

Samenvatting Beoordeling Ontwikkelcompetitie Den Deylschool locatie

Project	Ontwikkelcompetitie Den Deylschool
Betreft	Onderbouwing Gunningsbesluit
Datum	23 november 2022

De afgelopen maanden is de ontwikkelcompetitie voor de Den Deylschool locatie doorlopen. Op 4 november hebben drie partijen een geldige aanbieding gedaan. Partijen hebben de aanbieding op 14 november gepresenteerd en toegelicht en op 18 november 2022 heeft de beoordelingscommissie de aanbiedingen beoordeeld en is een winnaar geselecteerd. De ontwikkelcombinatie EFY Group B.V. - Driestar is als winnaar geselecteerd. De beoordelingscommissie, bestaande uit bewoners en relevantie vakdisciplines, hebben unaniem voor deze partij gekozen. Onderstaand treft u de argumentatie die onderbouwt waarom EFY de winnende partij is. Voordat de onderbouwing van deze keuze aan bod komt worden een aantal belangrijke zaken toegelicht om de achtergrond van de procedure en deze keuze toe te lichten.

Inleiding

Vorbereiding en Besluitvorming

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van Wassenaar het besluit genomen om de herontwikkeling van de voormalige Den Deyl school in gang te zetten. Dit is het startpunt geweest van een intensief participatietraject over de ruimtelijke kaders. In dit traject zijn omwonenden, de wijkvereniging en de BSO (Dol-Fijn) meegenomen. De BSO en de wijkvereniging zijn momenteel gevestigd op de te ontwikkelen locatie. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk kader, financiële uitgangspunten en tenderdocumentatie waarmee een marktpartij wordt geselecteerd. De ruimtelijke en financiële kaders zijn door de raad vastgesteld op 16 november 2021. De tenderdocumentatie is in die periode vastgesteld door het college van B&W. Op 29 november 2021 is de tender van start gegaan.

Procedurevorm

De uitgevoerde tenderprocedure om te komen tot een winnende partij is een procedure die vaker wordt gebruikt om binnenstedelijke opgave tot ontwikkeling te laten komen. Het betreft een vormvrije verkoopprocedure met dialoog. De aankondiging is openbaar via Tenderned gevoerd en uiteindelijk is met 3 partijen de selectiefase doorlopen. Door het uitschrijven van een competitie op deze manier gaan de partijen tot het uiterste om de concurrentie voor te zijn, dit zorgt uiteindelijk voor een kwalitatief hoogstaand plan en een marktconforme bieding.

Juridisch gezien is dit ook de juiste procedure. De gemeente moet namelijk in het geval er meerdere partijen geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van het plangebied (wat hier het geval is) een tender uitschrijven waarmee op basis van objectieve selectiecriteria een winnaar wordt geselecteerd. Dit maakt het niet mogelijk om tijdens de procedure de spelregels te wijzigen.

Participatie

Om de invloed van bewoners goed in het proces te verankeren zijn zij betrokken geweest bij het opstellen van de ruimtelijke kaders en hebben zij meegeschreven in de tenderdocumentatie. Daarnaast heeft een afvaardiging van bewoners (samen met de gemeente) zitting in de beoordelingscommissie en heeft daarmee een formele stem in de beoordeling. Normaliter nemen bewoners geen zitting in de beoordelingscommissie. Dat bij deze ontwikkeling is gekozen om dit wel te doen duidt op verregaande participatie in de voorbereidende fase van deze ontwikkeling.

Uitgangspunten

Met het schrijven van de documentatie voor het doorlopen van de Ontwikkelcompetitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn aangescherpt op basis van het coalitieakkoord "zelfbewust, duurzaam en realistisch".

Aantal woningen

Het realiseren van 40 tot 50 woningen. Met dit aantal kan er nog voldoende kwaliteit geboden worden, en kan er een substantiële bijdrage geleverd worden aan het woningtekort. In het aantal woningen is gestuurd op de onderkant van de bandbreedte.

Betaalbare woningen

Betaalbare woningen voor jongeren, senioren en jonge gezinnen staan centraal bij deze ontwikkeling. Dit uitgangspunt is conform de huidige woonvisie opgesteld. Naar aanleiding van het coalitieakkoord is binnen de bandbreedte van betaalbaar gestuurd op de woningen in het iets duurder segment – dat doet recht aan de wens om eengezinswoningen toe te voegen en een hogere grondwaarde te realiseren.

