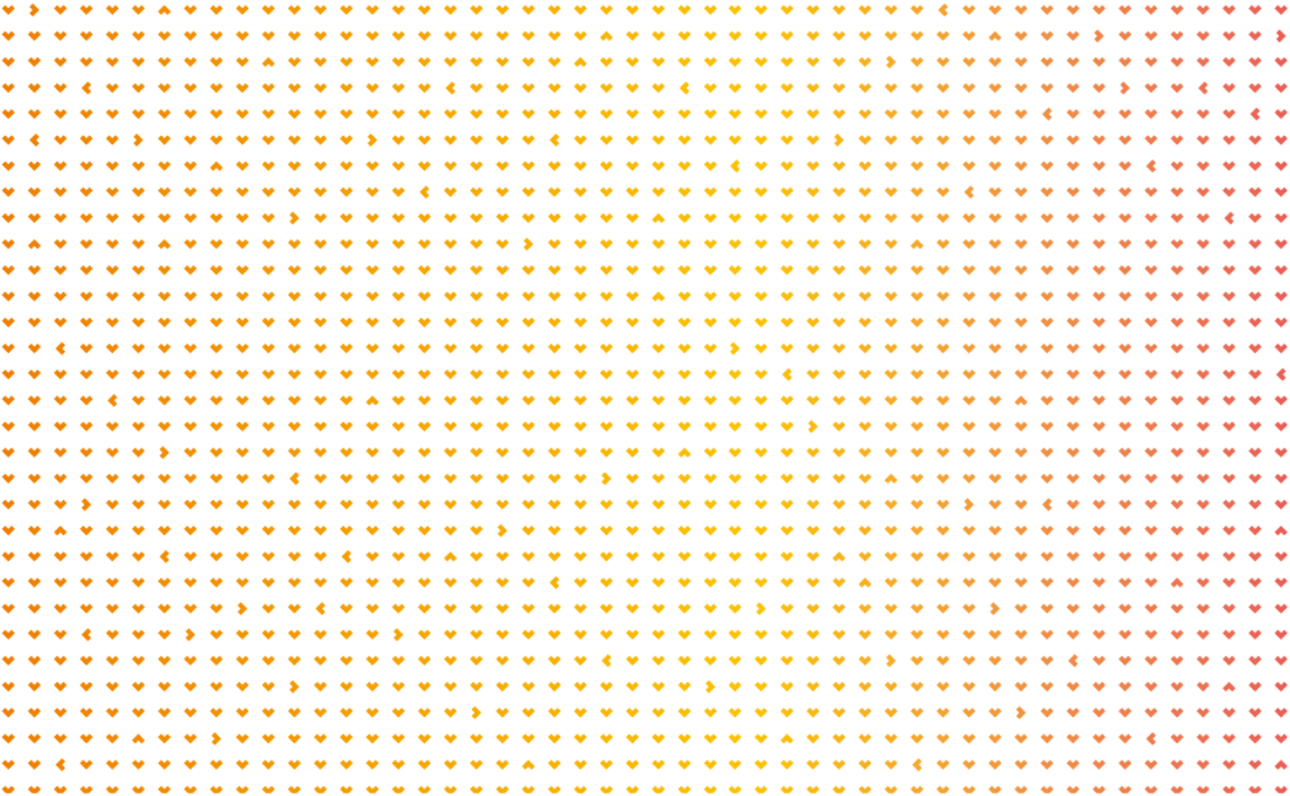




10 mei 2019

# Notitie van uitgangspunten & tenderstrategie

Herontwikkeling locatie Polfermolen  
Gemeente Valkenburg aan de Geul



# INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
01.01	Aanleiding	3
01.02	Herontwikkeling locatie Polfermolen	3
01.03	Vraag aan Brink	3
<b>02</b>	<b>NOTITIE VAN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>4</b>
02.01	Inleiding	4
02.02	Ruimtelijk	4
02.03	Programma	4
02.04	Juridisch	5
02.05	Financieel	5
02.06	Onderhoud	5
02.07	Overig	6
<b>03</b>	<b>TENDERSTRATEGIE</b>	<b>7</b>
03.01	Inleiding	7
03.02	Visie tenderstrategie	7
03.03	Advies tenderstrategie	8
03.04	Doorkijk tenderstrategie	9
<b>04</b>	<b>BIJLAGE 1</b>	<b>10</b>

