

Bijlage 1

Raadsinformatiebrief

Datum vergadering: 28 oktober 2020 Datum B&W: 13 oktober 2020	Portefeuillehouder: Arjan Kraijo Auteur: Aldo van Kleef
Onderwerp: Aanbesteding Zuidelijk Havengebied	
Voorgesteld besluit:	

Inleiding

Het project Zuidelijk Havengebied is gelegen in het centrum van Alblasterdam. De ambitie van de gemeente richt zich op de versnelde transformatie van dit verrommelde gebied tussen de haven en Oceanco naar een prettig verblijfsgebied voor Alblasterdammers en bezoekers. De gemeente zoekt hiervoor een private ontwikkelaar (of een consortium) die in staat en bereid is het Zuidelijk Havengebied te transformeren naar een woonwijk van circa 90 woningen (inclusief PM parkeerplaatsen), waarvan circa 40 in de sociale sector, een brug richting Landvast en een transferium voor circa 350 auto's.

Na een lange voorbereidingsperiode met vele publieke en private initiatieven wenst de gemeente de locatie versneld ontwikkeld te zien. Om redenen van snelheid, maar ook vanwege risicobeperking, inzet marktkennis, -creativiteit en ontwikkelkracht is daarom een partnerselectie-procedure uitgewerkt, waarbij uit een zevental ontwikkelaars de meest geschikte partij wordt geselecteerd.

In lijn met de raadsinformatiebrief van 1 april 2020 zijn zeven partijen uitgenodigd voor de onderhandse procedure voor de selectie van een samenwerkingspartner voor de ontwikkeling van Haven Zuid, hierna te noemen partijen A t/m G (nader benoemd in bijlage 4).

Eveneens in lijn met de raadsinformatiebrief van 1 april 2020 zijn de werkzaamheden die van de geselecteerde ontwikkelaar worden gevraagd:

1. Een stedenbouwkundig plan op het niveau van voorontwerp dat een integraal beeld geeft van de programmatische, functionele en ruimtelijke opbouw van het projectgebied:

- 90 woningen, waarvan circa 40 in het sociale segment, plus parkeren;
- Transferium (parkeervoorziening ten behoeve van de bezoekers van werelderfgoed Kinderdijk);
- Brug naar Landvast;
- Overige (toeristische) voorzieningen.

Dit plan omvat in ieder geval:

- volumestudies die de opbouw en ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en de openbare ruimte in beeld brengen één en ander met inachtneming van de (nog vast te stellen) Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
- een beschrijving van de architectuur van het vastgoed.

Het stedenbouwkundig plan dient voldoende gedetailleerd te zijn om een solide basis te geven voor een (externe) toetsing van de marktconformiteit van het grondbod. Hierna te noemen: Plan "Basis".

2. Een stedenbouwkundig plan als hierboven in plan “Basis” omschreven, maar dan zonder het transferium. De door het vervallen van het transferium vrij te spelen ruimte kan worden ingezet voor de realisatie van extra woningen waarvan circa 30% in het sociale segment. Hierna te noemen: Plan “Variant”.

(n.b. In beide varianten wordt rekening gehouden met de mogelijke realisatie van het burgerinitiatief “wegomlegging/dijkverzwaring”).

3. Een business case voor de parkeervoorziening en de overige toeristische voorzieningen ten behoeve van de bezoekers van Werelderfgoed Kinderdijk, als opgenomen in “Plan Basis”.

4. Een concept realisatieovereenkomst, waarin zaken als grondprijs, grondoverdracht, wijze van oplevering openbare inrichting, verlegde aanbestedingsplicht, bijdrage bovenwijkse voorzieningen, etc.

De ontwikkelaar is tijdens de plantontwikkelingsfase verantwoordelijk voor alle processen, onderzoeken en activiteiten. De gemeente heeft een controlerende rol en geeft tijdens de planontwikkelingsfase sturing aan programmering en ontwerp van de locatie en het te realiseren vastgoed en het omgevingsmanagement.

Voor het selecteren van de uiteindelijke ontwikkelaar is een beoordelingscommissie ingericht. Deze commissie bestond uit externe en interne specialisten en werd ondersteund door een extern bureau. In het beoordelingsteam zijn de verschillende kennisvelden die van belang zijn voor deze gebiedsontwikkeling geborgd, alsmede een combinatie van interne en externe expertise.

Adviesbureau Gebiedsmanagers B.V. trad bij de procedure op als procesbegeleider. Een inkoopadviseur Drechtsteden heeft de beoordeling begeleid vanuit de inkoopdiscipline.

