

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Zuidelijk Havengebied, processtappen tender
Aanleiding	: Informeren over de stand van zaken ontwikkeling zuidelijk havengebied
Datum	: 1 april 2020
Portefeuillehouder	: A. Kraijo
Schrijver	: A. van Kleef

Geachte leden van de gemeenteraad,

Deze raadsinformatiebrief is bedoeld om u te informeren over de stand van zaken omtrent de ontwikkeling van het zuidelijk havengebied.

Inleiding

Op 28 mei 2019 is door de gemeenteraad ingestemd met het voorstel om voor een versnelde ontwikkelvariant te kiezen voor de ontwikkeling van het zuidelijk havengebied. In deze variant werd gestart met de selectie van een aantal ontwikkelaars die aan gelijksoortige projecten hebben gewerkt. De ontwikkelaars werden gevraagd een globaal plan uit te werken, waarna op basis van de planuitwerking een keuze gemaakt kon worden. De keuze voor deze ontwikkelvariant was gebaseerd op een snelle uitgifte en een versnelde bouw. De planning ging uit van een selectie van ontwikkelaars in september 2019, hier opvolgend een globale planontwikkeling door de geselecteerde ontwikkelaars dat eind april gereed zou zijn en een gunning van de opdracht in mei/juni 2020. Tijdens de gesprekken met de ontwikkelaars bleek dat een planuitwerking in deze fase van het project lastig is als basis om een keuze te maken voor een ontwikkelaar. Er zijn nog teveel onzekerheden in de uitgangspunten van het project. Daarnaast is het uitwerken van een plan op deze complexe locatie kostbaar, waardoor partijen hierin terughoudend waren. Ook de doorlooptijd van de selectieprocedure is complex, waardoor extra voorbereidingstijd noodzakelijk was om dit zorgvuldig in te richten. Ook bleken veel partijen in het verleden op enigerlei wijze een bijdrage te hebben geleverd aan het project. Dit maakt dat ook juridisch het proces voor een vormvrije aanbestedingsprocedure te kiezen zorgvuldig moet worden ingestoken. Dit voorkomt procedures en vertraging in het proces na gunning van de opdracht.

Gekozen is om het tenderproces op andere wijze in te steken, waarbij de versnelde ontwikkelvariant nog steeds het uitgangspunt was en een gunning in juni van de opdracht mijlpaal bleef. In de periode januari t/m maart is er binnen de gemeente Alblasserdam een prioriteitendiscussie gevoerd omdat niet aan de capaciteitsvraag kon worden voldaan voor alle lopende projecten binnen deze gemeente. Lopende deze discussie is het project "on hold" gezet. Inmiddels is het project als topprioriteit gelabeld en er is een projectteam samengesteld om het project verder te kunnen begeleiden. De gunning, die oorspronkelijk gepland stond in juni, schuift vanwege de prioriteitendiscussie en door de tussenvallende zomerperiode op met 4 maanden. Verwacht wordt dat in oktober een intentieovereenkomst met een ontwikkelaar kan worden gesloten. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de doorlopen en nog te doorlopen processtappen van de tender. In de geheime bijlage (2) wordt u geïnformeerd over de geselecteerde marktpartijen en de afweging die hiertoe geleid heeft.

Beoogd resultaat

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad de keuze gemaakt om op basis van partij-selectie (zo snel mogelijk een ervaren ontwikkelaar selecteren) de ontwikkeling van het zuidelijk havengebied aan te pakken. Centraal daarbij stond de wens om tempo te maken en snel concrete stappen te zetten. Streven hierbij was om in juni een ontwikkelende partij de opdracht te hebben gegund.