# 01 INLEIDING

## 01.01 Aanleiding

Het gebouw “Polfermolen” is eigendom van gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) en geeft momenteel onderdak aan diverse maatschappelijke functies. Het gebouw levert jaarlijks een structureel exploitatietekort op de begroting van de gemeente. Het reduceren van dit exploitatietekort is – ondanks herhaalde pogingen – niet mogelijk gebleken.

Op verzoek van de gemeente heeft onder leiding van Brink Management / Advies (hierna: Brink) een marktconsultatie<sup>1</sup> en een haalbaarheidsstudie<sup>2</sup> plaatsgevonden. De marktconsultatie heeft niet geresulteerd in een gewenst en haalbaar plan. Na de marktconsultatie heeft Brink tijdens een haalbaarheidsstudie onderzocht of het exploitatietekort tot een acceptabel tekort zal gaan afnemen door (een deel van) de Polfermolen en haar maatschappelijke functies af te stoten en grond uit te geven voor de ontwikkeling van woningbouw. De conclusie van de haalbaarheidsstudie is dat haalbare varianten mogelijk zijn om binnen het jaarlijks exploitatietekort van maximaal € 600.000,- per jaar te blijven. Voorgaand inzicht in de haalbare mogelijkheden doet de gemeente bewegen om vervolgstappen te nemen in de herontwikkeling van de locatie Polfermolen (hierna: Polfermolen).

## 01.02 Herontwikkeling locatie Polfermolen

De gemeente is voornemens om Polfermolen te herontwikkelen. De wens is om de maatschappelijke voorzieningen als zijnde sporthal en zwembad te blijven faciliteren. De varianten uit de haalbaarheidsstudie zijn samen met de gemeentelijke voorkeur voor een aanbestedingstraject voorgelegd in de Raadsvergadering op 10 december 2018. De Raad heeft op 11 februari 2019 tijdens de Raadsvergadering besloten om de voorbereiding op de aanbesteding te organiseren.

## 01.03 Vraag aan Brink

De gemeente stelt aan Brink de vraag om de gemeente te adviseren, te begeleiden en te ondersteunen bij de aanbesteding van Polfermolen.

Brink stelt in de voorbereidingsfase van de aanbestedingsprocedure op basis van de vertrekpunten van de gemeente een notitie van uitgangspunten op en op basis van de notitie van uitgangspunten de tenderstrategie. Na de voorbereidingsfase zal Brink de aanbesteding van Polfermolen begeleiden.

Deze notitie ziet toe op de nota van uitgangspunten (hoofdstuk 02) en de tenderstrategie (hoofdstuk 03) en dient als onderlegger voor de interne besluitvorming van de gemeente. Na de interne besluitvorming dient deze notie als vertrekpunt voor het vervolg van de aanbestedingsprocedure.

---

<sup>1</sup> Rapport Marktconsultatie Polfermolen (5 juni 2018)

<sup>2</sup> Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen (29 oktober 2018)

## 02 NOTITIE VAN UITGANGSPUNTEN

### 02.01 Inleiding

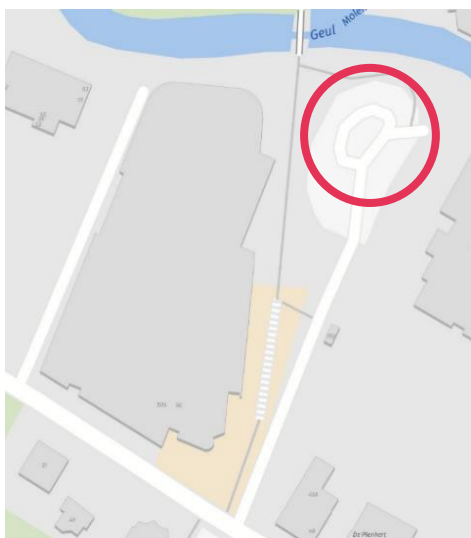
De gemeente formuleert voor de herontwikkeling van Polfermolen diverse uitgangspunten. Dit hoofdstuk geeft deze uitgangspunten weer. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de latere uitvraag aan de marktpartijen.

