Marktbenadering locatie Van der Capellen

In twee werksessies hebben wij toegewerkt naar een voorstel voor de marktbenadering van de locatie Van der Capellen. Op basis van een afwegingskader en het juridisch vertrekpunt (Didam, Aanbestedingswet 2012 en staatssteun) zijn in totaal zeven mogelijke procedures onderscheiden: varianten binnen Didam-publicatie en varianten binnen Europees aanbesteden.

- 1. Grondverkoop: betreft platte grondverkoop op basis van het hoogste bod. Gegunde partij gaat het plan uitwerken.
- 2./3. Partnerselectie (o.b.v. Didam of Europees): we kiezen middels een aanbesteding op basis van ambitieniveau de beste partner. Gegunde partij gaat het plan uitwerken.
- 4./5. Planselectie (o.b.v. Didam of Europees): we kiezen middels een aanbesteding het beste plan. Gegunde partij gaat het voorgestelde plan uitwerken.
- 6. Mevrouw Meijer: er worden drie partijen geselecteerd om plannen uit te werken, vervolgens wordt het beste plan gekozen en aanbesteed.
- 7. Zelf ontwikkelen: het volledige ontwerpproces in eigen hand. Vervolgens wordt het uitgewerkt plan aanbesteed.

De onderlinge vergelijking tussen de procedures is vastgelegd in een scoretabel (Excel), waarin we de verschillende scenario's wegen op meerdere criteria. Daarnaast is er een scenarioplanning opgesteld waarin de doorlooptijden van de verschillende procedures worden weergegeven. In de scenarioplanning is geen onderscheid gemaakt tussen een Didam-publicatie en Europees aanbesteden. Europees aanbesteden zal waarschijnlijk circa 6 maanden meer tijd in beslag nemen dan weergegeven in de scenarioplanning. Dit geldt voor alle procedures, behalve procedure 1.

Europese partnerselectie met voorselectie
Op basis van de integrale beoordeling scoort partnerselectie via een Europese niet-openbare procedure het meest evenwichtig. De gewenste mate van gemeentelijke sturing, kwaliteitseisen en risicoverdeling maken dat sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Deze procedure:

- borgt juridische robuustheid en transparantie;
- maakt selectie op ervaring en samenwerkingsvermogen mogelijk;
- biedt substantiële invloed door gemeente op kwaliteit;
- geeft ruimte om participatie en publieke doelen zwaar te laten meewegen;
- houdt tenderlasten beheersbaar doordat slechts een beperkt aantal partijen een plan uitwerkt.

Daarmee heeft deze procedure de beste balans tussen kwaliteit, invloed gemeente en uitvoerbaarheid voor deze complexe herontwikkeling.