Zonder af te wijken van de gekozen versnelde ontwikkelvariant is het tenderproces aangepast. Er is ingezet op zorgvuldigheid in de selectieprocedure om de beoogde kwaliteit te kunnen waarborgen door voldoende keuze in een gekwalificeerde ontwikkelaar en het voorkomen van juridische procedures door ontwikkelaars die de opdracht niet gegund krijgen. Het resultaat dat voor deze fase van het project is bereikt, is:

- Een beschrijving van de te doorlopen procedure, inclusief de risico's, randvoorwaarden en Go/No Go-momenten;
- Een selectie van zes aannemers die worden uitgenodigd om deel te nemen aan de tender;
- Wegingscriteria om de geschiktheid van de ontwikkelaar aan te tonen;
- Een programma van eisen voor zowel de tender als de ontwikkeling van het gebied.

De tender moet resulteren in de selectie van een ontwikkelaar en deze dient:

- Een overtuigend, integraal plan voor het Havengebied voor te stellen, waarmee kwaliteit aan Alblasterdam wordt toegevoegd;
- Het beoogde woningprogramma te realiseren, en de grond daarvoor af te nemen tegen marktconforme prijs;
- Een voorstel (met haalbare business case) te doen voor aanleg en exploitatie van de toeristische voorzieningen waarbij de gemeente de intentie uitspreekt deze aan de ontwikkelaar te gunnen.

Inhoudelijke planuitwerking voor de publieke voorzieningen (inrichten openbare ruimte, brug naar Landvast, eventuele verkeersmaatregelen in de omgeving) valt binnen de opgave voor de tender, maar het feitelijk realiseren er van mogelijk niet. Het betreft hier immers in beginsel overheidsopdrachten waarop de aanbestedingsregelgeving van toepassing is. Afhankelijk van de (hoogte van de) opdrachtsom en de geselecteerde ontwikkelaar wordt later bepaald door welke marktpartij de openbare ruimte het beste kan worden aangelegd. Mede afhankelijk van de omvang van deze werken knippen we dit los, of leggen we de aanbestedingsplicht door aan de ontwikkelaar.

Argumenten

Wijze van aanbesteding

Om het traject zorgvuldig te doorlopen is uitgezocht wat (juridisch) de mogelijkheden, risico's en randvoorwaarden zijn voor een versnelde aanbestedingsprocedure.

Gronduitgifte is in beginsel niet aanbestedingsplichtig. Het is namelijk geen overheidsopdracht of een werk. Wel volgen overheden steeds vaker een transparante tenderprocedure om tot een geschikte partij en plan te komen. Als in een gronduitgifte ook sprake is van een overheidsopdracht boven de Europese aanbestedingsdrempel voor werken (in 2019 ca. € 5,5 miljoen) dan moet het in beginsel wel Europees worden aanbesteed. Daar is in de situatie van het Havengebied geen sprake van.

Grondverkoop door een gemeente gebeurt vaak via een procedure die óók aan de eisen van een (Europese) aanbestedingsprocedure voldoet, zeker als zoals in het havengebied ook ontwikkeling van openbare ruimte aan de orde is. Een tender voldoet aan eisen op het vlak van transparantie, gelijke toegang tot de opdracht, en markconformiteit. Het creëert een eerlijk speelveld waar je als overheid ook naar zou moeten streven. Het nadeel is dat het doorlopen van een tenderprocedure relatief veel tijd kost. Het schrijven van een uitvraag, het opstellen van alle criteria en het zorgvuldig doorlopen van alle stappen tot aan definitieve gunning kost tijd. In de huidige overspannen economie kiezen interessante partijen er vaak voor om niet in te schrijven op gronduitgifte via een complexe tender.

Een alternatief is een vormvrije procedure waarbij in een aantal stappen een ontwikkelaar wordt geselecteerd. Deze werkwijze maakt meer maatwerk mogelijk in de inrichting van de procedures,

maar hij duurt nog steeds tamelijk lang en de winnaar is pas relatief laat in beeld. Juist snel zicht op een goede ontwikkelpartner was een belangrijk punt van de gemeenteraad.

