

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Telefoon 033 - 247 22 22

www.nijkerk.eu

Uw brief van	--	Ons kenmerk	1910893
Uw kenmerk	--	Bijlage	--
Datum	15 mei 2025	Behandeld door	J. van Oostveen
Onderwerp	Gunning verkoop Stadshaven fase 1	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

In de afgelopen 15 maanden hebben we de tenderprocedure voor de verkoop en ontwikkeling van de eerste fase van Stadshaven (locatie voormalig gemeentehuis) doorlopen. Via de raadsinformatiebrieven van 18 januari 2024 en 13 november 2024 hebben we u op de hoogte gehouden van deze tender. In dit proces zijn we begeleid vanuit Akro Consult, een bureau dat gespecialiseerd is in selectieprocedures voor vastgoed- en woningbouwontwikkelingen. In januari 2024 startte de openbare voorselectiefase. In deze eerste fase hebben we 15 geldige inschrijvingen ontvangen. Deze hebben we beoordeeld op basis van referenties en een visie op de ontwikkelopgave. Hieruit hebben we de beste vier inschrijvingen geselecteerd voor de tweede fase: de verkoopfase. Deze verkoopfase is in november 2024 van start gegaan. Op 31 maart 2025 hebben alle vier de partijen een geldige inschrijving ingediend. De inschrijvingen hebben we beoordeeld, waarna we overgegaan zijn tot gunning.

Beoordeling op kwaliteit, proces en prijs

Het onderdeel 'kwaliteit' hebben we beoordeeld op basis van het woningbouwprogramma, het architectonisch schetsontwerp en duurzaamheid. Voor het onderdeel woningbouwprogramma is gekeken naar de diversiteit en typologie van woningen, de kwaliteit van het afwerkingsniveau, de wijze waarop de ontwikkelaar de woningen wil toewijzen aan de toekomstige kopers, of de woningen voldoen aan de categorieën uit de Woonvisie 2020¹ en aan de eisen en wensen van de Woningstichting Nijkerk (WSN)

¹ Omdat deze tenderprocedure al gestart was vóór de vaststelling van de Woonvisie 2024+ wordt voor deze ontwikkeling uitgegaan van de vastgestelde categorieën uit de Woonvisie 2020+ in combinatie met de programmatische voorwaarden vanuit de beschikking WBI.

Bij het onderdeel 'architectonisch schetsontwerp' hebben we de mate van hoogwaardige architectuur beoordeeld in de context van de locatie: aan de rand van de binnenstad met de nabijheid van het historisch stadhuis en grenzend aan een woonbuurt. Tevens hebben we afgewogen in hoeverre het parkeren aan de achterzijde groen en duurzaam is ingepast en hoe de wensen van de omwonenden zijn meegenomen in de uitwerking van het plan.

Voor het onderdeel 'duurzaamheid' is de inschrijving getoetst aan het basis- en gewenste niveau uit de menukaart duurzaamheid. Daarbij hebben we gekeken of er sprake is van een totaalconcept voor duurzaam bouwen.

Voor het onderdeel 'kwaliteit' konden in totaal 70 punten behaald worden.

Het onderdeel 'proces' hebben we beoordeeld op basis van een plan van aanpak en de voorgestelde planning vanaf het moment van gunning tot het moment van verkoop en oplevering van de woningen. Voor het onderdeel 'proces' konden maximaal 10 punten behaald worden.

Het onderdeel prijs leverde maximaal 20 punten op. De minimale verkoopprijs was € 525.000, waarbij een hoger grondbod meer punten opleverde.

Het proces van beoordeling

Een breed ambtelijk team heeft de vier inschrijvingen inhoudelijk beoordeeld onder onafhankelijke begeleiding vanuit Akro Consult. Hierin waren de volgende disciplines vertegenwoordigd: stedenbouw inclusief een lid vanuit de adviescommissie omgevingskwaliteit, gronzaken, wonen, duurzaamheid en projectleiding.

Het beoordelingsteam was tijdens het proces van inhoudelijke beoordeling niet op de hoogte van de ingediende prijzen. Dit onderdeel was alleen bij Akro Consult bekend. Na afronding van de inhoudelijke beoordeling zijn de behaalde punten op het onderdeel prijs toegevoegd.

