

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 11 februari 2019
Onderwerp: Vervolg Polfermolenproject

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Op 10 december 2018 heeft de raad besluiten genomen over het vervolgproces aangaande de Polfermolen:

- De maatschappelijke raadpleging
- De voorbereiding van de aanbesteding

De twee raadsvoorstellen/besluiten zijn in de bijlagen opgenomen.

Op basis van de besluitvorming in de raad zijn offertes opgevraagd voor het invullen van de gewenste vervolgarties. De offertes zijn inmiddels ontvangen en bestudeerd/besproken.

Voor de kosten van de maatschappelijke raadpleging is rekening gehouden met een budget van € 15.000,-. Voor de kosten van de voorbereiding van de aanbesteding was nog geen bedrag begroot.

Op basis van de offertes blijkt dat de kosten voor de maatschappelijke raadpleging ongeveer € 27.000,- zullen bedragen (€ 12.000,- tekort ten opzichte van het op 10 december 2018 beschikbaar gestelde budget). De kosten voor het voorbereiden van de aanbesteding bedragen ongeveer € 75.000,-.

Wij stellen uw raad voor:

- De opzet van maatschappelijke raadpleging te organiseren conform het voorstel en de ingediende offertes van Baadjou en Facet&, waarbij wordt uitgegaan van 6 bijeenkomsten in de kernen;
- De voorbereiding van de aanbesteding te organiseren conform het voorstel en de ingediende offerte van de Brink groep en specifiek opdracht te verlenen voor de stappen 1 t/m 6;
- Het benodigde budget van afgerond ad. € 90.000,- af te dekken uit de verliesvoorziening Polfermolen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het Polfermolenproject kent een lange geschiedenis. Voor Valkenburg aan de Geul is in 2002 een multifunctioneel centrum gerealiseerd. Echter, de jaarlijkse exploitatiekosten van € 1,8 miljoen drukken zwaar op de begroting. Het complex is een maat te groot voor Valkenburg aan de Geul. In 2016 is een taakstelling van € 1,2 miljoen in de begroting opgenomen. Deze taakstelling moet vanaf 2021 ingevuld worden. Voor het invullen van de taakstelling is een oplossingsrichting gevonden door de Polfermolen in afgeslankte vorm te exploiteren in combinatie met de realisatie van woningbouw op de Polfermolenlocatie.

Omdat de impact van dit project groot is, heeft de raad besloten een maatschappelijke raadpleging uit te voeren.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Maatschappelijke raadpleging

Voor de maatschappelijke raadpleging is gekozen voor het maken van een film en voor het organiseren van bijeenkomsten in de kernen. Met deze communicatie-inzet wordt enerzijds verantwoording afgelegd over de bezuinigingsopdracht, de besluitvorming en het toekomstperspectief. Anderzijds wordt aan de inwoners gevraagd mee te denken over de toekomst van de maatschappelijke voorzieningen.

Voor het maken van de film is het bedrijf Baadjou benaderd. Voor het organiseren en leiden van de bijeenkomsten in de kernen is het bedrijf Facet& benaderd. Met beide bedrijven hebben wij de totaalstrategie besproken om het een en ander in goede banen te kunnen leiden zodat alle onderdelen goed op elkaar aansluiten. Mede op basis van signalen uit uw raad hebben wij Facet& specifiek gevraagd mee te denken over de integrale communicatiestrategie m.b.t. de maatschappelijke raadpleging. De offertes van beide bedrijven zijn via de griffie ter inzage beschikbaar.