### 02.02 Ruimtelijk

- ▶ **Huidige bebouwing:** de huidige bebouwing, met uitzondering van de sporthal, dient te worden gesloopt.
- ▶ **Stedenbouwkundige uitgangspunten:** de hoogte en overige contouren van de toekomstige bebouwing blijft hoofdzakelijk binnen de contouren van de huidige bebouwing van Polfermolen. De gemeente bedoelt daarmee de contouren van de buitenzijde van de huidige bebouwing. Het is toegestaan om kleine elementen buiten de contouren te laten vallen. De ruimtelijke invulling aan de binnenzijde is volledig vrij om nader in te vullen. Voor de maximale bebouwingshoogte van de woningen geldt het naastgelegen terrein Diepengaerde als referentie.
- ▶ **Locatiebepaling functies:** binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is de locatiebepaling van de functies uit het programma vrij in te vullen.
- ▶ **Welstandscriteria:** het plan dient te voldoen aan de gestelde criteria in de welstandsnota. Eventuele afwijkingen van de welstandsnota en/of het advies van de stadsbouwmeester kunnen op basis van de daarover aangegeven eisen binnen de welstandsnota door het college worden toegestaan. Indien hiervan sprake is, zal de raad daarover pro-actief worden geïnformeerd.

### 02.03 Programma

- ▶ **Woningen:** de doelgroep, het aantal en het type woningen (koop en/of huur) zijn vrij te bepalen. Het aantal woningen is afhankelijk van de marktbehoefte en de stedenbouwkundige mogelijkheden.
- ▶ **Sporthal:** renovatie van de huidige sporthal. De sporthal moet ook voor evenementen geschikt te maken zijn.
- ▶ **Zwembad:** het vertrekpunt is de realisatie van een zwembad met afmetingen 8 bij 15 m. Dit zwembad dient te beschikken over een beweegbare bodem. Optioneel is de realisatie van een zwembad met afmetingen 8 bij 25 m. Bij dit grotere zwembad dient de watertemperatuur in twee delen beheerst te kunnen worden. Ook dient dit zwembad te beschikken over een beweegbare bodem.
- ▶ **Toebehorende faciliteiten sporthal en zwembad:** voorkeur is dat de faciliteiten (kleed- en wasruimten en technische ruimte) onderdeel uitmaken van de renovatie van Polfermolen. Nieuwbouw van de faciliteiten is ook een mogelijkheid.
- ▶ **Café / restaurant bij maatschappelijke functies:** het is een vereiste dat een horecavoorziening wordt toegevoegd die minimaal de sportfuncties bedient en mogelijk breder ingezet kan worden. Invulling en oppervlakte zijn nader te bepalen en ter vrije invulling van de marktpartij.
- ▶ **Commerciële plint Plenkertstraat:** de mogelijkheid bestaat tot het toevoegen van een commerciële plint aan de Plenkertstraat. Deze commerciële plint zal dan bestaan uit winkels, of horeca of andere commerciële functies ter beoordeling door de gemeente.
- ▶ **Parkeren:** het uitgangspunt is de handhaving van het Noordoostelijke parkeerterrein. Dit parkeerterrein is in figuur 1 rood omcirkeld. Parkeerfaciliteiten voor de woningen dienen op eigen terrein te worden voorzien. De huidige parkeernorm van de gemeente geldt als uitgangspunt.



Figuur 1: Noordoostelijk parkeerterrein

#### 02.04 Juridisch

- ▶ **Bestemmingsplan:** het huidige bestemmingsplan heeft als enkelbestemming 'Sport' en 'Verkeer'. De gemeente draagt zorg en is verantwoordelijk voor de wijziging van de bestemming en de overige bestemmingsplanregels. Uiteraard binnen de bestuursrechtelijke kaders en eventuele beperkingen. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan vindt tegelijkertijd plaats met het indienen van de bouwplannen door de marktpartij.