Motivatie:

1. Alle processen (vanaf het ontwerp tot exploitatie/onderhoud) worden bij één partij belegd. Hierdoor worden deze beter op elkaar afgestemd dan wanneer er meerdere afzonderlijke opdrachten nemende partijen bij het proces betrokken zijn. Hierdoor zullen de kosten waarschijnlijk lager uitvallen dan wanneer de opdrachten los worden aanbesteed;
2. Door de betere afstemming (namelijk met één en dezelfde partij) worden overdrachtsrisico's beheerst, hetgeen leidt tot lagere faal- bouw en risicokosten;
3. De gemeente kan via het selecteren van de marktpartij betrekkelijk snel tot de eerste concrete ontwikkelstappen komen;
4. Op deze wijze kan de creativiteit en het netwerk van de ontwikkelaar optimaal worden ingezet, met een betere sturing vanuit de gemeente.

Beoogd effect

Met de selectie van de marktpartij wordt snelheid in het proces gebracht en kan het omgevingsmanagement met de direct betrokken bewoners, ondernemers en overige stakeholders zowel in de planvormings- en realisatiefase eenduidig plaatsvinden. Partijen worden niet belast met vragen, visies en voorstellen van meerdere ontwikkelaars. Dit voorkomt ruis en verkeerde verwachtingen en er kan op een efficiënte wijze draagvlak vanuit de omgeving voor de plannen worden gecreëerd.

Argumenten Beoordelingsproces

Interessepeiling

Per brief van 30 april 2020 zijn partijen gevraagd hun formele interesse voor de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied te bevestigen. Alle partijen hebben hier positief op gereageerd.

Informatiebijeenkomst

Op 1 juli 2020 zijn alle partijen plenair bijgepraat en hebben partijen vragen kunnen stellen.

Publicatie Tendersnet

De aanbesteding is op 1 september 2020 gepubliceerd op Tendersnet.

Nota van Inlichtingen

Tussen 1 en 9 september konden partijen schriftelijke vragen indienen.

De vragen en de antwoorden zijn op 9 september verzonden via Tendersnet.

Inschrijvingstermijn

De inschrijvingstermijn sloot op maandag 28 september 2020 10.00 uur.

Beoordeling ingediende stukken

Constatering 1

Na bestudering van de ingekomen stukken bleek het volgende:

1. Twee partijen hebben afgezien van inschrijving (partij A en partij G)
2. Eén partij heeft niet tijdig/op de juiste wijze ingeschreven en is daarmee van de verdere procedure uitgesloten (partij F)

Van de vier overgebleven partijen (B,C,D en E) zijn de inschrijvingen tijdig ingediend.

Deze 4 Inschrijvingen zijn getoetst op vormvereisten. Deze procedure schrijft voor dat partijen, voordat ze op kwaliteit onderling worden vergeleken, eerst op een aantal administratieve en inhoudelijke minimumvereisten worden getoetst.

Constatering 2

Bij de toets werd geconstateerd dat twee partijen (B en C) niet hebben voldaan aan de minimumeis van een referentie van minimaal 60 woningen en bijbehorende parkeerprogramma in of nabij de centrumlocatie. Zij zijn om die reden uitgesloten van de verdere beoordeling.

Constatering 3

Bij partij E werden enkele kleinere administratieve onduidelijkheden gesignaleerd. Na toezending van enkele stukken en raadpleging van een jurist en inkoopadviseur is beoordeeld dat hun inschrijving voldoet aan de vormvereisten.

De beoordeling door het beoordelingsteam is vervolgens toegespitst op de twee overgebleven partijen D en E.

Beoordeling

De leden van de selectiecommissie hebben de geanonimiseerde inschrijvingen individueel per kwaliteitscriterium beoordeeld op:

1. Proces en planning,

2. Communicatie, participatie, stakeholder- en omgevingsmanagement
3. Innovatiekracht en duurzaamheid

De commissieleden konden volgens een puntensysteem per onderdeel een waardering toekennen.

Bepaling fictieve korting

Omdat we bij de inschrijving niet slechts op prijs hebben willen selecteren maar met name ook enkele kwaliteitsaspecten hebben willen meewegen, is het in de sector gangbare fenomeen “fictieve korting” gehanteerd. De opdrachtgever maakt door middel van deze methodiek inzichtelijk wat de kwaliteitsaspecten (fictief) waard zijn.

Fictieve korting is een gebruikelijke, betrouwbare en transparante beoordelingsmethodiek die gehanteerd wordt om tot de beste prijs-kwaliteitsverhouding te komen. De scores op kwalitatieve criteria worden in deze methodiek uitgedrukt in euro bedragen die vervolgens in mindering worden gebracht op de prijsaanbieding.

Voor de procedure van het Zuidelijk Havengebied is de maximale fictieve korting op € xx gesteld. Vervolgens is dit conform de leidraad, als volgt per criterium verdeeld:

1. Planning proces: maximaal € xx
2. Communicatie, participatie en omgevingsmanagement: maximaal € xx
3. Innovatie en duurzaamheid: maximaal € xx

n.b. De methode met fictieve kortingen is een beproefde en in de aanbestedingswereld bekende en gebruikelijk methode en is uitsluitend bedoeld om de kwaliteit van de 3 kwaliteitscriteria zoals genoemd in de leidraad te kunnen toetsen en te wegen.