BSO

Vanwege het tekort aan locaties voor buitenschoolse opvang (op het moment van besluit) is het uitgangspunt van de tender dat ook de BSO terugkomt binnen het plangebied. Tevens om in samenwerking met de wijkvereniging de gebouwen met een maatschappelijke functie effectiever te benutten.

Draagvlak

Participatie en draagvlak is erg belangrijk bij deze ontwikkeling. Er wordt immers gebouwd in een bestaande woonwijk. Om deze reden is er in de voorbereiding en gedurende de procedure veel aandacht hiervoor. Ook in het vervolgtraject – wanneer de geselecteerde ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de participatie – is dit een belangrijk onderwerp. Daarom is in de selectiefase gescoord op het plan dat partijen hebben voor participatie.

Kwaliteit

Een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling en goede inpassing in de bestaande omgeving is eveneens als uitgangspunt geformuleerd. Om te definiëren wat kwaliteit is, zijn veel gesprekken gevoerd met bewoners. Om ook te zorgen dat kwaliteit procedureel geborgd is, kunnen partijen het merendeel van de punten behalen met de vormgeving en inpassing van het plan. Kwaliteit wordt onder andere gezocht in behoud van het beeldbepalende deel van het schoolgebouw, groene inpassing, behoud van speelplekken en aansluiting van nieuwe bebouwing op omgeving.

Fabritiuslaan

Om te zorgen voor een optimale ruimtelijke inpassen en aansluiting bij de omgeving wordt de Fabritiuslaan meegenomen in de vormgeving en deels opnieuw ingericht.

Financiën

Een sluitende grondexploitatie is uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Om dit te borgen is een minimaal grondbod meegegeven. Met de huidige programmatische uitgangspunten is het minimale grondbod goed haalbaar. Partijen zijn uitgenodigd een hoger bod te doen. Toch; om kwaliteit voorop te stellen is het hoogste bod niet doorslaggevend in de beoordeling, met andere woorden, opbrengstmaximalisatie was en is niet het hoofddoel.

Hofcampweg 3

Conform vastgoedbeleid, wil gemeente Wassenaar haar vastgoed dat niet tot haar kernactiviteiten behoort afstoten. De Hofcampweg 3 is hiervan een voorbeeld. In dit pand zit nu de wijkvereniging gevestigd. Het inpassen en overnemen en blijvend exploiteren van de Hofcampweg 3 is uitgangspunt voor de tender. De functie van wijkvereniging moet daarbij altijd geborgd blijven in het gebied.

Onderdelen van de uitvraag

Voorgaande heeft geleid tot vier selectiecriteria en een weging per criterium. Dit is weergegeven in onderstaand overzicht. De onderstaande weging leidt ertoe dat kwaliteit en proces gezamenlijk zwaarder wegen dan prijs, maar dat prijs voldoende zwaar weegt om een goed en concurrerend bod te doen.

Selectiecriteria	Wegingspercentage
Prijs 1. <i>Financieel bod</i>	20%
Ruimtelijke inpassing, groen en openbare ruimte 1. <i>Schetsontwerp van vastgoed en openbare ruimte</i> 2. <i>Mobiliteitsplan</i>	50%
Programma 1. <i>Omschrijving van doelgroep, woonconcept</i> 2. <i>Plattegrond van woningtypen</i>	20%
Participatie 1. <i>Participatieplan</i>	10%

Samenvatting beoordelingen

Hieronder is per partij de samenvatting te vinden van de beoordeling.

EFY/Driestar – 82,79 punten

De beoordelingscommissie heeft vertrouwen in de aanbieding van EFY/Driestar. Het voorgestelde programma sluit goed aan bij de eisen en wensen van de uitvraag.

Deze partij gaat uit van het minst aantal woningen en stelt een grote variëteit aan woningtypen voor. De woningen zijn ruim en vallen binnen de beoogde prijscategorie. Daarnaast zijn de woningen zeer duurzaam; nul-op-de-meter). Ook wordt goed onderbouwd hoe deze woningen beschikbaar komen voor Wassenaarders en binnen de beoogde prijscategorie blijven behoren. De inpassing van het programma in het plangebied is zorgvuldig uitgewerkt en zorgt voor goede overgangsgebieden binnen het plan. Verder speelt het groen en de biodiversiteit een belangrijke rol binnen het plangebied. Dit leidt er bijvoorbeeld toe dat de Fabritiuslaan sterk wordt vergroend.