Het bedrijf Facet& omarmt de inzet van een animatiefilm om op een laagdrempelige manier informatie te delen. Verder adviseert Facet& de informatiebijeenkomsten in de kernen te beperken tot twee informatiebijeenkomsten of twee 'open inloop' - momenten. Gezien het onderwerp, zullen mensen die mee willen praten, denken én interesse hebben zeker aanwezig zijn. Zo wordt gezorgd voor een hogere opkomst. Facet& vindt dat het onderwerp, de voorziening als zodanig (en dus het gesprek daarover) niet zozeer een 'kern'-aangelegenheid is als wel een gemeentebrede aangelegenheid. Overwogen kan worden om er een open inloop van te maken. Geïnteresseerden kunnen dan 'vrij' in en uit lopen op een locatie waar informatiepanelen/-borden/- kaarten/-stands staan, bemenst door adviseurs/projectleiders van de gemeente die de inhoud van het plan kennen, en deze kunnen toelichten. Overige vragen en ideeën kunnen bezoekers kwijt op een digitaal formulier (zie volgend item) dat zij tijdens de open inloop met hulp van aanwezige medewerkers van de gemeente kunnen invullen op computers.

Ons college is van mening dat in alle kernen (Berg, Vilt, Sibbe, Schin op Geul, Houthem en Valkenburg/Broekhem) de informatiebijeenkomsten gehouden moeten worden. Iedere inwoner moet de gelegenheid geboden worden om in de eigen kern de informatieavond bij te wonen.

Tevens stelt Facet& voor om gebruik te maken van een digitale raadpleging. Hiermee wordt inwoners de mogelijkheid geboden om mee te denken. Dit kan via de gemeentelijke website, in combinatie met een aantal slimme formulieren. Of via een externe oplossing zoals ikpraatmee.nl.

Facet& werkt de gehele aanpak uit in een communicatiekalender, bereidt alles voor, voert uit, legt alles vast en verwerkt de uitkomsten.

Door de gepresenteerde aanpak van Facet& wordt aan onze inwoners op verschillende manieren de mogelijkheid geboden te reageren op of mee te denken over de plannen: door te reageren op de film, door de informatiebijeenkomsten bij te wonen en/of door de digitale raadpleging in te vullen. Wij kunnen ons vinden in deze bredere opzet van Facet&.

De film wordt door Baadjou voorbereid zoals in het raadsvoorstel van 10 december 2018 is beschreven. De planning voor het maken en vertonen van de film is als volgt:

- Eerste vertoning van ruwe versie in college op 5 februari 2019
- Eventueel aanpassing van de film op basis van reacties college
- Vertoning van de film aan de raad (voorstel: voorafgaand aan de raadsvergadering op maandag 11 februari van 18 tot 18.45 uur)
- Eventueel aanpassing van de film op basis van reacties raad
- Uitzending van de film vanaf 18 februari 2019.

In totaal bedragen de kosten van de maatschappelijke raapleging:

- Kosten maken film door Baadjou	€	5.975,=
- Kosten uitvoering communicatiestrategie door Facet&	€	15.995,=
- Aanvullende kosten bijeenkomsten, digitale raapleging, etc	€	<u>5.000,=</u>
Totaal	€	26.970,=

Vorbereiden aanbesteding

Voor de aanbestedingsprocedure is besloten om een zogenaamde “specifieke procedure” te volgen. Daarbij wordt kennis en creativiteit van marktpartijen benut. Aan de Brink groep is gevraagd een offerte uit te brengen voor het voorbereiden van de aanbesteding. De Brink Groep heeft deze vraag uitgewerkt in een stappenplan met de volgende stappen (de offerte van de Brink Groep is via de griffie ter inzage beschikbaar):

Stap 1: Bepalen ontwikkelvisie

Bij aanvang van de opdracht wordt gestart met ophalen en analyseren van beschikbare informatie:

- mogelijke haalbare oplossingen voor de Polfermolenlocatie waarbij gewenste maatschappelijke voorzieningen op de locatie gevestigd blijven.
- bestaande kaders, zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan.
- de kaders voor overige ontwikkeling zoals wensen met betrekking tot de openbare ruimte.