De hoogte van de bedragen doet er daarbij feitelijk niet toe. Evenmin wordt de korting daadwerkelijk geëffectueerd.

Constatering 4

Partij D heeft ingeschreven voor € xx - ex BTW.

Partij E heeft ingeschreven voor € xx - ex BTW.

Constatering 5

Beide partijen voldoen aan de voorwaarde onder het plafondbedrag van € xx in te schrijven.

Resultaat Partij E komt met een fictieve inschrijfsom van – € xx (= fictieve korting + de inschrijfsom) voor gunning in aanmerking. Op de 2e plaats eindigt partij D met een fictieve inschrijfsom van – € xx

Advies

Op basis van de genoemde bevindingen adviseert de beoordelingscommissie unaniem de opdracht voor het stedenbouwkundig plan Zuidelijk Havengebied te gunnen aan partij E.

Kanttelingen

De gevolgde procedure is afgestemd met het Juridisch Kenniscentrum & Inkoop. Tevens is er vanuit de Gebiedsmanagers een jurist bij het proces betrokken.

Financiële informatie

Bij acceptatie van het plan én van de grondbieding door de gemeente worden de kosten ad € xx exclusief BTW ingebracht in de businesscase voor de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied Alblasterdam.

Indien bovengenoemde onderdelen NIET worden geaccepteerd en/of er vindt geen acceptatie van de grondbieding door de gemeente plaats, dan worden de ontwikkelkosten tot een maximum van € xx exclusief BTW vergoed aan de ontwikkelaar.

Om de gewenste versnelling van het project in volle kracht te kunnen doorzetten wordt onderzocht of de GREX In de loop van januari 2020 kan worden geopend.

Uitvoering

Planning:

Wat hebben we de afgelopen periode gedaan?

De afgelopen periode zijn, zoals omschreven in de raadsinformatiebrief van 1 april 2020, de volgende stappen gezet:

1. Informatieronde: 14 juli; (gereed);
2. Publicatie aankondiging opdracht: 1 september (gereed);
3. Indiening verzoek tot inlichtingen: 9 september (gereed);
4. Verzending Nota van Inlichtingen: woensdag 16 september (gereed);
5. Openen inschrijvingen: 28 september 2020 (gereed);
6. Beoordeling inschrijvingen: 28 september t/m 1 oktober (gereed);
7. Bespreking gunningsvoorstel: 1 oktober (gereed);
8. Advies B&W t.b.v. definitieve gunningsbeslissing: 5 oktober (gereed).

Besluitvorming B&W met RIB (go/no go): 13 oktober 2020

De volgende stappen zijn:

1. Versturen definitieve opdrachtverlening: 26 oktober (mits go besluit)
2. Teken van de Ontwikkelovereenkomst (+ persmoment): week 45
3. Start ontwikkelfase

Vervolg

De **ontwikkelfase** start rond 1 november 2020.

De afronding van de ontwikkelfase staat gepland in het 4e kwartaal 2021.

Indien de ontwikkelfase, naar de mening van de gemeente, succesvol is doorlopen én de ontwikkelaar een marktconforme bieding voor de grond heeft gedaan, zal de gemeenteraad worden voorgesteld de grond te verkopen aan de ontwikkelaar die het plan vervolgens volgens overeengekomen voorwaarden voor eigen rekening en risico dient te realiseren. Hiervoor wordt een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten.

De start van de **realisatiefase** staat vooralsnog gepland in het 4e kwartaal 2021.

De geprognosticeerde **oplevering** van het project staat vooralsnog gepland voor eind 4e kwartaal 2023.

Communicatie

- In verband met de Alcateltermijn van 10 dagen dient bekendmaking van het besluit van het college te worden aangehouden tot minimaal 27 oktober 2020
 - De gemeenteraad wordt over het besluit geïnformeerd alvorens het persmoment in week 45
 - Persmoment: tekenen van de Ontwikkelovereenkomst: week 45
 - College en raad zullen gedurende de planontwikkelingsfase tussentijds worden meegenomen in de voortgang
-