Recentelijk is veel publiciteit gewijd aan procedures gebaseerd op 'partijselectie': een ontwikkelpartner selecteren op basis van geschiktheidseisen, en samen met deze partij een goed plan ontwikkelen. Onder meer de recent gepubliceerde Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019, tot stand gekomen onder auspiciën van o.a. het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de VNG, gaat op deze procedure in.

Gezien de complexiteit van de opgave is het goed om samen met één ontwikkelende partij een plan te maken. Het voorkomt het maken van dure plannen door meerdere ontwikkelaars die de gemeente moet beoordelen zonder ruimte voor bijsturen van het plan. Daarbij geeft de gemeenteraad de voorkeur aan een procedure waarbij snel een ontwikkelaar in beeld is. Daarom is gekozen voor een aanpak langs de lijn van partijselectie. Zo'n aanpak stelt overigens wel specifieke eisen. Zo dient geborgd te worden dat de koopprijs die de ontwikkelaar uiteindelijk voor de grond betaalt marktconform is. Bij partijselectie wordt de ontwikkelaar immers niet op zijn plan en de daarbij horende prijs gekozen.

Behalve tempo zijn er voor de aanpak van het havengebied ook andere voordelen om eerst een partij te selecteren en deze daarna een plan laten uitwerken. Er zijn voor het project namelijk nog veel variabelen onbekend. Zo is de insteek van partners die betrokken zijn bij de realisatie van een transferium (gemeente Molenlanden, SWEK, Provincie en wellicht IHC, Oceanco en in op nadere wijze in te vullen rol voor de Provincie) nog onduidelijk: wat zijn hun eisen en wensen, en wat brengen zij in het project. Vanuit de stuurgroep Kinderdijk wordt ingezet op een nader uit te werken Governance voor de realisatie, inrichting en exploitatie van het te ontwikkelen Transferium. Dit leidt tot een exploitatielijns van een op te zetten Transferium met in ieder geval en tenminste de partners vanuit Molenlanden, Alblasserdam en SWEK. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de regio zoals de Regiodeal Drechtsteden die van belang zijn voor het project maar die tot dusverre nog niet zijn uitgekristalliseerd.

De realisatie van het transferium is een belangrijk maar risicovol onderdeel van de tender. Door marktpartijen vrijheid te bieden in de locatiekeuze verwachten wij een positief effect op het aantal inschrijvingen en het haalbaar maken van het plan.

Een procedure voor de partijselectie biedt de mogelijkheid om, terwijl we de ontwikkelaar kiezen, verder deze randvoorwaarden met onze gesprekspartners aan te scherpen. We kunnen processen parallel schakelen. Keuze voor een procedure waarbij we direct een plan en een bod vragen dwingt ons om voorafgaand aan de tender alle publiek-publieke afspraken te regelen.

Programma van Eisen

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de creativiteit van de ontwikkelende partij benut moet worden. Er is gekozen om niet een door de gemeente vooraf uitgewerkt en gedetailleerd plan in de markt te zetten, maar te werken met een aantal opgaves en kaders, zodat de ontwikkelende partij op basis van de ervaringen die zij hebben een integraal plan kunnen ontwikkelen. Het programma van eisen bestaat daardoor uit een aantal opgaves, bestaande visiedocumenten en de uitgangspunten uit het bestemmingsplan

De scope van de opgave conform raadsbesluit 28 mei 2019:

- Circa 90 woningen, waarvan maximaal 40 in het sociale segment, afhankelijk van de uitkomst van de Wipmolendiscussie over het aantal aldaar te bouwen woningen in het sociale segment, en de nadere afstemming hierover met woningcorporatie Woonkracht10.
- Een parkeervoorziening van circa 350 parkeerplaatsen waarbij indien deze op het havengebied wordt gerealiseerd sprake moet zijn van dubbelgebruik voor bezoekers van Kinderdijk, bewoners van het havengebied en werknemers van omliggende bedrijven.
- Een brugverbinding met Landvast/centrum van Alblasserdam.