NCB-De Bunte heeft de beste inschrijving op zowel kwaliteit als prijs

Het beoordelingsteam was unaniem in de beoordeling van de kwaliteit van de vier inschrijvingen. Het team heeft de aanbidding van NCB-De Bunte met de naam "Havenpoort" met voorsprong als beste beoordeeld. Architect van het plan is Van Bokhorst architecten. Vervolgens bleek dat NCB-De Bunte ook het hoogste grondbod had ingediend. Dus zowel op kwaliteit als prijs heeft NCB-De Bunte de meeste punten behaald in deze verkoopprocedure.

Onderstaand de scores voor de vier partijen:

Beoordelingscriterium	NCB-De Bunte	Partij 2	Partij 3	Partij 4
Kwaliteit	70	35	35	52,5
Proces	7,5	5	7,5	5
Prijs	20	9,45	18,62	11,38
Totaal	97,50	49,45	61,12	68,88

Gunning

De beoordeling van kwaliteit en prijs heeft geleid tot een overduidelijke winnaar. We zijn daarom op 23 april jl. overgegaan tot voorlopige gunning aan NCB-De Bunte. Vervolgens is er een bezwaartermijn

van 20 dagen geweest. In deze periode heeft geen van de andere partijen bezwaar gemaakt, zodat we de verkoop en ontwikkeling van Stadshaven fase 1 definitief aan NCB-De Bunte hebben gegund.

Beroepsprocedure tegen bestemmingsplan fase 1

Het bestemmingsplan van Stadshaven fase 1 is nog niet onherroepelijk vanwege de lopende beroepsprocedure. Er is ook nog geen zicht op een zittingsdatum bij de Raad van State.

Met NCB-De Bunte worden in de verkoopovereenkomst afspraken gemaakt hoe omgegaan wordt met de risico's zolang er nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

In de afgelopen jaren hebben we de direct omwonenden en andere belangstellenden veelvuldig betrokken bij de ontwikkeling van Stadshaven via diverse informatiebijeenkomsten. Daarnaast hebben we eind 2023 met alle direct aangrenzende burens individuele gesprekken gevoerd om hun eisen, wensen en aandachtspunten/zorgen te bespreken. Deze waren toegevoegd aan de tenderdocumentatie. De vier partijen hebben deze wensen vrijwel allemaal ingewilligd in hun inschrijvingen.

Verder is er tijdens de verkoopfase een participatieavond voor omwonenden en andere belanghebbenden (Woningstichting Nijkerk, Stichting Oud Nijkerk en de Nijkerkse Ondernemersvereniging) gehouden. De vier partijen konden ieder in een eigen ruimte de eerste contouren van hun plannen laten zien en hun ontwerp en ideeën toetsen aan de belangen en aandachtspunten van de aanwezigen. Er waren vier participatierondes zodat iedereen alle plannen kon bekijken. De omwonenden en belanghebbende partijen waren zeer positief over deze wijze van participatie en de mogelijkheid om een "sneak preview" van de plannen te krijgen. Omgekeerd waren de vier partijen enthousiast om hun plannen te tonen en te toetsen op draagvlak vanuit de omgeving.

Financiën

De winnende partij heeft tevens het hoogste bod gedaan. Ten opzichte van de opbrengstenraming in de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk is sprake van een surplus. Dit zal worden verwerkt in de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie bij de tMPG 2025. In het bod zijn verdisconteerd: de voorziene grondopbrengsten minus de kosten die op basis van de tender bij de ontwikkelaar zijn neergelegd, waaronder de sloop van de opstallen, de inrichting van het achterliggende (parkeer)terrein, de realisatie van de toegang tot de noodbestuurspost en het aanhalen van het historisch stadhuis.

Nadere informatie

De eerste impressies van de te bouwen woningen, kunt u vinden op de website:

www.nijkerk.eu/stadshaven.

Vervolg

Binnen vier weken na definitieve gunning willen we overgaan tot ondertekening van de verkoopovereenkomst. Vervolgens start NCB-De Bunte – in afstemming met de gemeente en andere stakeholders (WSN, omwonenden) – met de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.

De daadwerkelijke levering van grond en opstallen vindt plaats nadat de ontwikkelaar een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft en 70% van de koopwoningen onherroepelijk verkocht

zijn, maar uiterlijk binnen drie jaar nadat het bestemmingsplan “Stadshaven, fase 1a Nijkerk” onherroepelijk is geworden.

Met vriendelijke groet,

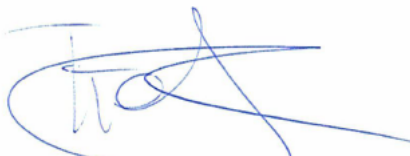
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek