

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement
Ruimte

Zaaknummer : 241904 Datum : 3 juli 2019	Opsteller : C.E. van Rosmalen
Onderwerp: Gunning Blok 3 Stadshart Lage Zijde	
Besluit: 1. In de procedure Stadshart Lage Zijde Blok 3 Thorbeckestraat te kiezen voor het plan van Bemog Projectontwikkeling Almere B.V. in overleg te treden om het plan nader uit te ontwikkelen en de Koopovereenkomst af te sluiten. 2. De inschrijvers over dit besluit tot voorlopige gunning te informeren door middel van bijgaande gunningsbrief (Bemog) respectievelijk afwijzingsbrieven (Niersman, Janssen de Jong en Vink).	

Publiekssamenvatting

Blok 3 aan de Thorbeckestraat vormt het sluitstuk van de door de gemeente geïnitieerde (her)ontwikkeling van het stadshart. De gemeente heeft een selectie- en gunningsprocedure uitgeschreven om een marktpartij te selecteren die voor eigen rekening en risico wil investeren in de ontwikkeling en realisatie van bouwlocatie Blok 3. Op basis van de ingediende plannen wordt voorgesteld te kiezen voor het plan van Bemog Projectontwikkeling Almere B.V..

Inleiding

Het project Stadshart Lage Zijde heeft de ambitie het stadshart te transformeren tot een aantrekkelijk centrumgebied waar het prettig winkelen, verblijven en wonen is. Blok 3 aan de Thorbeckestraat vormt het sluitstuk van de door de gemeente geïnitieerde (her)ontwikkeling. De gemeente heeft een selectie- en gunningsprocedure uitgeschreven om een marktpartij te selecteren die voor eigen rekening en risico wil investeren in de ontwikkeling en realisatie van bouwlocatie Blok 3. Op basis van de ingediende plannen wordt voorgesteld te kiezen voor het plan van Bemog Projectontwikkeling Almere B.V..

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het uiteindelijke doel van de selectie is te komen tot afronding van het project Stadshart Lage Zijde met een woonblok langs de toegangsweg (allee) naar het stadshart.

Kader

Het plan maakt deel uit van het Stadshart. Op basis van het Herijkt Masterplan Stadshart Lage Zijde is het plan opgenomen in het bestemmingsplan Alphen Stad. De ontwikkeling vindt plaats binnen de kaders van de afspraken met de omliggend gemeenten en provincie op het gebied van woningbouwprogrammering. Daarin is het Stadshart Lage Zijde als geheel opgenomen. Het totale woningbouwprogramma van Stadshart Lage Zijde bedraagt ca 500 woningen, waarvan er ca 200 in

de sociale huur en ca 50 in de goedkope koop zijn gerealiseerd. Om die reden is in de uitvraag voor Blok 3 geen sociale woningbouw opgenomen.

Op deze procedure is de “Notitie grondtransacties in relatie tot aanbesteding en staatssteun” (Augustus 2018) van kracht.

Argumenten

Gevoerde Openbare Procedure

In principe is de verkoop van het bouwkegel niet aanbestedingsplichtig, omdat er geen bouwplicht wordt opgelegd. Aangezien onafhankelijke taxatie heeft uitgewezen dat de grondwaarde van Blok 3 meer dan € 3.000.000 bedraagt, is het gemeentelijke uitgangspunt volgens de “Notitie grondtransacties in relatie tot aanbesteding en staatssteun” dat een openbare (concurrerende) biedprocedure wordt toegepast.

De procedure is in 2 fasen doorlopen: selectie- en gunningsfase, die staan beschreven in de Selectie- en gunningsleidraad Stadshart Lage Zijde Blok 3 Thorbeckestraat (vastgesteld door het college op 19 maart 2019).

In de selectiefase zijn geïnteresseerde marktpartijen in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan deze gebiedsontwikkeling.

De negen (9) aanmeldingen zijn op basis van de door aanmelders aangeleverde referentieprojecten beoordeeld door de beoordelingscommissie en besproken met het gehele projectteam. De beoordelingscommissie is in consensus en gemotiveerd tot een oordeel gekomen. Aldus zijn op basis van de selectiecriteria Uitsluitingsgronden, Minimum- en Geschiktheidseisen de vier (4) hoogst scorende partijen geselecteerd. Dit zijn:

1. Vink Bouw
2. Bouwbedrijf Niersman B.V.
3. Bemog Projectontwikkeling Almere B.V.,
4. Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V.