De kaders van de opgave:

- Bestemmingsplan 2012
- Visie Documenten:
 - Coalitieakkoord 2018-2022
 - Structuurvisie 2040
 - Visie Recreatie en Toerisme
 - Startdocument Centrumvisie
 - Nieuwe Ambities voor de Haven (BVR)
 - Gebiedsperspectief
 - Visitorsmanagement seizoen 2020 (in ontwikkeling)
 - Basisnota GVP
 - Woonvisie Drechtsteden
 - Gebiedsperspectief Kinderdijk
 - PALT

Planvorming voor de publieke voorzieningen (inrichten openbare ruimte, brug naar Landvast, eventuele verkeersmaatregelen in de omgeving) zit in de opgave voor de tender, maar voor het feitelijk realiseren moeten afspraken gemaakt worden, over de financiering en de uitvoering van de opdracht. Het betreft hier immers overheidsopdrachten en hierop is de aanbestedingsregelgeving van toepassing. Mede afhankelijk van de omvang van deze werken knippen we dit los, of leggen we een aanbestedingsplicht door aan de ontwikkelaar. In bijlage 1 zijn de wegingscriteria en het programma van eisen opgenomen.

Het burgerinitiatief voor het verleggen van de waterkering en de eventuele openstelling van de sluis maken geen integraal onderdeel uit van de tender. Het burgerinitiatief past wat ontwikkeling betreft weliswaar binnen de ontwikkeling van het havengebied, maar loopt in tijd en programma niet parallel met de ontwikkeling. Het initiatief kan consequenties hebben voor de invulling van het programma van eisen, met name voor de aanleg van de brug en eventueel de waterkering.

De ontwikkelaar wordt gevraagd het burgerinitiatief te monitoren op haalbaarheid en proces en om samen met de gemeente te onderzoeken of en zo ja wanneer deze ontwikkeling ingepast kan worden in de planvorming.

Selectieprocedure en wegingscriteria

De raad heeft in zijn besluit van 28 mei 2019 de voorkeur uitgesproken voor een tenderprocedure die uitgaat van (snelle) selectie van een geschikte ontwikkelende partij. Dat is uitgangspunt geworden voor de hieronder beschreven procedure en wegingscriteria. We selecteren deze partij vooral op basis van geschiktheidseisen; nog maar beperkt op het plan voor het gebied.

Er wordt uitdrukkelijk voor gekozen om met één partij de inhoudelijke planontwikkeling aan te pakken en niet bijvoorbeeld drie partijen parallel plannen te laten ontwikkelen en hiervan de beste te kiezen.

Dit heeft een aantal redenen:

- Ook als de gemeente een ontwerpvergoeding beschikbaar stelt moeten partijen zelf aanzienlijk investeren in het plan. Wanneer dit slechts een slaagkans van 1:3 oplevert zullen in de huidige markt goede spelers afzien van deelname.
- Zoals gezegd zijn er nog substantiële onzekerheden en risico's in het project die we samen met partners in de regio moeten uitwerken. Het is niet goed denkbaar om dat in drievoud te doen – voor drie mogelijke plannen en partijen.
- Voor de gemeente is het begeleiden en beoordelen van drie plannen een zware belasting, en beoordeling er van is juridisch complex.

Met de uiteindelijk geselecteerde partij sluit de gemeente een Intentie-overeenkomst (IOK) waarin het proces wordt vastgelegd om tot een plan en vervolgens de realisatie er van te komen (o.a. verkoop van de grond voor de woningbouw). Onderdeel van deze IOK is ook het toekennen van een ontwerpvergoeding voor het maken van het plan. Dit is immers een kostbare investering van de ontwikkelaar zonder dat deze al zeker is dat hij de ontwikkeling mag gaan uitvoeren.