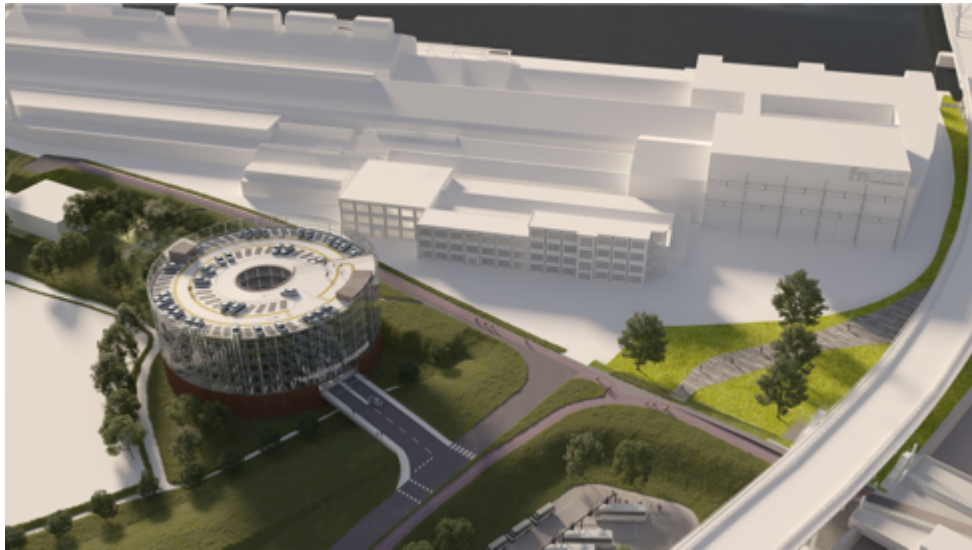
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage 2

Planvoorstellen SVE, de nieuwe eigenaar van het Nedstaal terrein, samen met Lüchinger Architects, voor de Nedstaal locatie:



Bijlage 3



DE LANGEN & VAN DEN BERG

Bouwbedrijf | Vastgoedontwikkeling



MEMO: Haven Zuid, Alblasterdam

Van: Ontwikkelcombinatie Stevast Ontwikkeling en De Langen van den Berg

Auteur: Joëlle Graafland

Datum: 23 maart 2021

Versie 2.0

In november 2020 zijn wij (Stevast Ontwikkeling en De Langen van den Berg) als ontwikkelcombinatie geselecteerd om de planvorming van de nieuwbouwontwikkeling voor Haven Zuid verder uit te werken tot een haalbaar plan met een marktconforme grondbieding.

De vraagstelling voor het programma op deze locatie behelst:

1. Een stedenbouwkundig plan op het niveau van voorontwerp dat een integraal beeld geeft van de programmatische, functionele en ruimtelijke opbouw van het projectgebied:

90 woningen, waarvan circa 40 in het sociale segment, plus parkeren; Een Transferium (parkeervoorziening ten behoeve van de bezoekers van werelderfgoed Kinderdijk); en een Brug naar Landvast; Overige (toeristische) voorzieningen. Plan "Basis".

2. Een stedenbouwkundig plan als hierboven in plan "Basis" omschreven, maar dan zonder het transferium. De door het vervallen van het transferium vrij te spelen ruimte kan worden ingezet voor de realisatie van extra woningen waarvan circa 30% in het sociale segment. Hierna te noemen: Plan "Variant".

De locatie kenmerkt zich door een groot verschil tussen de omringende massa's. Een 6 tal woningen van één / twee lagen met kap tegenover de grote massiviteit van de naast gelegen hallen van Oceanco. Als verkenning zijn verschillende massa studies gemaakt met en zonder de extra 350 parkeerplaatsen voor het transferium en is de invloed van het transferium op het haven gebied en het centrum in beeld gebracht.

Uit de studies blijkt dat een mogelijke situering van het transferium op een ander locatie een positieve invloed kan hebben op de leefbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie.

In dit document hebben wij, op verzoek, de kansen voor drie hoofdthema's beknopt weergegeven.

Levendigheid en kwaliteit openbaar gebied

Het transferium zal in de nabije omgeving veel verkeersbewegingen van auto's en tourbussen met zich mee brengen. Tourbussen zullen op de locatie moeten parkeren en passagiers in- of uit te laten stappen. Het aantal verkeersbewegingen van bussen en auto's zal een beperking betekenen voor het realiseren van verblijfskwaliteit in het gebied en de mogelijke levendigheid. Het realiseren van een transparante plint voor commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld horeca aan de zijde van de haven zorgt voor levendigheid en bevordert de verbinding tussen de locatie en het centrumgebied. De realisatie van buitenruimten, zoals terrassen kunnen de functionaliteit van commerciële functies versterken.

Stedenbouw en programma

De massaliteit van een parkeergarage van 6 lagen met ca 500 parkeerplaatsen als mede de benodigde ruimte voor tourbussen is van grote invloed op de mogelijke stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie en kan op gespannen voet staan met de kleinschaligheid van de aanwezige woningen. Het realiseren van het transferium op een ander locatie biedt kansen voor het te ontwikkelen van een ruimer en meer gediversifieerd woningprogramma. Het realiseren van een goed woningbouwprogramma verstevigt de levendigheid van de locatie.