De vier geselecteerde partijen zijn uitgenodigd voor de volgende fase, de gunningsfase.

De vier partijen hebben een plan voor Blok 3 ontwikkeld. In de gunningsfase zijn de plannen beoordeeld op de volgende criteria: Visie en globaal planuitwerking, Ontwerp aansluiting op openbare ruimte, Plan van aanpak en Duurzaamheid. Vervolgens is het grondbod geopend, waarna op basis van de weging voorliggend een gunningsvoorstel tot stand is gekomen.

Beoordeling

Als gunningscriterium geldt de Beste Prijs-Kwaliteitsverhouding (BPKV). De Inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van de gunningscriteria Prijs en Kwaliteit. Aan de Inschrijver die de inschrijving heeft met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding, zal Gemeente voornemens zijn de opdracht te gunnen.

Nr.	Criteria	Percentage
1.	Kwaliteit	80%
2.	Prijs	20%

Kwaliteit

De plannen van de vier partijen zijn door de beoordelingscommissie beoordeeld op de voor het criterium Kwaliteit vastgestelde gunningcriteria Visie en globaal planuitwerking, Ontwerp

aansluiting op openbare ruimte, Plan van aanpak en Duurzaamheid. De beoordelingscommissie is in consensus en gemotiveerd tot een oordeel gekomen. Samengevat luidt de beoordeling op deze kwalitatieve criteria als volgt:

Beoordeling Kwaliteit	max.	Inschrijver A	Inschrijver B	Inschrijver C	Inschrijver D
Naam Inschrijver		Bemog	Janssen	Niersman	Vink
K1 Visie en globaal ontwerp	300	300	120	120	240
K2 Ontwerp aansluiting openb gebied	200	160	80	80	80
K3 Plan van Aanpak	150	60	60	60	120
K4 Duurzaamheid	150	60	60	120	60
Subscore Kwaliteit (K1+K2+K3+K4)	800	580	320	380	500
Ranking kwaliteit		1	4	3	2

Prijs

In de eisen, zoals in de Leidraad opgenomen, staat dat de grondbieding minimaal EUR 3.500.000 excl. BTW dient te zijn. Is het bod van een partij lager dan dit bedrag, wordt betreffende inschrijving terzijde gelegd (knock-out criterium).

De Prijs is als volgt beoordeeld:

De Indiening met het hoogste bod, exclusief BTW heeft 200 punten gekregen. De andere indieningen hebben 'naar rato' gescoord volgens de formule:

$$200 \times (2 * \text{bod inschrijving} - \text{hoogste bod}) / \text{bod Inschrijving} = \text{aantal punten.}$$

Het hoogste bod voor Blok 3 Thorbeckestraat is van Bemog met € 3.650.000. Twee andere partijen hebben het minimum van € 3.500.000 geboden. De score van die biedingen wordt met bovenstaande formule berekend:

$$200 \times (2 * 3.500.000 - 3.650.000) / 3.500.000 = \text{afgerond 191 punten.}$$

Beoordeling Prijs	max.	Inschrijver A	Inschrijver B	Inschrijver C	Inschrijver D
Naam Inschrijver		Bemog	Janssen	Niersman	Vink
P1 Grondbieding	200	200	191	196	191
Ranking prijs		1	3	2	3

Totaalbeoordeling Beste Prijs Kwaliteitsverhouding

De scores per onderdeel zijn vervolgens bij elkaar opgeteld (Kwaliteit + Prijs). De Inschrijver met de hoogste score na beoordeling van alle gunningscriteria is de Inschrijving met de Beste Prijs Kwaliteits Verhouding (BPKV).

Totaalbeoordeling	max.	Inschrijver A	Inschrijver B	Inschrijver C	Inschrijver D
Naam Inschrijver		Bemog	Janssen	Niersman	Vink
<i>Subscore Kwaliteit (K1+K2+K3+K4)</i>	<i>800</i>	<i>580</i>	<i>320</i>	<i>380</i>	<i>500</i>
<i>P1 Grondbieding</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>191</i>	<i>196</i>	<i>191</i>
Totaalscore (max. 1000 punten)	1000	780	511	576	691
Ranking totaal		1	4	3	2

Op grond hiervan wordt voorgesteld te kiezen voor het plan van Bemog Projectontwikkeling B.V..