De tender verloopt in 5 stappen en wordt intern juridisch begeleid:

1. Formele start selectieprocedure: schriftelijk uitnodigen van 6 ontwikkelaars om deel te nemen (april 2020)

De inschrijving wordt gestart met een uitnodiging aan zes partijen en kiezen bijvoorbeeld niet voor een openbare inschrijving (die veel meer werk en tijd kost). Dat kan, mits de gemeente de kring van genodigden niet te klein maakt – dit vanwege de genoemde uitgangspunten van transparantie en behoorlijk bestuur. Er zijn zes partijen geselecteerd, waarbij een mix is gezocht van lokaal bekende partijen, regionaal bekende en landelijk gerenommeerde partijen die eerder bij soortgelijke opgaven betrokken zijn geweest. De geselecteerde partijen zijn opgenomen in bijlage 2.

2. Toets van hun bereidheid tot deelname (april 2020)

We schrijven de ontwikkelaars van de lijst aan met een uitnodiging voor de procedure, een beschrijving van de opgave, een beeld van de onzekerheden die rond het project nog bestaan en een indicatieve planning. De concrete vraag aan hen is: bent u bereid tot deelname? We informeren hen dat als ze mee willen doen ze in de loop van het voorjaar de definitieve uitvraag ontvangen.

Go/No Go-moment I: wanneer drie of meer van de gevraagde partijen al bij voorbaat zeggen af te zien van deelname is dat een eerste moment om voortzetten van de procedure te heroverwegen. Wellicht is het proces te ingewikkeld of onzeker, of zijn er in de huidige hoogconjunctuur betere projecten c.q. is de portefeuille vol. Als meerdere partijen bij voorbaat niet mee willen doen, is er een kans op een kwalitatief minder goed plan en een risico op een minder goede grondprijs. Afhankelijk van de reacties en de argumentatie om af te zien van deelname, wordt bij afzegging van meer dan 3 partijen een go/no go-moment ingelast.

3. 3. Parallel: uitwerken ontwikkeldocumentatie (april – juli 2020)

De feitelijke uitvraag start als we alle benodigde documenten hebben uitgewerkt. Hier gaat het om:

- Gedetailleerd draaiboek van de procedure en bijbehorende beoordelingscriteria
- Samenstelling jury
- Een concept-Intentieovereenkomst (IOK)
- Het inhoudelijk programma van eisen goed uitgewerkt: woningprogramma, openbare ruimte, parkeeropgave (voor woongebied en voor transferium/visitor centre). Dit laatste vergt concrete afstemming met andere partijen zoals met SWEK, de gemeente Molenlanden, de Provincie, IHC en Oceanco.
- Eisen aan de planvorming. Wat moet de ontwikkelaar precies opleveren? Denk aan: een open business case, detailniveau van de plannen etc.
- Welke werkzaamheden doet de gemeente in elk geval? Welke werkzaamheden doet de marktpartij in elk geval? Beschrijving verantwoordelijkheden en risicodomeinen.
- Eigen rekenwerk op orde. In eerste instantie een geactualiseerde grondexploitatie. Welke kosten verwachten we voor het bouwrijp maken en het inrichten van het gebied? Wat zal de woningbouwlocatie naar verwachting kunnen opbrengen? Welke kosten en opbrengsten verwachten we rond het Transferium? Beter zicht op mogelijke subsidies/bijdragen buurgemeente spelen hier een grote rol.
- Go-/NoGo-momenten beschrijven. Wanneer kan de gemeente het proces stoppen (exit-regeling) en wanneer de ontwikkelaar?
- Afspraken over uit te voeren onderzoeken. Voor een haalbaar plan dienen diverse onderzoeken te worden uitgevoerd of aangescherpt. Dit hoort eigenlijk bij de voorbereidingen van de gemeente maar kan in dit geval het beste door de ontwikkelaar gebeuren.
- Verslag van de diverse gesprekken met stakeholders in de omgeving
- Uitwerking en verantwoordelijkheden rond de te volgen RO-procedure

4. Definitieve selectie ontwikkelaar (juli – oktober 2020)

Partijen kwalificeren zich op basis van (onder andere):