#### 02.05 Financieel

- ▶ **Jaarlijkse lasten maatschappelijke voorzieningen:** de lasten voor de maatschappelijke voorzieningen die toekomen aan de gemeente mogen niet meer bedragen dan € 600.000,- per jaar. Dit bedrag bestaat uit de inkomsten minus de exploitatielasten, de kapitaallasten (inclusief afschrijvingen) en de kosten voor (groot) onderhoud. Het is voor de gemeente belangrijk en een voorwaarde dat een financieel gezonde businesscase ontstaat.

#### 02.06 Onderhoud

- ▶ **Toedeling onderhoud:** het vertrekpunt is om de opdracht via een Design, Build en Maintain contract (DBM) aan te besteden waarbij zowel het ontwerp, de bouw als het onderhoud door één marktpartij worden uitgevoerd. Optioneel is de mogelijkheid om de opdracht alleen middels een Design en Build contract aan te besteden en het onderhoud (Maintain) los te koppelen en apart aan te besteden. De verantwoordelijkheid voor het dagelijkse onderhoud komt voor rekening van de exploitant.

#### 02.07 Communicatie

- ▶ **Omgeving en betrokkenen:** plannen dienen met de directe omgeving en de betrokken partijen bij de Polfermolen tijdig en pro-actief gecommuniceerd te worden (het zogenaamde omgevingsmanagement). Bij het toepassen van de combinatieregeling (het tegelijk in procedure brengen van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging) is een formeel inspraaktraject van toepassing.

02.08 Overig

- ▶ **Kwaliteitsniveau openbare ruimte:** het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte dient ten minste gelijkwaardig te zijn aan het kwaliteitsniveau van het naastgelegen terrein Diepengaerde. Dit kwaliteitsniveau dient onder andere terug te komen in de bestrating, het straatmeubilair en het gebruik van het groen.
- ▶ **Duurzaamheidsniveau maatschappelijke en woonfuncties:** de maatschappelijke functies dienen te voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
- ▶ **Buiten bedrijf stellen van maatschappelijke functies:** de wens is om de sporthal en het zwembad voor een zo kort mogelijke duur buiten bedrijf te stellen.

## 03 TENDERSTRATEGIE

### 03.01 Inleiding

De gemeente stelt tevens aan Brink de vraag of zij voor Polfermolen haar visie kan schetsen over de te volgen tenderstrategie. Brink gaat daarbij uit van de uitgangspunten zoals deze zijn gesteld in de nota van uitgangspunten (hoofdstuk 1) en merkt op dat de gemeente de voorkeur geeft aan een creatieve inbreng van marktpartijen.

Dit hoofdstuk beschrijft de visie van Brink over de te volgen tenderstrategie voor Polfermolen. Brink geeft daarbij een korte uitleg van de verschillende – meest toegepaste – aanbestedingsprocedures. Brink sluit af met een advies en geeft een doorkijk van de voorgeschreven aanbestedingsprocedure. In deze notitie komt een advies over de samenwerkings- en bouworganisatievorm niet aan de orde.

### 03.02 Visie tenderstrategie

Bij het bepalen van de tenderstrategie is allereerst de vraag of de gemeente voor het in de markt zetten van Polfermolen aanbestedingsplichtig is. Voor het aanbesteden van werken gelden Europese en nationale regels. Deze regels zijn opgesteld om het vrij verkeer van goederen, diensten en kapitaal tussen EU-lidstaten te bevorderen en een optimale marktwerking te bereiken. Voor opdrachten met een waarde boven een bepaalde drempel geldt in principe een Europese aanbestedingsplicht. Het drempelbedrag voor werken bedraagt momenteel € 5.548.000,-. De herontwikkeling Polfermolen overschrijdt ruimschoots het drempelbedrag. Bovendien draagt de gemeente bij aan de lasten voor de maatschappelijke voorzieningen (circa € 600.000,-). Tevens is de gemeente een aanbestedende dienst. De conclusie is dat de gemeente voor Polfermolen verplicht Europees dient aan te besteden.

Voor het aanbesteden van werken volgens de Europese regels zijn twee soorten procedures te onderscheiden:

- ▶ Europese standaardprocedures;
- ▶ Europese specifieke procedures.