Voor het proces tot een Design-Build-Maintain (DBM)-contract is het van belang om aan het begin van het proces de scope en demarcatie van de taken en verantwoordelijkheden tussen partijen tijdens het ontwerpen, realiseren en exploiteren te bepalen. Er vindt daarom een extra analyse plaats om de onderhoudscomponent die aanbesteed wordt scherper te definiëren in samenspraak met de gemeente. Het in kaart brengen van de belangrijkste uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van Polfermolen leidt tot een notitie van uitgangspunten. Deze visie wordt voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Parallel aan stap 1 loopt een actie vanuit de gemeente voor het (laten) vaststellen van het aantal bouwtitels dat op de Polfermolenlocatie toegekend mag worden.

Stap 2: Bepalen tenderstrategie

De binnen de gemeente gedragen notitie van uitgangspunten wordt uitgewerkt tot een tenderstrategie. In deze strategie wordt het te doorlopen proces op hoofdlijnen voor zowel de selectie- als de gunningsfase geschetst. Hierin worden de volgende zaken opgenomen:

- ▶ uitgangspunten voor de ontwikkelingsopgave in een programma van eisen;
- ▶ analyse en voorstel bandbreedte aantal woningen en prijssegment;
- ▶ locatievisie en vertaling in een globaal vlekkenplan;
- ▶ doel van de aanbestedingsprocedure;
- ▶ hoofdlijnen van de selectie- en gunningscriteria;

- uitwerking onderhoudscomponent.

De tenderstrategie wordt in een kort rapport met bijlagen opgeleverd. Dit rapport wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeente en dient als uitgangspunt voor het verdere proces.

Stap 3: Bepalen vervolgtraject

Na afronding van de voorbereiding bepalen Brink en de gemeente gezamenlijk het vervolgtraject. Hierbij wordt rekening gehouden met de relatie tussen de markt, de opgave en de gemeente. Na onderzoek naar het best passende vervolgtraject wordt het definitieve vervolgtraject vastgesteld. Hierbij kan bijstelling van het al geplande vervolgtraject plaatsvinden.

In deze stap komt ons college terug naar uw raad om de kaders voor het vervolgtraject te bespreken en vast te leggen.

Stap 4: Opstellen selectieleidraad

Op basis van de vastgestelde tenderstrategie wordt een op maat gemaakte selectieleidraad opgesteld. Hierin worden ten minste de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria verwerkt. Ook stelt Brink samen met de gemeente de basisvoorwaarden voor een overeenkomst op. Vervolgens wordt de leidraad ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeente.

Stap 5: Selectie

De aanbesteding wordt aangekondigd middels het digitale platform TenderNed. Marktpartijen kunnen zich vervolgens als geïnteresseerde aanmelden. De gegadigden krijgen door middel van één vragenronde de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Brink beantwoordt de vragen in de nota van inlichtingen. Brink beoordeelt daarna alle aanmeldingen op uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria die in stap 4 op zijn gesteld. Het selectieadvies wordt ter besluitvorming aan de gemeente voorgelegd. Voor het toepassen van de concurrentiegerichte dialoog moeten volgens de aanbestedingswet minimaal drie partijen geselecteerd worden. Aangezien een concurrentiegerichte dialoog een zeer intensief proces betreft, is het advies om het aantal partijen te beperken tot drie. Zo kan voldoende diepgang bereikt worden met alle partijen en blijft het voor hen aantrekkelijk om in te schrijven. Tevens worden de proceskosten hiermee beperkt.

Stap 6: Dialoog

Tijdens de dialoofase wordt het gesprek aangegaan met de geselecteerde marktpartijen om gezamenlijk steeds verder richting te geven aan het plan. Tijdens de voorbereiding kan ervoor gekozen worden om bepaalde kaders van het programma zoals die in fase 1 zijn bepaald te toetsen of middels een businesscase te verhelderen samen met marktpartijen. De dialoogrondes worden niet ingericht vanuit één bepaalde discipline, maar integraal. Per dialoogronde vindt één uitvraag plaats waarna voor iedere ronde één nota van inlichtingen plaatsvindt. Voorgesteld wordt om twee dialoogrondes te houden, waarbij in iedere stap steeds het optimum gezocht wordt. Vooraf aan iedere dialoogronde wordt een notitie van uitgangspunten verstrekt, waarin de dan geldende kaders van de opgave geschetst worden. Op deze manier hebben de verschillende partijen in de betreffende dialoogronde hetzelfde uitgangspunt. Voorafgaand aan ieder dialooggesprek kunnen de gegadigden vragen stellen, die beantwoord worden in een nota van inlichtingen. Na iedere dialoogronde wordt een dialoogverslag met feedback verstrekt. Dit verslag kent een algemeen deel dat aan alle marktpartijen verstrekt wordt en een vertrouwelijk deel dat alleen betrekking heeft op de betreffende marktpartij.

Stap 7: Definitieve uitvraag

De input uit de dialoogrondes worden gebruikt voor het opstellen van de definitieve uitvraag. In deze fase wordt het programma van eisen definitief vastgesteld en worden de contractstukken in concept opgesteld (de contouren van het contract zijn al eerder uitgewerkt en verstrekt in de dialoogrondes). De gunningscriteria worden verder uitgewerkt en de subgunningscriteria worden definitief vastgesteld. Deze documenten worden toegevoegd aan de te publiceren gunningsleidraad.

Stap 8: Inschrijving & gunning

Op basis van de definitieve uitvraag dienen de partijen hun inschrijving in. Om de kwaliteit van het plan te verduidelijken geven de deelnemers een presentatie. Een beoordelingscommissie, bestaande uit betrokken ambtenaren, beoordeelt de inschrijvingen op basis van de beste prijskwaliteitverhouding. De beoordelingscommissie, begeleid door Brink, geeft een gunningsadvies, ter besluitvorming aan de gemeente. De gemeente gunt op basis van dit gunningsadvies de opdracht voorlopig aan één partij. Daarna vindt een verificatiegesprek plaats om de inschrijving in detail door te spreken.

UREN FASE 1: VOORBEREIDNG:		265
stap 1	75	
stap 2	175	
stap 3	15	
UREN FASE 2: SELECTIE		140
stap 4	65	
stap 5	75	
UREN FASE 3: GUNNING		300
stap 6	130	
stap 7	120	
stap 8	50	
TOTAAL AANTAL UREN		705

De totale kosten voor de beschreven stappen bedragen € 92.000,=.

De voorbereiding van de aanbesteding, inclusief de dialoog met de marktpartijen, betreft de stappen 1 tot en met 6. Met name de dialoog met de marktpartijen (stap 6) is in de voorbereiding van belang omdat daaruit de haalbaarheid van de plannen zal blijken. De kosten van de stappen 1 tot en met 6 bedragen € 70.000,=. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het mogelijk is om op elk moment tussen de verschillende stappen het traject te stoppen.

De stappen 1 tot en met 6 worden tot en met augustus uitgevoerd. Daarna dient om twee redenen in september 2019 besluitvorming door de raad plaats te vinden:

1. Wanneer de raad in september besluit over te gaan tot daadwerkelijke aanbesteding van het project, dan kunnen de stappen 7 en 8 voor het einde van het jaar uitgevoerd worden. Dit is noodzakelijk zodat de partij aan wie het project gegund wordt, een jaar de tijd heeft om alle benodigde procedures te doorlopen.
2. Vóór de begrotingsbehandeling in november 2019 dient duidelijk te zijn op welke wijze de taakstelling van € 1,2 miljoen wordt ingevuld.

Connectie met resultaten maatschappelijke raadpleging

De uitkomsten van de maatschappelijke raadpleging worden eind april verwacht. Deze uitkomsten zullen meegenomen worden in stap 6 van de voorbereiding van de aanbesteding (dialogoog met marktpartijen).