Duidelijk is hoe de stakeholders betrokken gaan worden bij de uiteindelijke uitwerking van het plan, dit wekt vertrouwen bij de beoordelingscommissie. De breedte van de participatie en informatie en het voorkomen van overlast scoort. Mobiliteit is goed onderbouwd is afgestemd op de toekomstige doelgroep en houdt rekening met de omgeving. Een aantal onderwerpen (zoals deelmobiliteit) vragen in de uitwerking nog wel aandacht. Dat EFY ook in de exploitatiefase (als eigenaar van de huurwoningen, het wijkcentrum en de BSO) betrokken blijft, biedt vertrouwen in commitment.

EFY heeft niet de hoogste bieding gedaan, doch het verschil met de andere inschrijvers was dermate klein, dat dit niet doorslaggevend is geweest.

Al met al zorgt bovenstaande ervoor dat EFY/Driestar de winnende Inschrijver is geworden.

Wdevelop/Niersman - 75,29 punten

De inrichting van de openbare ruimte is zeer precies ontworpen, groen staat centraal. En de woningen (appartementen) zijn als losse objecten in het groen gesitueerd. Er zijn er duidelijke overgangen van mandelig (gezamenlijk) naar openbaar gebied. Het mobiliteitsplan is aardig onderbouwd, maar de borging op de lange termijn is niet verzekerd. Dit is een groot zorgpunt. Wat betreft het programma is te zien dat er is nagedacht over de gevraagde doelgroepen, maar deze gedachte sluit niet helemaal aan bij de wensen vanuit de uitvraag. De woningen zijn over het algemeen klein en de prijs ligt – zeker met nog niet verrekenende bijkomende kosten – tegen of zelfs over de bovengrens van bandbreedte zoals meegegeven in de selectiecriteria. Qua doelgroepen zijn onder andere de jonge gezinnen onderbelicht volgens de commissie. Het participatieplan is helder en sluit deels aan bij de uitvraag, maar het plan is niet onderscheidend genoeg en voelt zakelijk aan. Dat uit zich onder meer in beperkte invloed die bewoners na gunning nog hebben.

De financiële bieding van Wdevelop/Niersman lag in lijn met de andere biedingen.

Steenvlinder - 71 punten

De stedenbouwkundige invulling en de inrichting van de openbare ruimte zijn beide voldoende, maar hier zijn ook enkele kanttekeningen bij. Zo vindt de commissie het bijvoorbeeld jammer dat de kansen niet zijn benut, die het betrekken van de Fabritiuslaan in het plangebied biedt. Daarentegen is er voor mobiliteit een robuuste oplossing gevonden, waarbij er voldoende parkeerplaatsen in het gebied terechtkomen.

Steenvlinder heeft een creatief concept wat betreft de kluswoningen, deze sluiten goed aan bij een deel van de beoogde doelgroep. Bewoners krijgen de kans om een cascowoning naar eigen smaak af te bouwen. Ook biedt Steenvlinder een huur-koopconstructie aan waarmee bewoners de woning na een aantal jaar huren kunnen kopen. Dit is een interessante constructie, maar levert ook vragen op over het bereikbaar houden van woningen binnen de categorie (na afbouw) en in de huursector (hun uitgangspunt is dat alle huurwoningen worden verkocht). Daarnaast zijn er twijfels bij de schaal van het klusconcept in de wijk. Dat heeft voornamelijk te maken met de langere bouwperiode.

Tot slot biedt de participatieopzet aanknopingspunten voor een gedegen en creatief participatieproces. Steenvlinder stelt echter voor om het participatieplan samen met bewoners op te stellen. Hoewel er vertrouwen is in de intenties van Steenvlinder op dit vlak, biedt dit nog weinig houvast over wat dit precies voor omwonenden gaat betekenen.

Al met al is de aanbieding van Steenvlinder op veel onderdelen creatief en goed doordacht, echter op een aantal andere onderdelen sluit het niet goed aan bij de selectiecriteria.

De financiële bieding van Steenvlinder lag in lijn met de andere biedingen.