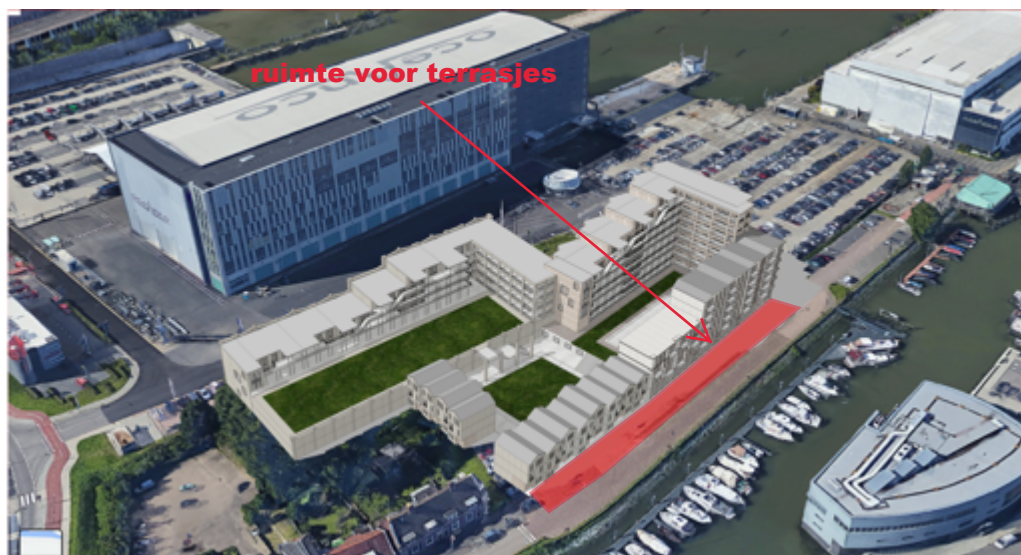
In geval van realisatie van het transferium op een andere locatie ontstaat de mogelijkheid om het woningbouwprogramma voor deze locatie te vergroten zonder de eerder genoemde schaal en maat uit het oog te verliezen. Het realiseren van meer programma is geen doel op zich, maar voor deze locatie zijn wij er van overtuigd dat dit de kwaliteit en levendigheid ten goede komt. Tevens biedt dit kansen voor de realisatie van een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma voor meer diverse doelgroepen. Het vergroten van het woningbouwprogramma biedt naast meer levendigheid in het gebied rondom de ontwikkeling ook een hogere grondwaarde.

Planning

Hoewel er nog een aantal randvoorwaarden onderzocht en beslecht moeten worden, verwachten wij dat voor de ontwikkeling voor Haven Zuid voortvarend te werk gegaan kan worden. Dit is ook de wens van de gemeente gezien de woningbouwopgave. Wij verwachten dat het realiseren van het transferium op de locatie een langere ontwikkeltijd zal hebben gezien de complexere besluitvorming op groot schaalniveau en de investeringsopgave.

Bijlage 4

Eerste schetsen ontwikkelcombinatie De Langen & Van den Berg/Stevast (DLVDBS) mede naar aanleiding van BIO 19 maart:



deze beelden zijn slechts eerste impressies en dienen nog nader gedefinieerd en ontwikkeld te worden

Bijlage 5



Inhoud

1. Conclusies
2. Figuren en tabellen

Ondernemers over het transferium

Het plan Haven Zuid in de gemeente Alblasterdam wordt binnenkort in ontwikkeling gebracht. De gemeente Alblasterdam heeft na een tenderprocedure de ontwikkelcombinatie De Langen van den Berg/Stevast uitgekozen om een plan te ontwikkelen voor een woonwijk van ca. 90 woningen (inclusief parkeerplaatsen), waarvan ca. 40 in de sociale sector, een brug richting Landvast en een transferium voor ca. 350 auto's. De gemeente wil de opinie van ondernemers weten over het transferium. Het Onderzoekcentrum Drechtsteden geeft de resultaten weer in deze factsheet.

Deze enquête is uitgezet onder 19 ondernemingen/verenigingen op het Zuidelijk Havengebied, die allen meegedaan hebben aan het telefonisch onderzoek.

1 Conclusies

De meeste ondernemers zijn bekend met de plannen voor een transferium. Er is ook al geruime tijd sprake van.

Voor 11% van de ondernemers is het Transferium nuttig en noodzakelijk en nog eens 42% geeft aan dat het nuttig is, maar niet noodzakelijk. Voor bijna de helft maakt het niet uit of er een transferium komt.

Het transferium moet een oplossing geven voor de parkeerdruk in en rond het dorp ten gevolge van toeristisch verkeer van en naar werelderfgoed Kinderdijk en biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld rondvaart.

