kan bij inschrijving volstaan worden met het ondertekenen en indienen van een verklaring dat geen van bovengenoemde uitsluitingsgronden op inschrijver van toepassing is.

Gedurende de gehele selectieprocedure dient iedere inschrijver in staat te zijn de relevante bewijsmiddelen binnen 10 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente in te dienen.

Bij inschrijving in combinatie is het bovenstaande van overeenkomstige toepassing op de individuele deelnemers in combinatie.

4.3 Eisen beroepsbekwaamheid

Inschrijver dient aan te tonen dat hij volgens de voorschriften van de lidstaat waar hij is gevestigd, in het beroepsregister of handelsregister is ingeschreven.

4.4 Minimumeisen financiële en economische draagkracht

De inschrijver dient over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken om de opdracht zonder financiële risico's voor de gemeente, naar behoren uit te kunnen voeren. Na een daartoe strekkend verzoek van de gemeente dient de inschrijver gegevens (bijvoorbeeld een goedgekeurde accountantsverklaring) te overleggen waaruit de kredietwaardigheid van inschrijver aangetoond wordt.

4.5 Minimumeisen technische en organisatorische bekwaamheid

Inschrijver dient aan te tonen dat hij tenminste voldoet aan de navolgende minimumeisen op het gebied van technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid.

De Inschrijver dient door middel van ten minste 1 referentieproject of ten hoogste 3 referentieprojecten aan te tonen in de afgelopen 5 jaren voorafgaande aan de inschrijving ervaring te hebben opgedaan met het ontwikkelen en realiseren van tenminste 5 woningen.

Elk referentieproject dient te zijn voorzien van een tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, waaruit blijkt dat het referentieproject tijdig (eventueel verleend uitstel daaronder begrepen) en naar tevredenheid is uitgevoerd en opgeleverd.

4.6 Criteria

Als selectie/gunningscriterium geldt de economisch meest voordelige inschrijving. Waarbij de maximaal te behalen scores per onderdeel als volgt zijn:

- Prijs 40 punten
- Ruimtelijk kader 60 punten

Het maximaal aantal punten dat een inschrijving kan behalen bedraagt 100.

- Prijs

Grondprijzen worden gerelateerd aan het daarbij ingediende woningbouwprogramma en getoetst aan marktconformiteit. Hierbij geldt het volgende:

- De prijs dient minimaal marktconform te zijn.
- De bieding dient gestand gedaan te worden met prijspeil 2025.
- De hoogste bieding krijgt maximaal 40 punten.
- Lagere biedingen scoren naar evenredigheid.

Voorbeeld:

Stel hoogste bieding is 100 en tweede bieding is 70.

Dan krijgt hoogste bieding 40 punten en de tweede bieding scoort $70 \times 40/100 = 28$ punten.

- Ruimtelijk kader

Hierbij wordt onder meer beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan het ruimtelijk kader.

- Voldoen aan ruimtelijke eisen: max. 20 punten
 - Voldoen aan functionele uitgangspunten: max. 30 punten
(Woonprogramma: Betaalbare koop/ middeldure huur, mate van levensloopbestendigheid)
 - Voldoen aan beeldkwaliteit/ welstand: max. 10 punten
- Totaal** **max. 60 punten**

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen die gevraagd worden in paragraaf 3.2, op het onderdeel ruimtelijk kader, zodat de punten integraal worden toegekend.

De totaalscore is een optelling van de waardering van de bieding en de beoordeling van de mate waarin voldaan wordt aan het ruimtelijk kader. De ontwikkeling van het plan Brem 5 wordt gegund aan de inschrijver behorende bij inschrijving met de hoogste totaalscore.