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de beoordelingscriteria in de gunningsfase. Voor het stadshart is het immers van belang dat fysieke ingrepen voor lange tijd hun waarde behouden. Naast de bekende toepassing van duurzame materialen is ook toekomstbestendigheid van ingrepen van invloed op de duurzaamheid van een gebouw en haar omgeving. Expliciete aandacht is gevraagd voor maatregelen zoals wateropvang, grijswatersystemen, integratie van het bouwblok in het groen en groentoeepassingen, zoals groene gevels, vergroening van het dak en/of verdere verduurzaming.

Participatie

In de tweede fase van de procedure is de Klankbordgroep Bewoners gevraagd haar mening te geven. De Klankbordgroep heeft het plan van Bemog als beste beoordeeld. De mening van de Klankbordgroep is door de selectiecommissie meegenomen in de beoordeling.

Financiële consequenties

In de uitvraag wordt uitgegaan van een minimale grondopbrengst van € 3.500.000. Deze grondwaarde is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Het hoogste bod is € 3.650.000. Deze opbrengst is dus passend in de grondexploitatie Stadshart Lage Zijde.

Plan

Het plan van Bemog behelst 11 grote stadswoningen, 9 Duplex woningen (90–150 m²) en 35 appartementen (75–140 m²), dus in totaal 56 wooneenheden in de koop op een ondergrondse parkeergarage.

De beoordelingscommissie is unaniem van mening dat het plan in architectonische en programmatische invulling zeer overtuigend is. De architectuur van panden sluit goed aan op de locatie (modern klassiek, met rijke details) en is zorgvuldig opgesteld.

Het plan sluit goed aan op de directe omgeving. De overgangen zijn door een (vrijwel) geheel verdiepte parkeerkelder optimaal goed vorm gegeven. De subtiele plint van 40 centimeter biedt ruimte voor toepassing van een groener beeld.

Vervolg

Indien een Inschrijver zich niet met de voorgenomen selectie- en gunningsbeslissing kan verenigen, dan dient deze Inschrijver binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de voorgenomen beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de

Rechtbank te Den Haag. Indien een Inschrijver niet binnen deze vervalttermijn een kort geding entameert, dan is deze Inschrijver niet-ontvankelijk in zijn bezwaren tegen de gunning van de Verkoop. Eventuele verzoeken om (nadere) motivering van het gunningsvoornemen, schorten deze termijn niet op.

In de tussentijd worden verklaringen van Bemog geverifieerd. Bemog Projectontwikkeling Almere BV heeft aangegeven met welke partners te zullen samenwerken. Omdat de selectie van de referenties hierop is gebaseerd, wordt geverifieerd of de uitwerking/ realisatie van dit project in dezelfde samenstelling plaats vindt.

Realisatie

Koopovereenkomst

Partijen hebben zich geconformeerd aan de concept Koopovereenkomst Woningbouw. De overeenkomst dient echter nog op basis van het ingediende plan op maat te worden gemaakt. Dat zal tijdens de uitontwikkeling van het plan gebeuren. Naar verwachting kan de overeenkomst in het eerste kwartaal 2020 worden ondertekend.

Bouw

De locatie Blok 3 wordt momenteel ingezet voor tijdelijke voorzieningen: tijdelijke ontsluiting van het Aarplein en tijdelijke parkeerplaatsen. De verwijdering van deze tijdelijke voorzieningen is voorzien op het moment dat het cBA, de nieuwe Vestbrug en Vest gerealiseerd zijn. Dat betekent dat de huidige planning er in voorziet dat de bouw van Blok 3 kan starten in Q4 2020.

Bijlage(n):

- Memo resultaten eerste fase procedure Blok 3;
- Plan Bemog;
- Gunningsbrief en motivering Bemog;
- Plan Janssen de Jong;
- Afwijzingsbrief en motivering Janssen de Jong;
- Plan Niersman;
- Afwijzingsbrief en motivering Niersman;
- Plan Vink;
- Afwijzingsbrief en motivering Vink.