Het is nuttig omdat een transferium zorgt voor toeristen die winkels in Alblasterdam bezoeken. Het maakt Alblasterdam levendiger.

Daar staan zorgen tegenover, namelijk over het betaald parkeren in het transferium, waardoor de huidige gratis bereikbaarheid van ondernemers verslechtert. Anderen geven aan dat het aantal toeristen dat Alblasterdam zal bezoeken beperkt is of geen effect heeft op het bezoek aan de onderneming/winkel.

Een transferium op het Zuidelijk Havengebied zal meer toeristen verleiden het dorp in te gaan om te winkelen of een versnapering te nemen, dit wordt het vaakst als voordeel genoemd. Anderen verwachten dat het bezoek van toeristen aan Alblasterdam beperkt zal blijven, seizoens- en daggebonden is en een transferium vaak leeg zal blijven. Tevens is men bezorgd dat ook vaste bezoekers aan horeca, winkels en dienstverlenende beroepen voortaan moeten betalen voor het parkeren.

Een transferium ter hoogte van Nedstaal geeft minder verkeersoverlast in het dorp en daar is meer ruimte voor combinatie met evenementen, hotel of horeca.

Nadeel is dat toeristen Alblasterdam niet in zullen gaan en het effect voor winkels en horeca zeer beperkt is. Ook zijn er zorgen dat een transferium hier aanpassing van de -nu al overbelaste- kruising onderaan de brug over de Noord in de weg zal staan.

61% is het ermee eens dat "meer woningen op het Zuidelijk Havengebied beter is voor de omzet van het bedrijf dan een transferium voor toeristen." 17% is het hier mee oneens.

Bijna driekwart is het ermee eens dat "een parkeervoorziening voor toeristen ter hoogte van het Nedstaalterrein en meer woningen op het Zuidelijk Havengebied beter is voor het dorp dan een transferium in het centrum van het dorp". Bijna een kwart is het hier mee oneens.

Tot slot wordt nog een aantal aandachtspunten genoemd, zoals:

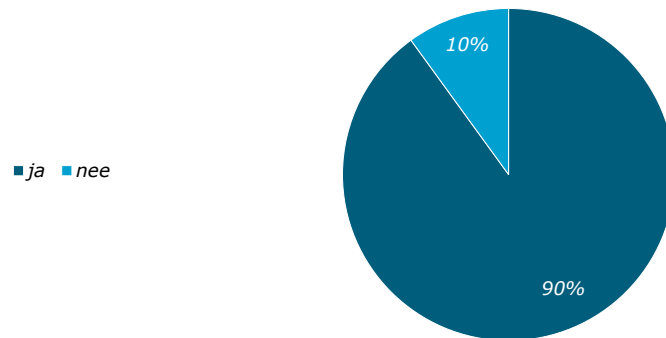
"houd rekening met de parkeerbehoefte van huidige ondernemers"

"betrek ondernemers bij deze plannen, fijn dat opinie gevraagd wordt, zijn al in gesprek"

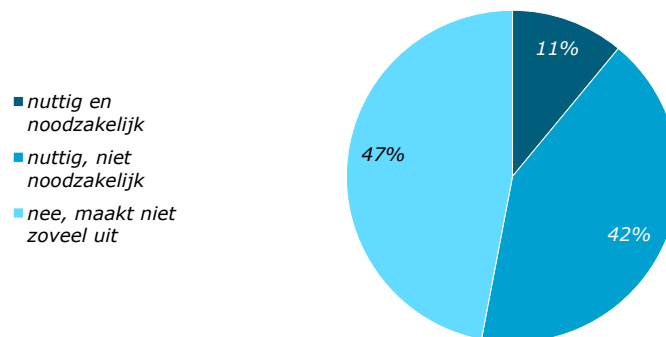
"houd transferium gratis of zeer voordelig, anders wordt het geen succes. Is dure voorziening"

2 Figuren en tabellen

Figuur 1 Bekend met de bouwplannen van een transferium?
Gebouwde voorziening voor betaald parkeren n=19



Figuur 2 Is voor uw onderneming een transferium in Alblaserdam nuttig of noodzakelijk? n=19



Tabel 1 Toelichting

onderwerp	
noodzakelijk	
het transferium is core business	1x
er zijn nu parkeerproblemen	1x
nuttig	
transferium zorgt voor toeristen die winkels in Alblaserdam bezoeken; levendiger	4x
transferium reguleert verkeer door het dorp; wordt veiliger	1x
als Oceanco een tweede dok gaat bouwen, dan is de huidige parkeerruimte ontoereikend	1x
overwegingen	
er zijn (grote) vraagtekens bij invoeren betaald parkeren	3x
en vraagtekens bij kosten en omvang	2x
maakt niet uit	
zorgen dat betaald transferium de huidige gratis bereikbaarheid van ondernemers verslechtert	3x
toeristen zijn geen doelgroep voor de onderneming	2x
het aantal toeristen dat in Alblaserdam blijft/winkelt of uit eten gaat is gering	2x
bezoekers komen niet met de auto	1x
Totaal	21x

