Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Voorbereidingsbudget Markt 10 2022-088771
Auteur	Liza Koning +31793468122 L.Koning@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Weerwag

Uiterste behandeldatum (+ reden)	28 november 2022
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving en schetsontwerp Centraal Park d.d. 15 juli 2019 Raadsvoorstel Businesscase Markt 10 d.d. 13 juli 2020 Raadsmemo Stand van zaken Markt 10 d.d. 13 oktober 2021 Raadsmemo Stand van zaken en vervolg project Markt 10 d.d. 7 december 2021 Raadsmemo Afdoening toezegging 511: Evaluatie Markt 10 d.d. 2 juni 2022
Samenvatting	In oktober 2021 is de gemeenteraad geïnformeerd dat de aanbesteding van het project “Markt 10 en omgeving” niet heeft geleid tot vergunbare aanbiedingen. Na een extern uitgevoerde evaluatie en reflectie met raadsleden wordt het project nu opnieuw gestart. Aan de hand van de geleerde lessen wordt opnieuw bekeken hoe de ambities voor de locatie Markt 10 behaald kunnen worden. Met de ontwikkeling van de locatie Markt 10 en de directe omgeving wordt onder andere beoogd meer woningen toe te voegen, meer bezoekers naar de binnenstad te trekken en het gebied te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingsbudget vrij te geven voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase. Het resultaat van deze haalbaarheidsfase is een set ruimtelijke uitgangspunten en een financieel kader voor de ontwikkeling.
Bijlagen	1. Participatievoorstel Markt 10 2. Begrotingswijziging Voorbereidingsbudget Markt 10

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Voorbereidingsbudget Markt 10
2022-088771

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

besluit

1. Een voorbereidingsbudget van € 50.000,- in 2022 en € 300.000,- in 2023 beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10, en dit bedrag voor € 150.000,- te dekken vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF) en voor € 200.000,- vanuit de huidige Grondexploitatie Markt 10 e.o..
2. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over beide besluiten geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Onder de projectnaam *Markt 10 e.o.* is in 2021 een aanbesteding doorlopen voor de ontwikkeling van het braakliggende terrein Markt 10, het parkeerterrein aan de Frankrijklaan en de Markt (het plein). In oktober 2021 is de gemeenteraad middels een memo geïnformeerd dat de aanbesteding van dit project niet heeft geleid tot vergunbare aanbiedingen. Doordat de aanbesteding is mislukt, is het proces rond de aanbesteding geëvalueerd door een externe partij. Uit deze evaluatie worden een aantal conclusies getrokken die verbetering behoeven in een eventueel vervolg.

Voor een eventueel vervolg worden in het evaluatierapport bovendien vier oplossingsrichtingen geschetst die er (al dan niet in combinatie met elkaar) voor kunnen zorgen dat een eventueel vervolgproject wel succesvol kan verlopen en leidt tot een haalbaar resultaat, namelijk:

1. Aanpassen financieel kader
Er waren in de eerder doorlopen aanbestedingsprocedure onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de door de raad gestelde ambitie (en de door het projectteam besloten invulling hiervan) te kunnen realiseren. Geadviseerd wordt om bij een vervolg te zorgen voor voldoende kredietbandbreedte, ook voor het inbouwen van voldoende momenten van reflectie (inclusief marktconsultaties en second opinions).

2. Bijstellen/afwijken van beleid
De ondergrondse openbare parkeergarage bleek een relatief dure parkeeroplossing en op dit onderdeel zijn grote risico's ontstaan. Geadviseerd wordt om begrip bij beslissers te vergroten door dilemma's, onzekerheden en risico's te delen, ook waar het gaat om stapeling van beleid en/of tegenstrijdige beleidsdoelstellingen. Hierbij is het van belang om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van het inwilligen van aanvullende wensen.

3. Aanpassen projectscope
De gestelde ambities (voor onder andere de bouwhoogtes, programmering en kwaliteit) en het financieel kader pasten niet op elkaar. Op dit punt kwam ook vanuit de marktpartijen die een plan indienden in de mislukte aanbestedingsprocedure de meeste feedback. Zij raden aan om de ambities, projectscope en uitgangspunten nog eens kritisch te bekijken. Geadviseerd wordt om op dit punt wederom het begrip van beslissers te vergroten, zoals geschetst bij het vorige punt.

4. Aanpassen realisatie projectscope
Omdat de aanbesteding in 2021 niet heeft geleid tot vergunbare aanbiedingen, moet een nieuwe aanbesteding wezenlijk gewijzigd worden. Dit kan door het plan inhoudelijk te wijzigen (zie ook voorgaande punten) en/of door de aanbestedingsstrategie en bijbehorende contractvormen te veranderen. Van belang is dat een nieuwe aanbesteding een andere kring van gegadigden kan aantrekken dan in de eerdere procedure. Aanbevolen wordt om bij de aanbesteding van een nieuw project een marktconsultatie te doen. Bovendien wordt in deze oplossingsrichting gewezen op het steviger organiseren van het project (intern), door onder andere actuele projectopdrachten op te stellen, het opdrachtgeverschap goed in te vullen en te zorgen voor passende proejctbeheersing.

Op basis van de aanbevelingen uit de eerdere aanbestedingsprocedure en de (onveranderde) ambities voor de locatie Markt 10, wordt de gemeenteraad met voorliggend voorstel gevraagd het project opnieuw op te starten en daarvoor een voorbereidingsbudget af te geven.

Beoogd effect
De beoogde effecten van de ontwikkeling van de locatie Markt 10 en de directe omgeving zijn:
- extra woningen en meer (diverse) inwoners;
- meer bezoekers aan de binnenstad;
- Zoetermeer op de kaart;
- kwaliteitsimpuls openbaar gebied;
- vergroening;
- verbeteren leefbaarheid en (sociale) veiligheid;
- vergroten levendigheid;
- toename waarde vastgoed.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een voorbereidingsbudget van € 50.000,- in 2022 en € 300.000,- in 2023 beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de haalbaarheidsfase voor het project Markt 10, en dit bedrag voor € 150.000,- te dekken vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF) en voor € 200.000,- vanuit de huidige Grondexploitatie Markt 10 e.o..
2. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 Een voorbereidingsbudget is nodig om opnieuw te onderzoeken onder welke voorwaarden de ontwikkeling van Markt 10 en de directe omgeving mogelijk is.
Met het voorbereidingsbudget kan de haalbaarheidsfase van het project opnieuw worden doorlopen. De haalbaarheidsfase zal lopen van december 2022 tot en met de zomer van 2023. In het eerste deel van de haalbaarheidsfase zal bekeken worden welke scenario's er zijn om het project opnieuw te kunnen aanbesteden. Een nieuwe aanbesteding moet namelijk wezenlijk gewijzigd worden ten opzichte van de eerder doorlopen aanbestedingsprocedure. Een wezenlijke wijziging kan gaan over inhoud (beleid, ambities, projectscope, uitgangspunten) en/of proces (het type aanbesteding). In het tweede deel van de haalbaarheidsfase zal het gekozen scenario nader worden uitgewerkt, met als resultaat een set ruimtelijke uitgangspunten en een financieel kader.

1.2 Er is budget benodigd om alle reeds vergaarde informatie, opgehaalde feedback en aanbevelingen uit de evaluatie mee te kunnen nemen in het vervolgproject.
De eerder doorlopen haalbaarheidsfase en aanbestedingsprocedure voor het project heeft waardevolle informatie opgeleverd, zoals de vastgestelde Nota van Uitgangspunten uit juli 2019 (en participatie-opbrengst), de Businesscase uit juli 2020 en diverse externe onderzoeken. Deze informatie zal daarom worden betrokken bij de haalbaarheidsfase van het nieuwe project. Ook worden de geleerde lessen uit de evaluatie van het eerdere project en de feedback van de marktpartijen die onderdeel waren bij de aanbesteding toegepast. Zij geven aan nog eens kritisch te kijken naar de bouwhoogtes, de footprints van de bouwlocaties en de risico's die gepaard gaan met de aanwezigheid van de slechtvalk in het gebied. Tot slot worden de aanbevelingen uit de externe evaluatie van het project door At Osborne toegepast.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de begroting.
De begrotingswijziging is bijgevoegd als bijlage 2 bij voorliggend voorstel.

Kanttekeningen

1.1 Er is al eerder een haalbaarheidsfase voor het project doorlopen waarvoor (hoge) kosten zijn gemaakt.

Om de geleerde lessen toe te kunnen passen in het nieuwe project is echter weer budget nodig. De kosten uit het eerdere project zullen worden afgeboekt als eenmalige last, zodat er kan worden gestart met een schone lei. Het gaat om een afboeking van € 526.000,- in 2021 en om een bedrag van € 485.000,- dat bij de jaarrekening in 2022 wordt afgeboekt. Dit betreft voorbereidingskosten voor de parkeergarage en de openbare ruimte.

1.2 Het opnieuw doorlopen van de haalbaarheidsfase zal leiden tot aanpassingen aan de initiële projectopdracht en het financiële kader.

