

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 Alblasserdam. 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 Alblasserdammers 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 de basis te geven voor een (externe) toetsing van de marktconformiteit van het groundbod. 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 opdracht 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