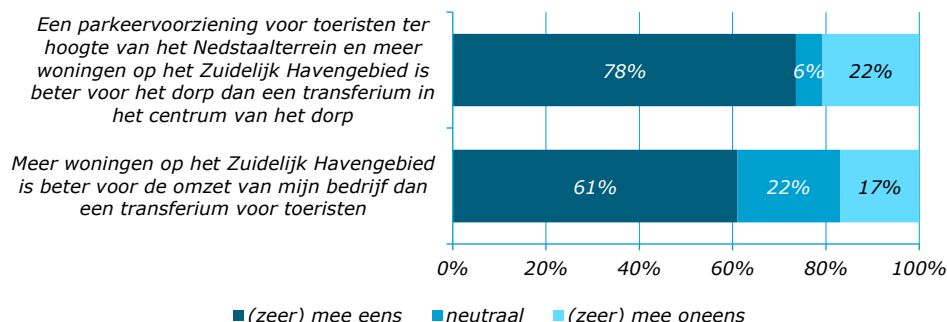
Tabel 2 Voor- en nadelen transferium Zuidelijk Havengebied

voordelen	nadelen
meer toeristen zullen dorp ingaan om te winkelen of versnapering 8x	bezoek toeristen aan Alblasterdam zal beperkt blijven; is seizoens- en daggebonden en zal vaak leeg blijven staan 6x
lost parkeerproblemen op 3x	bezorgd dat betaald parkeren voor iedereen zal gaan gelden, ook vaste bezoekers 5x
vanuit oogpunt toeristen is deze locatie beter 2x	toch veel autoverkeer naar centrum, (onveiliger, calamiteiten) 3x
alles beter dan huidige inrichting 1x	transferium is niet mooi, "betonnen gebouw" tijdelijke bouwput 3x

Tabel 3 Voor- en nadelen transferium ter hoogte van Nedstaal

voordelen	nadelen
meer ruimte en combinatie met andere evenementen, hotel, horeca, riviercruises mogelijk 4x	Toeristen zullen Alblasterdam niet ingaan, dus niets nuttigen of in winkels besteden 9x
geeft minder verkeersoverlast in het dorp 3x	er is geen verbinding met de huidige aanlegplaats van de rondvaartboten. Vanuit Nedstaal is geen mooie rondvaart te maken 1x Kijk ook naar andere oplossing zoals een transferium light op Zuidelijk Havengebied of shuttlebus 1x
biedt mogelijkheid huidig parkeermogelijkheden in dorp te behouden 2x	Zorgen over de zeer drukke kruising onderaan de brug over de Noord. Is er nog ruimte om deze aan te passen als transferium hier komt? 1x

Figuur 3 Opinie over stellingen n=19



Tabel 4 Overige aandachtspunten

onderwerp	
houd rekening met parkeerbehoefte van huidige ondernemers	4
betrek ondernemers bij al deze plannen, fijn dat opinie gevraagd wordt, zijn al in gesprek	4
houd transferium gratis of zeer voordelig, anders wordt het geen succes. Is dure voorziening	2
er zijn verwachtingen gewekt; we dienen verzoek in tot compensatie als het bij Nedstaal komt	1
zorg bij Nedstaal voor goede busverbinding (overstappunt)	1
zorg voor afstand tussen industrie en wonen	1
houdt rekening met de (scheepsbouw) historie	1
jammer dat de Camperplek is verhuisd; dat leverde aanloop bij horeca en winkels	1
de voorgestelde verbindingsbrug in plan Zuidelijk Havengebied is niet wenselijk	1
zorg voor veilige, logische aanrijroute en ligging	1
huidige oversteek op de Dam is niet veilig	1
wil onderbouwing zien van effect van een transferium op verkeersdrukke op de dijk en Kinderdijk	1
zorg voor meer levendigheid in Zuidelijk Havengebied (kan ook met wonen)	1



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk, mmv drs. R.D.J. Scheelbeek en M.J. Borst
februari 2021

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@rechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumrechtsteden.nl

Bijlage 6



Uitgangspunten Businesscase

Vaste waarden

- **Alle kosten gedurende hele exploitatieperiode**
 - rente en afschrijving investeringen
 - onderhoud en instandhouding
 - volledig beheer
 - alle directe exploitatiekosten
 - belastingen en verzekeringen
- **Investeringskosten**
 - bouwkosten gebouw en installaties
 - bijkomende (project) kosten
 - grondwaarde
- Geen groei aantal auto's
- Inflatie 2%
- BTW 21%

Variabelen

1. Opbrengsten

- Basisscenario
- Plus
- Min

2. Transferium

- Iconisch
- Standaard
- Basic

3. Eigendom

- Publiek perspectief
- Markt perspectief



Buiten businesscase

Investeringskosten

- Verwerving overige gronden
- Aansluitende infrastructuur
- Aanpassen fiets- en wandelroutes
- Extra halte waterbus met aansluitingen
- Ontvangstpaviljoen SWEK
- ...