In de haalbaarheidsfase wordt verkend onder welke voorwaarden het project haalbaar is. De kans van slagen van het project is groter als de scope van het project verandert ten opzichte van het eerdere project, bepaalde beleidskaders worden losgelaten of (te hoge) ambitites worden bijgesteld. Deze aspecten hebben invloed op onder andere de projectscope, de organisatie, de beoogde planning en het financiële resultaat. De verwachting is dan ook dat na de haalbaarheidsfase een herziening van de initiële projectopdracht en het financiële kader (de huidige grondexploitatie Markt 10) nodig is. Nader onderzocht wordt op welke wijze dit bij de eerstvolgende (verplichte) herziening van de huidige grondexploitatie, die eerder komt dan afronding van de haalbaarheidsfase, kan worden verwerkt.

Financiën

Voor de uitwerking van de haalbaarheidsfase is een kostenraming opgesteld. De kosten zijn geraamd op € 350.000,- en bestaan uit de kosten voor uren van medewerkers, kosten voor externe onderzoeken, second opinions, participatie en – vanwege de complexiteit van het project – een post onvoorzien van € 50.000,-.

De fasering van de uitgaven is als volgt:

2022	€ 50.000
2023	€ 300.000
Totaal	€ 350.000

Het voorstel is om de kosten voor € 200.000,- te dekken vanuit de daarvoor beschikbare middelen binnen de huidige Grondexploitatie Markt 10 e.o., en voor de overige € 150.000,- te dekken vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF) waaruit ook de eerdere haalbaarheidsfase uit 2019 is gedekt. Deze bijdrage van het Rif is nog niet opgenomen als besteding of reservering. Afhankelijk van het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek zal worden bekeken of de kosten van deze fase kunnen worden verrekend met een eventueel te verstrekken budget voor een volgende fase. Hierbij zullen ook eventuele bijdragen van derden en de fiscale gevolgen worden meegenomen. Als inbreng mogelijk is, dan zal dit deel weer teruggestort worden in het Rif.

De extra aanvraag past in het kader van de uitvoering van de Strategische Agenda en in het Rif is hiervoor de aanwezige ruimte beschikbaar. Per ultimo van het jaar 2030 bedraagt het Rif € 32,228 mln. (stand zoals deze is opgenomen in de Perspectiefnota 2023) en wanneer de toekomstige winstafdrachten worden gerealiseerd € 57,981 mln.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Aan de omwonenden zal worden gevraagd om mee te denken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Daarbij is het in eerste instantie van belang goed te verduidelijken wat de status is van de opbrengst uit het participatietraject rond de “Nota van Uitgangspunten Markt 10” uit 2019. Er zal besproken worden welke onderdelen wederom meegenomen worden in het nieuwe

project en welke onderdelen (moeten) worden herzien (en waarom). In het participatievoorstel (bijlage 1) staat beschreven hoe de participatie zal worden vormgegeven.

De uitkomst van de participatie wordt gebruikt bij het opstellen van een nieuwe set aan ruimtelijke uitgangspunten. Bovendien wordt een participatieverslag gemaakt en gepubliceerd op onder andere DoeMee en de projectwebsite www.zoetermeer.nl/markt10.

Duurzaamheid
De ontwikkeling van de locatie zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. De gemeente toetst op het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp waarin duurzaamheidsaspecten zijn/worden opgenomen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
De ontwikkeling van de locatie zal moeten voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot toegankelijkheid. De gemeente toetst op het programma van eisen en het uiteindelijk ontwerp waarin toegankelijkheidsaspecten zijn/worden opgenomen. De Toegankelijkheidsraad zal in de haalbaarheidsfase worden betrokken om hun suggesties voor de ontwikkeling mee te geven.

Rapportage en evaluatie
Over het project wordt door middel van de halfjaarlijkse voortgangsrapportages Stedelijke Ontwikkeling gerappoteerd. Bij elke faseovergang van het project wordt de afgesloten fase intern geavalueerd. Omdat het project Markt 10 is aangemerkt als een “groot en complex” project zal er jaarlijks een reflectie met raadsleden georganiseerd worden om het project, de samenwerking en het doorlopen proces te bespreken.

Planning op hoofdlijnen

Q4 2022:	Aanvraag voorbereidingsbudget en aanvang haalbaarheidsfase.
Q1 2023:	Start participatietraject
Q1 2023:	Formuleren scenario’s en keuze voorkeursscenario
Q2 2023:	Raadsvoorstel ruimtelijke en financiële uitgangspunten
Q3 2023:	Start uitwerkingsfase (o.a. aanbesteding, ontwerptraject, juridisch-planologische procedure)

Begrotingswijziging
Zie bijlage 2.