#### **Europese standaardprocedures**

De Europese standaardprocedures mag de gemeente altijd toepassen. De keuze voor een Europese standaardprocedure ligt voor de hand indien de opdracht van de aanbesteding duidelijk is beschreven. Dit houdt in dat de opdracht met heldere kaders is omschreven en het voor marktpartijen duidelijk is wat het eindresultaat van de opdracht is. De inbreng van de marktpartijen over de invulling van de opdracht is niet noodzakelijk. De gemeente kan bij het specificeren van de opdracht eventueel een externe deskundige inschakelen om de oplossing voor het probleem helder te krijgen en de opdracht nader te specificeren. De externe deskundige kan bijvoorbeeld zelf werkzaam zijn in de markt.

Brink adviseert de gemeente de opdracht – gelet op de uitgangspunten en wensen van de gemeente – niet via een Europese standaardprocedure in de markt te zetten. Deze notitie gaat dan ook niet verder in op de Europese standaardprocedures.

### Europese specifieke procedures

Indien de gemeente de opdracht *niet* voldoende helder kan beschrijven en de voorkeur geeft om aan marktpartijen de vraag te stellen om mee te denken over de aard en de omvang van de opdracht, dan is – indien sprake is van een bijzonder complexe opdracht – een Europese specifieke procedure een mogelijkheid.

De in de praktijk meest voorkomende Europese specifieke procedures zijn:

- ▶ concurrentiegerichte dialoog;
- ▶ mededingingsprocedure met onderhandeling.

Bij de bespreking van de visie op de aanbestedingsprocedure gaat Brink alleen in op de voorgaande Europese specifieke procedures. Alle overige procedures komen in de praktijk alleen bij hoge uitzondering in uitzonderlijke situaties voor. De opdracht van de gemeente geeft daartoe geen aanleiding.

### 03.03 Advies tenderstrategie

Gelet op het voorgaande en op de uitgangspunten van de gemeente heeft Brink eerder aan de gemeente geadviseerd om Polfermolen middels een Europese specifieke procedure in de markt te zetten, omdat sprake is van een bijzondere opdracht waarbij de kennis en ervaring van de marktpartijen is vereist. Brink heeft een **concurrentiegerichte dialoog** voorgesteld, waarmee de gemeenteraad op 10 december 2018 heeft ingestemd.

- ▶ Tijdens de **eerste dialoogronde** vraagt de gemeente naar de visie van de markt op de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma (dialoogonderwerp 1). Eén van de onderwerpen van de eerste dialoog is vraag naar de haalbaarheid van de combinatie van woningen, maatschappelijke voorzieningen en een optionele commerciële plint aan de Plenkerstraat. De gemeente legt aan de marktpartijen voor of het voorgestelde programma van de gemeente een werkbare vorm kan aannemen. Belangrijk is om aan de marktpartijen zoveel als mogelijk ruimte te laten om met eigen oplossingen te komen.
- ▶ Een andere vraag aan de markt is of het voorgestelde programma in combinatie met de door de gemeente gestelde maximale exploitatielasten voor de maatschappelijke functies van € 600.000,- realistisch is (dialoogonderwerp 2). Tijdens de dialoogronde dienen de marktpartijen een meerjarenonderhoudsraming en een investeringskostenraming voor de maatschappelijke functies aan te leveren. De marktpartij gaat daarbij uit van een voor de marktpartij werkbare variant van het programma. De gemeente zal daarbij de inkomsten van de maatschappelijke functies onderzoeken. De gemeente en de marktpartijen gaan in dialoog om de financiële kaders nader te bepalen. Voor de opgave is voor de gemeente vereist dat een financieel gezonde businesscase ontstaat.
- ▶ In de eerste dialoogronde onderzoekt de gemeente ook of het aanbesteden in de vorm van Design, Build en Maintain (dialoogonderwerp 3) realiseerbaar en werkbaar is voor partijen of dat wenselijk is om alleen Design en Build aan te besteden en Maintain apart uit te vragen aan de markt.
- ▶ Na de eerste dialoogronde maakt de gemeente op basis van de verkregen informatie een keuze en specificeert zij de opdracht, zodat een heldere uitvraag ontstaat. Op basis daarvan gaat de gemeente de dialoogonderwerpen specificeren.
- ▶ Tijdens de **tweede dialoogronde** gaat de gemeente met de marktpartijen in dialoog om de opdracht nader te specificeren en oplossingsmogelijkheden bij de markt te verkennen. De marktpartijen stellen op basis van de gespecificeerde opdracht van de gemeente een plan op en presenteren dit aan de gemeente.