- Bewezen geschiktheid voor het ontwikkelen en realiseren van een woonlocatie van 90 woningen nabij een centrumlocatie (referenties)
- Bewezen affiniteit met gebiedsontwikkeling in een maritiem-industriële omgeving (referenties)
- Bewezen bekendheid met ontwikkelen en exploiteren van een toeristische voorzieningen zoals voorzien voor het gebied Alblasterdam-Kinderdijk (referenties)
- Bewezen competenties op het vlak van procesmanagement in een complexe omgeving (referenties)
- Financiële eisen: voldoende omvang voor deze ontwikkeling, garantstellingen
- Visie op het omgaan met de onzekerheden in het proces
- Visie op participatie en communicatie met bewoners, ondernemers en andere stakeholders
- Een globale visie op hun plan voor de inrichting van het havengebied (bondig, enkele pagina's) plus voorstel voor planning in de tijd
- Visie op het realiseren van de toeristische voorzieningen: hoe borg je dat die ook daadwerkelijk tot stand komen?

Uitgaande van start aanbesteding per januari 2021 ziet de planning hiervoor er als volgt uit:

april - september:	diverse processtappen
oktober:	beoordeling afgerond: advies jury aan B&W
15 oktober:	bestuurlijk besluit gunnen door het college
december 2020:	besluitvorming gemeenteraad gevolgd door planuitwerking ontwikkelaar

5. Sluiten IOK en start uitwerking

De geselecteerde ontwikkelaar gaat na het sluiten van de IOK stapsgewijs een ontwerp maken voor het Havengebied. Tijdens dit ontwerpproces is hij ook verantwoordelijk voor een aantal nevenstappen:

- Uitvoeren van benodigde onderzoeken, in overleg met de gemeente
- De afstemming van plannen met stakeholders in de omgeving, zoals Oceanco
- Overleg, in afstemming met de gemeente, met partijen die een rol spelen in de realisatie van het Transferium
- Het betrekken van bewoners en ondernemers van Alblasterdam, ook dit weer in samenspraak met de gemeente.

De rol van de gemeente hierbij is: actief meedenken, tussentijds toetsen, verzorgen relatie met mede-overheden, bewoners, ondernemers en partijen uit Alblasterdam. De gemeente stelt een ontwerpvergoeding beschikbaar voor het opstellen van het plan.

De gekozen ontwikkelaar levert uiteindelijk op:

- Een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het Havengebied als geheel, inclusief aansluiting op de omgeving (Landvast, Oceanco, Hotel en Restaurant van Krimpen, Tourist Info) en daarin een uitwerking op VO-niveau voor de woningen. Het plan dient de ruimte te omvatten voor de parkeervoorziening binnen of buiten het havengebied en indien binnen het havengebied, de ruimtelijk inpassing daarvan;
- Een voorstel voor de ontwikkeling van de toeristische voorzieningen – parkeren, watergebonden recreatie en verbinding Werelderfgoed Kinderdijk;
- Een onvoorwaardelijk grondbod voor de woningen, door de gemeente te toetsen op marktconformiteit;
- Een open business case voor de ontwikkeling van de toeristische voorzieningen;
- Een faseringsplan waarin verwerkt is hoe tijdens de bouw het tijdelijk Transferium gehandhaafd kan blijven. Het betreft een minimum aantal parkeerplaatsen dat blijft beschikbaar voor omgeving en visitormanagement Kinderdijk.

Dit gaat in twee fasen:

Fase I:

Een globaal plan met de stedenbouwkundige opzet en verkaveling, de hoofdprincipes voor de aansluiting op de omgeving, het woningprogramma en een eerste ruimtelijke onderbouwing. Tevens: een globaal voorstel voor de toeristische voorzieningen en de exploitatie daarvan.

Fase II:

Een definitief plan met een groundbod voor de woningen en een voorstel plus bod/business case voor de toeristische voorzieningen.