Exploitatie

- Aanvullende doelgroepen parkeren
- Waterbus
- Shuttlebus
- Regulier openbaar vervoer
- Fietsen
- ...



Opbrengsten

Aantal parkeerders (q) * te hanteren tarief (p)

Tarief (p):

Transferium € 7,50

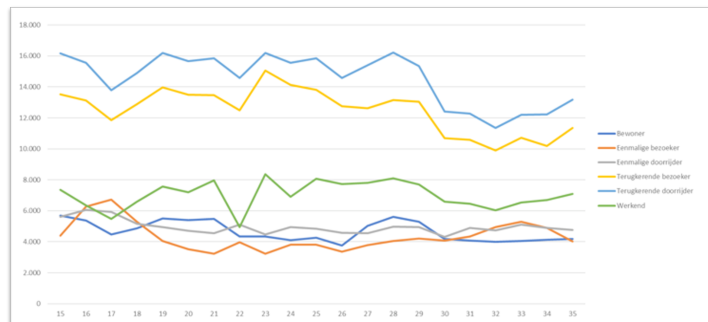
Efteling	€ 12,50
Zaanse Schans	€ 10,00
Wildlands Emmen	€ 9,00
Openlucht museum	€ 7,00
Burgers Zoo	€ 6,50

Scenario's

Plus	+ 20%
Min	-/- 20%

Aantal parkeerders (q)

Seizoen:	28 – 30 weken
Bezoek met auto:	3.600 auto's gem/week
Aantal auto's:	100.000 per seizoen
Dagdelen seizoen:	420
Verkoop dagdelen:	67%
Parkeerbehoefte:	350 parkeerplaatsen



Bron: onderzoek Trajan 2019

Investerings Transferium

	bouwkosten	projectkosten	grond
Iconisch	€ 20.000 per plaats		
€ 11,9 miljoen	€ 7 miljoen (350 plaatsen)	€ 1,4 miljoen	€ 3,5 miljoen
Standaard	€ 14.500 per plaats		
€ 9,6 miljoen	€ 5,1 miljoen (350 plaatsen)	€ 1,0 miljoen	€ 3,5 miljoen
Basis	€ 12.000 per plaats		
€ 8,5 miljoen	€ 4,2 miljoen (350 plaatsen)	€ 0,8 miljoen	€ 3,5 miljoen

Eigendom en exploitatie Transferium

Publiek perspectief

- Kosten kapitaal: 2%
- Looptijd: 40 jaar
- Restwaarde: grond € 3 miljoen

Markt perspectief

- Kosten kapitaal: 6,4%
- Looptijd: 30 jaar
- Restwaarde: exit yield 12%

Publiek perspectief

	iconisch	standaard	basic
basisscenario	0,1 miljoen	3,6 miljoen	5,3 miljoen
plus	4,8 miljoen	8,5 miljoen	10,2 miljoen
min	5,0 miljoen	1,2 miljoen	0,5 miljoen

Marktperspectief

	iconisch	standaard	basic
basisscenario	7,2 miljoen	4,3 miljoen	3,0 miljoen
plus	5,0 miljoen	2,1 miljoen	0,7 miljoen
min	9,4 miljoen	6,5 miljoen	5,2 miljoen

Business Case Transferium op locatie Nedstaal:

Investerings:

- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-------------|
| • Grondaankopen locatie Transferium: | 3,5 | mln. |
| • Bouwkosten Transferium: | 4,2-7 | mln. |
| • Bijkomende Kosten Transferium: | <u>0,8-1,4</u> | <u>mln.</u> |
| • Totale kosten: | 8,5-11,9 | mln. |

Netto contante waarde is volgens onderzoek positief, dan is investering mogelijk te financieren en terug te verdienen.

Kosten aankopen overige woningen:	- pm
Kosten extra investeringen Infra:	- pm
Verkoop gronden:	+ pm
Bijdrage andere overheden (o.a. regiodeal):	+ pm
Financiering BNG	+ pm
Positief effect Haven Zuid	+ pm

Conclusies Onderzoek Business Case Transferium op locatie Nedstaal:

- Er is publieke funding nodig
- Haalbare parkeerexploitatie mogelijk, op beide locaties
- Financiering via BNG mogelijk bij publieke funding
- Kans op mede funding via andere overheden
- Bij keuze voor Nedstaal locatie wordt locatie Haven Zuid vrijgespeeld:
 - Geen brug nodig
 - Extra opbrengsten woningbouw