### 03.04 Doorkijk tenderstrategie

In deze paragraaf geeft Brink een doorkijk van de procedure en de doorlooptijd van de concurrentiegerichtede dialoog. De doorlooptijd van de concurrentiegerichtede dialoog is in bijlage 1 samengevat weergegeven.

Brink bespreekt de procedure aan de hand van een stappenplan.

► Stap 1: bepalen van de scope van de aanbesteding.

De nota van uitgangspunten (hoofdstuk 1) bepaalt de scope van de aanbesteding.

► Stap 2: organisatorische voorbereiding

De organisatorische voorbereiding ziet op het samenstellen van de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie selecteert de partijen die mee mogen doen aan de dialoofase, beoordeelt de tussenresultaten tijdens de dialoog en beoordeelt de uiteindelijke inschrijvingen op basis van de gunningcriteria.

Tijdens deze stap is het ook belangrijk om vast te stellen op welke manier de gemeente de uitvraag onder de aandacht van de juiste marktpartijen gaat brengen en welke vergoeding de marktpartijen ontvangen voor de deelname aan de concurrentiegerichtede dialoog. Het is belangrijk te realiseren dat een concurrentiegerichtede dialoog van marktpartijen veel tijd en inspanning vraagt en de vergoeding een deel van de inspanning dient te dekken.

► Stap 3: opstellen aanbestedingsleidraad

De volgende stap is het opstellen van de aanbestedingsleidraad. De aanbestedingsleidraad beschrijft onder andere de verwachte resultaten, de selectie- en gunningscriteria, de inrichting van het proces, de te ontvangen vergoeding, de planning en hoe en wanneer documenten moeten worden ingediend.

De doorlooptijd van de stappen 1, 2 en 3 samen is ongeveer 1,5 maand.

► Stap 4: selectie van marktpartijen voor de dialoog (1 maand)

Deze stap gaat over het selecteren van de marktpartijen die gaan deelnemen aan de dialoofase. Tijdens de selectiefase kunnen alle geïnteresseerde partijen zich aanmelden. De selectie van de partijen vindt plaats op grond van uitsluitingsgronden, minimumeisen en selectiecriteria.

► Stap 5: dialoogronde 1 en 2 (4 à 5 maanden)

Na de selectie start de dialoog. De gemeente nodigt vijf partijen uit voor de eerste dialoogronde. De dialoog zal onder ander gaan over de hiervoor in paragraaf 03.03 beschreven dialoogonderwerpen. De werkdruk in de dialoofase is hoog. Het is belangrijk om voldoende tijd te reserveren voor het doornemen van de dialoogproducten en de voorbereiding van de dialoogronde, maar ook voor de marktpartijen om het dialoogproduct op te stellen. Na de eerste dialoogronde nodigt de gemeente drie marktpartijen uit voor de volgende dialoogronde.

► Stap 6: definitieve inschrijving (1 maand)

Na de dialoogronde krijgen de marktpartijen de gelegenheid om een inschrijving in te dienen.

De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordelingsprocedure en de beoordelingscriteria zijn vooraf beschreven in de aanbestedingsleidraad.

► Stap 7: gunning (1 maand)

De gemeente bericht de marktpartijen na de beoordeling zo spoedig als mogelijk over de gunningsbeslissing.

Gelet op de intensieve procedure is het aan te bevelen de motivatie ook schriftelijk aan de marktpartijen kenbaar te maken. Daarnaast is het aan te bevelen dat de gemeente het initiatief neemt om de afgewezen marktpartijen uit te nodigen voor een toelichting op de afwijzing.

## 04 BIJLAGE 1