Go-/No Go-moment II: wanneer plan, bod of business case ontoereikend zijn in de ogen van de gemeente kan deze besluiten niet te gunnen. Dit kan de gemeente zowel na fase I als na fase II besluiten. Ook is het mogelijk om bijvoorbeeld wél de grond voor de woningen te verkopen maar af te zien van het voorstel voor de toeristische voorzieningen en daar een andere partij voor te zoeken. Wanneer dit het geval is, zal allereerst getracht worden om toch tot overeenstemming te komen over de integrale planontwikkeling

Keuze ontwikkelaars

Op basis van de gevoerde gesprekken met ontwikkelaars is een voorkeurslijst opgesteld van ontwikkelaars. Dit zijn er zes. In eerste instantie gekeken naar partijen die zich bij de gemeente gemeld hebben. Tijdens de gesprekken is gesproken over de ambities die zij hebben voor het gebied, op welke wijze deze aansluiten op de gemeentelijke ambities en de vastgestelde kaders van het raadsbesluit van mei 2019. In de selectie is rekening gehouden met de keuze voor lokale, regionale en landelijke partijen. De lijst met de onderbouwing van de keuze is als vertrouwelijke bijlage bijgevoegd, omdat de partijen nog niet geïnformeerd zijn.

Kanttekeningen

De opgave is complex en kent de nodige risico's:

- Het is een mix van verschillende soorten ontwikkeling. Vooral de toeristische voorzieningen zijn lastig daarin. Dit is een totaal ander speelveld dan woningontwikkeling.
- Bestuurlijke afspraken met partners in de regio ontbreken nog, vooral rond de toeristische voorzieningen, met name het Transferium. Wat precies wenselijk en mogelijk is, is nog maar summier uitgewerkt. Evenmin is duidelijk wat de bijdrage (aanloopkosten) van diverse partijen is. Het project is aangemeld voor een bijdrage uit de regiodeal, maar besluitvorming hierover vindt nog plaats
- Er is sprake van een complexe omgeving. Het zuidelijk Havengebied heeft allerlei raakvlakken met het bestaande Alblasserdam. Om te beginnen is daar Oceanco, als belangrijke "grote" buur. Daarnaast Landvast, Hotel en Restaurant van Krimpen, de Jachthavens en allerlei andere belanghebbenden in het gebied. Dat stelt de nodige eisen aan het procesmanagement van de ontwikkelaar.
- Ook het visitormanagement voor bezoekers aan Kinderdijk die met de auto komen is een aspect.

Dit alles maakt het project complex voor een ontwikkelaar. We kiezen er voor samen met de ontwikkelaar deze vraagstukken aan te pakken en niet tevoren al deze aspecten uit te zoeken en uit te werken. Dit betekent wel dat we bij het selecteren van de partij weinig of geen toezeggingen op dat gebied mogen verwachten.

Er is ook een risico dat marktpartijen gezien de onzekerheden afzien van deelname. Omgekeerd is het ook mogelijk dat goede afspraken met Molenlanden, SWEK etc niet (tijdig) tot stand komen, of een regio-bijdrage uitblijft. In dat geval moet er de mogelijkheid zijn – voor beide zijden – om de procedure te beëindigen. In de tender zijn dan ook zgn. Exit-momenten opgenomen al dan niet met een afkoopregeling van gemaakte plankosten door de ontwikkelaar.

Covid-19

De impact van de coronacrisis op het project vraagt bijzondere aandacht.

Uit de verkennende gesprekken met potentiële ontwikkelaars vóór de crisis is voldoende interesse voor het project gebleken. De crisis laat zich echter ook in de bouwsector voelen en de vraag is of deze bereidheid nog steeds onverminderd aanwezig is. Daarbij moet in de komende periode duidelijk worden of de geselecteerde partijen zich voldoende in staat achten om vol voor dit toch risicovolle project te gaan. Het feit dat (intern en externe) medewerkers gedurende langere tijd niet bijeen kunnen komen kan mogelijk consequenties voor de planning. Uiteraard zal in de komende periode gebruik gemaakt worden van de communicatiemiddelen die het internet biedt. Vertraging is echter niet uit te sluiten.