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

In principe moet de opdracht voor het voorbereiden van de aanbesteding aanbesteed worden. Ons college heeft besloten om bij wijze van uitzondering af te wijken van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, met dien verstande dat de voorbereiding van de aanbesteding (en de eventuele aanbesteding daarop volgend) niet meervoudig onderhands maar een-op-een toegekend wordt aan de Brink Groep. Daarbij is in overweging genomen dat:

- de Brink groep het voortraject begeleid heeft waardoor het efficiënter is met deze partij het vervolgtraject uit te werken. Bestudering van stukken, overdrachtsgesprekken en inwerken van een nieuwe partij is nu niet nodig;
- het onderzoek naar een gecombineerd plan voor de Polfermolen (fase tot aan besluitvorming december 2018) via een onderhandse aanbesteding in de markt is gezet en de Brink Groep daarbij als goedkoopste partij en inhoudelijk goede partij naar voren kwam;
- De Brink groep veel gespecialiseerde ervaring heeft met dit soort aanbestedingstrajecten.

7. Financiën

De totale kosten zijn als volgt:

Maatschappelijke raadpleging:

- Kosten film door Baadjou	€ 5.975,=
- Kosten Facet&	€ 15.995,=
- Aanvullende kosten bijeenkomsten, digitale raadpleging	€ 5.000,=

Totaal	€ 26.970,=
--------	------------

Toegekend bij besluit van de raad d.d. 10 dec 2018:	€ 15.000,=
---	------------

Tekort:	€ 11.970,=
---------	------------

Vorbereiding aanbesteding:

Vorbereiding aanbesteding stappen 1 tot en met 6	€ 70.000,=
Onvoorzien	€ 5.000,=
Totaal	€ 75.000,=

Totaal benodigd budget:	€ 86.970,=
-------------------------	------------

Afgerond € 90.000,=.

8. Communicatie

De communicatie wordt uitgevoerd conform de inhoud van de offertes.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor:

- De opzet van maatschappelijke raadpleging te organiseren conform het voorstel en de ingediende offertes van Baadjou en Facet&, waarbij wordt uitgegaan van 6 bijeenkomsten in de kernen;
- De voorbereiding van de aanbesteding te organiseren conform het voorstel en de ingediende offerte van de Brink groep en specifiek opdracht te verlenen voor de stappen 1 t/m 6;
- Het benodigde budget afgerond ad. € 90.000,= af te dekken uit de verliesvoorziening Polfermolen.

10. Bijlagen

- Besluit d.d. 10 december 2018 aangaande invullen taakstelling Polfermolen
- Besluit d.d. 10 december 2018 aangaande maatschappelijke raadpleging inzake Polfermolen
- Offerte Baadjou)
- Offerte Facet&) via de griffier te inzage beschikbaar
- Offerte Brink groep)

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,



L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dr. J.J. Schrijen
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 8 en 29 januari 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 23 januari 2019;

B e s l u i t :

- De opzet van de maatschappelijke raadpleging te organiseren middels:
 - Het maken van een film door Baadjou, dit in nauw overleg met de raad aanstaande woensdagavond te doen, met de verplichting dat de raad deze avond in meerderheid tot overeenstemming komt.
 - Het uitzenden van de film via TV Valkenburg en social media.
 - Het verzamelen van reacties op de film door Facet&.
 - Het organiseren van 7 bijeenkomsten in de kernen voor een nadere uitleg van en discussie over de plannen en deze avonden te laten voorzitten en vastleggen door Facet&.
 - De uitkomsten van de maatschappelijke raadpleging uiterlijk eind april te bespreken in de raad en de conclusies van de raad mee te nemen in de voorbereiding van de aanbesteding (inspanningsverplichting inbreng resultaten maatschappelijke raadpleging in te brengen in stap 4 van het stappenplan uit de offerte van Brink).
- De voorbereiding van de aanbesteding te organiseren conform het voorstel en de ingediende offerte van de Brink groep en specifiek opdracht te verlenen voor de stappen 1 t/m 6.
- Het benodigde budget afgerond ad € 90.000,00 af te dekken uit de verliesvoorziening Polfermolen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 februari 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



dr. J.J. Schrijen,
voorzitter