Financiën

Voor het uitwerken van de tender en realisatiekosten is door de gemeenteraad op 28 mei 2019 een voorbereidingskrediet van 140.000 euro beschikbaar gesteld met als dekking onttrekking uit de algemene reserve. Vanaf januari is 120.000 euro aan kosten gemaakt. Dit betreft plankosten (106.000 euro) en kosten voor het explosievenonderzoek (14.000 euro). De kosten voor het explosievenonderzoek zijn subsidiabel (70%). Een bedrag van 10.000 euro kan worden teruggevorderd. Het restant budget voor de voorbereiding van de tender is daarmee als volgt:

Budget:	€ 140.000,-
Plankosten 2019:	€ 106.000,-
Explosievenonderzoek:	€ 14.000,-
Subsidie:	€ 10.000,-
Restant budget:	€ 30.000,-

Zonder op dit moment de precieze bedragen in beeld te hebben, attenderen wij erop dat het restant bedrag ad € 30.000,- ontoereikend is om alle nog te maken projectkosten in 2020 te kunnen dekken.

Er is een aanvraag voor de regiodeal gedaan voor een bijdrage aan het transferium van 5 miljoen euro. Begin 2020 is bekend gemaakt dat een bijdrage is toegekend aan de regio. De toegekende bijdrage is echter substantieel minder dan gevraagd bijdrage, 22 miljoen euro i.p.v. 40 miljoen euro. De vraag of en zo ja hoeveel er uit de regiodeal voor Haven Zuid kan worden vrijgemaakt, wordt naar verwachting medio 2020 duidelijk.

Sinds januari 2020 is het project overgegaan op een nieuwe programmamanager. De programmamanager levert eind april 2020 zijn projectplan op. Actualisatie van financiën, cofinanciering, projectteam, sturing en planning vormen onderdeel van dit projectplan. U wordt hierover op kortst mogelijke termijn geïnformeerd.

Op dit moment wordt met het Drechtstedelijke Regiodealteam overlegd over de voorwaarden en hoogte van het aan Alblusserdam toe te kennen bedrag uit de Regiodeal voor de Alblusserdamse onderdelen. Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie is Alblusserdamse cofinanciering. Ten tijde van het indienen van de Regiodeal aanvraag kwam deze vraag ook reeds voorbij, maar konden wij volstaan met de melding dat wij daar positief in stonden. Nu de regiodeal in zijn algemeenheid is toegekend, is het zaak om hier concreet in te worden. Naast een aantoonbare bijdrage aan de brede welvaart, zijn cofinanciering en uitvoeringssnelheid randvoorwaardelijk om een bijdrage toegekend te krijgen.

Communicatie

Bewoners en ondernemers in Alblasserdam zijn betrokken bij de planvorming voor het gebied. De communicatie is vooral gericht geweest op het proces rondom de besluitvorming en een inventarisatie van de wensen van direct omwonenden bij de invulling van het havengebied in 2018. Op 10 december zijn via een inloopbijeenkomst omwonenden geïnformeerd over het proces rondom de ontwikkeling havengebied en de verplaatsing van de camperplaats. De ontwikkelingen zijn van groot belang voor het dorp. Voor bewoners is de woningontwikkeling interessant maar Alblasserdam heeft ook te maken met de toestroom van bezoekers. Over oplossingen daarvoor denkt men graag mee. Participatie in het vervolgtraject en omgevingsmanagement zijn dan ook van primair belang en worden opgenomen in het programma van eisen.

Bijlagen

Als bijlagen treft u aan:

- Bijlage 1: de wegingscriteria voor de partijselectie alsmede het (voorlopig) programma van eisen voor de planvorming
- Bijlage 2: de partijselectie voor de zes beoogde ontwikkelaars
- Bijlage 3: concept uitnodigingsbrief marktpartijen

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans