Markt 10 – GEWIJZIGD Opvolging aanbevelingen evaluatie

Na de niet geslaagde aanbesteding van het project Markt 10 e.o. is een evaluatie uitgevoerd. In het evaluatierapport zijn diverse aanbevelingen gedaan om de slagingskans van het project te vergroten. In de raadsmemo 'Aanbevelingen Markt 10 e.o.' van 19 oktober 2022 zijn de aanbevelingen en de geplande opvolging opgesomd. De raadsmemo is te vinden via de volgende link: Document Zoetermeer - Memo - Aanbevelingen Markt 10 e.o. - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

In deze bijlage van het raadsvoorstel staat per aanbevelingen de gerealiseerde opvolging benoemd. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt hoe in het project rekening is gehouden met de aanbevelingen en welke aspecten er zijn veranderd. Eerst worden de inhoudelijke aanbevelingen genoemd, daarna de procesmatig aanbevelingen.

Inhoudelijke aanbeveling uit evaluatie	Gerealiseerde opvolging
De projectscope moet worden bijgesteld (het wat) en/of de projectscope moet op een andere manier worden gerealiseerd (het hoe).	De projectscope is aangepast. Er wordt geen openbare parkeergarage voorgesteld met dit nieuwe raadsvoorstel. Ook zijn de bouwhoogtes en de voetprinten van de gebouwen aangepast.
Verlaag de parkeernorm voor de woningen	De parkeernorm is niet aangepast. Er is gekozen om de bestaande parkeernormen, die hetzelfde zijn als in de rest van de binnenstad, in stand te houden.
Realiseer alleen een stallingsgarage voor de bewoners van appartementen in Toren A (kleinere parkeervakken, minder verkeersruimte, lagere afwerkingskosten, geen beheerorganisatie nodig voor openbaar parkeren).	Er wordt, volgens aanbeveling, een stallingsparkeergarage voorgesteld. De openbare parkeergarage is vervallen.
In geval van behoud van de openbare parkeergarage: verhoog de parkeertarieven	Niet meer van toepassing. De openbare parkeergarage is vervallen.
Laat bewoners van toren C gebruik maken van bestaande parkeervoorzieningen in de nabije omgeving.	Het is voordeliger gebleken om de geplande stallingsparkeergarage voor de parkeerbehoefte van beide gebouwen te gebruiken. Er worden geen openbare parkeerplaatsen voor de nieuwe voorzieningen voorgesteld. Deze kunnen gebruik maken van parkeervoorzieningen in de omgeving.
Vereenvoudig het openbaar gebied en verlaag de kwaliteit van de afwerkingen.	Er is gekozen om de kwaliteit van de openbare ruimte in stand te houden. Wel is het gebied iets verkleind doordat de bouwlocatie Markt 10 is vergroot.
Verklein het gebied met evenementenbelasting.	Doordat het geplande gebouw op locatie Markt 10 is vergroot, wordt het evenemententerrein verkleind.

Voeg meer duurdere woningen toe om een hoger grondbod te krijgen.	Er wordt voorgesteld om de woningen op de locatie Markt 10 te realiseren in het hogere segment. Ook is er afgezien van het realiseren van woningen in het goedkope segment op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat. In plaats daarvan worden deze woningen in het midden en dure segment voorgesteld.
Doe onderzoek naar het voortijdig verplaatsen van de slechtvalk.	Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de slechtvalk. In aanloop naar de aanbesteding en tijdens het gunningsproces zullen pogingen ondernomen worden om de slechtvalk te verplaatsen.
Hoogte Toren A aanpassen naar 70 of naar 110 meter. Verlagen van de maximale hoogte Toren C.	De bouwhoogte van toren A (gebouw Markt 10) is verlaagd naar 70 meter. De bouwhoogte van toren C (gebouw Frankrijklaan/ Reimsstraat) is verlaagd naar 55 meter.
Optimaliseer de lengte-/breedteverhouding van de gebouwen voor meeropbrengsten > meer verhuurbaar vloeroppervlak > meer en grotere appartementen / voorzieningen > hoger grondbod. Kijk ook kritisch naar de footprint van de bebouwing. *Dit laatste komt o.a. bij de 3 indieners van de plannen vandaan (marktconsultatie).*	De oppervlakte van het gebouw op locatie Markt 10 is vergroot. Hiermee heeft het gebouw een gunstigere voetprint en marktconforme woningen. Dit is mede gedaan op adviezen van marktpartijen uit de marktconsultatie.
Beperk maatschappelijke en commerciële functies > meer appartementen.	Mede op advies vanuit de marktconsultatie is besloten om 1.500 m2 aan voorzieningen voor te stellen in plaats van 4.000 m2.
Accepteer een ‘achterkant’ van het gebouw, die mogelijk te combineren is met de ingang van de parkeergarage.	Er wordt afgezien van alzijdigheid van de stedelijke plint. De noordelijke zijde van de locatie Markt 10 (aan de Frankrijklaan) en de noord- en oostelijke zijdes van locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat (aan de randstadrail en aan de Reimsstraat) zijn vrij gegeven om anders in te vullen.
Verklein het bouwoppervlak van de parkeergarage. Blijf buiten het invloedgebied van de Dobbe, zodat geen waterkering nodig is.	Het bouwoppervlakte van de parkeergarage is verkleind. De parkeergarage mag nu maximaal tot de lijn van de waterkering komen. Dit beperkt de kosten en de risico’s.
Wijs zone(s) aan voor evenementen, zodat de bijbehorende bovenbelasting niet of gedeeltelijk moet worden opgevangen door de garage.	Er is gekozen om het evenemententerrein, naast een verkleining, niet verder aan te passen of te beperken.

Voorkom/beperk dwingende ruimtelijke relaties tussen de functies wonen en parkeren.	Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om ruimte aan de ontwikkelaar te laten voor een passende oplossing voor het parkeren. Er wordt een hoogwaardige parkeeroplossing gevraagd (niet zichtbaar vanaf maaiveld) maar dit kan zowel ondergronds, in het gebouw of een combinatie van deze zijn.
Verlaag kwaliteitsniveau van de (openbare) parkeergarage naar een gemiddelde kwaliteit > lagere bouwkosten op.	De openbare parkeergarage is vervallen. Het is aan de ontwikkelaar om het kwaliteitsniveau van de stallingsparkeergarage te bepalen.
Onderzoek het laten vervallen van plot C als aanpassing van de projectscope.	Om het wenselijke aantal woningen te halen is er gekozen om het gebouw op de locatie Frankrijklaan/ Reimsstraat in de plannen te behouden.
Voer voorafgaand aan het wijzigen van de contracteringsstrategie een marktconsultatie uit. Toets of de bijgestelde scope en/of contracteringsstrategie op voldoende interesse van marktpartijen kan rekenen.	Dit zal in de volgende fase van het project worden gedaan. In de afgelopen haalbaarheidsfase is ook een marktconsultatie gedaan om de slagingskans van het project te vergroten.
Deel het project op in 2 deelprojecten (1. Torens en stallingsgarage in koop/realtisatie overeenkomst) en 2. Openbaar gebied aanbesteden op basis van RAW bestek. Op deze manier wordt meteen voldaan aan het wezenlijk wijzigen.	Er is gekozen om het project niet op te knippen in delen. Wel wordt opvolging gegeven aan dit evaluatiepunt door de aanbesteding te beperken tot de woongebouwen en de stallingsparkeergarage. De openbare ruimte zal later door de gemeente in een apart proces worden heringericht.
Werk het ontwerp van de parkeergarage, indien deze ook openbaar is, namens de gemeente verder uit tot een STABU-of RAW-bestek.	De openbare parkeergarage is komen te vervallen.
Wijzig de verhouding in EMVI-criteria (prijs-kwaliteit) zodat meer sturing op financiën komt. Extra kwaliteit betekent meer beschikbaar budget nodig.	Dit zal tijdens de voorbereiding op de aanbesteding worden opgepakt.
Neem een plafondprijs op voor de inschrijving voor de parkeergarage, de waterkering, het openbaar terrein en het minibos (voorkomt dat surplus aan kwaliteit geboden wordt waarvoor geen budget beschikbaar is).	Deze aanbevelingen is niet meer van toepassing aangezien de parkeergarage een stallingsparkeergarage wordt en de overige onderdelen geen onderdeel zijn van de aanbesteding.
Neem een drempelbedrag (ondergrens) op voor het grondbod.	Dit wordt meegenomen tijdens de volgende fase als de aanbesteding wordt voorbereid en vormgegeven.

Laat de inschrijving onderbouwen middels een toetsbare residuele grondwaardeberekening om risico op subsidie op de woningen te voorkomen. EMVI-criterium voor de prijs wordt hiermee eenduidig, en voorkomt dat er sprake is van communicerende vaten tussen onderdelen met een prikkel strategisch in te schrijven.	Dit wordt meegenomen tijdens de volgende fase als de aanbesteding wordt voorbereid en vormgegeven.

Procesmatige aanbevelingen uit evaluatie	Gerealiseerde opvolging
Heroverweeg de ambities voor Markt 10, passend binnen de visie Zoetermeer 2040, en pas de nota van uitgangspunten hierop aan. Zorg hierbij voor balans tussen beschikbaar te stellen budget en de scope en kwaliteit van de opgave.	Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om een nieuwe PUK vast te stellen als vervanging van de Nota van Uitgangspunten. De PUK sluit aan op de projectopdracht en daarmee de scope en kwaliteitswens. Het is aan de gemeenteraad om budget beschikbaar te stellen indien wenselijk.
Werk de vier knoppen, te weten bijstellen financieel kader, bijstellen/afwijken van beleid, aanpassen projectscope en realiseren projectscope (zie figuur en H5) nader uit.	Met de vastgestelde projectopdracht en de voorgestelde businesscase, herziene grondexploitatie en PUK wordt hier uitvoering aan gegeven.
Stel een herijkte businesscase/GREX op, op basis van de haalbaarheidsanalyse, voor het nieuw in/op te richten project.	Een nieuwe businesscase en herziene GREX wordt voorgesteld.
Voer (opnieuw) een open discussie met de raad over mogelijkheden, kansen, onzekerheden en bedreigingen van het nieuwe project. a) Heroverweeg met de raad het gemeentelijk beleid m.b.t parkeren en huur- en koopprijsstelling van woningen. b) Vraag op basis van de businesscase voldoende krediet aan bij de gemeenteraad, inclusief budget voor onzekerheden en onvoorzien.	In juni 2023 is een bijeenkomst met raadsleden georganiseerd waarbij varianten voor verdere uitwerking zijn gedeeld. Er wordt geen wijziging van beleid voorgesteld. De plannen zijn haalbaar binnen de gestelde kaders. De kredietaanvraag wordt gedaan met dit raadsvoorstel.
Zorg voor een stevige basis onder het project door het opstellen van een goede projectopdracht en projectplan, inclusief de projectgovernance en –beheersing.	Voor het project is een projectopdracht volgens de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken opgesteld.
Stem werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de ambtelijke (lijn-) organisatie in goed onderling overleg op. Maak duidelijk waar het project en haar opdrachtgever verantwoordelijk voor zijn, en wat de rol van de ambtelijke lijnorganisatie is.	De projectorganisatie is vormgegeven naar de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken.

Huur opnieuw externe expertise in voor de ondersteuning van dit grote en complexe project. Zorg voor goed contractmanagement op deze inhuuropdracht(en).	In de haalbaarheidsfase zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar onderdelen van het project. Bijvoorbeeld op parkeren, de slechtvalk en technische haalbaarheid. Tijdens de aanbesteding zal externe expertise worden ingehuurd voor begeleiding van het proces.
Streef er naar om meer vaste medewerkers van de gemeente Zoetermeer aan het project te laten deelnemen. Gebruik dit uitdagende project voor de werving van de juiste mensen op posten die nu ingevuld worden door inhuur.	Er is ingezet op een meer vaste bezetting op dit project. Door diverse individuele omstandigheden is het echter maar beperkt gelukt dit gedurende de gehele haalbaarheidsfase te realiseren. Er is wel extra aandacht geweest op overdracht van werkzaamheden en kennis tijdens personele vervanging.
Verbeter de projectbeheersing op basis van de 'Zoetermeerse Werkwijze' en de adviezen van pagina 38 (op basis van het Kader Projectbeheersing).	Gedurende de haalbaarheidsfase is de functie van projectbeheersing volwaardig ingevuld. Daardoor is het bijvoorbeeld mogelijk geweest om de financiën met grote regelmatig te bespreken, de voortgang op de planning periodiek bij te werken en risico's te identificeren en te beheersen.
Stel de eigen ramingen (zoals investeringsramingen, directiebegroting, GREX) ter onderbouwing van het aan te vragen te verhogen investeringsbudget zorgvuldig op. Analyseer de second opinion hierop grondig en kom als projectteam en ambtelijk opdrachtgever gezamenlijk tot vaststelling van de eigen ramingen.	De diverse ramingen die gezamenlijk de businesscase en de GREX vormen zijn zorgvuldig opgesteld op basis van interne expertise en waar mogelijk externe advisering.
Indien wederom wordt gekozen om het project in deelprojecten uit te werken en te contracteren, zie toe op het integraal managen van de technische en juridische raakvlakken en risico's tussen de deelprojecten en de onderlinge impact van de projecten op elkaar. Neem hiervoor ook budget op.	In tegenstelling tot het eerder project is dit keer gekozen voor een meer integrale aanpak van het project. Er is geen onderscheid gemaakt in deelprojecten. Wel wordt er gekozen om de aanbesteding te beperken tot de woongebouwen en de openbare ruimte later door de gemeente te laten realiseren. In de komende fase, met name tijdens de aanbesteding, zal extra zorg gedragen worden voor de afstemming hiertussen.
Pas een gate-review toe waarin een toets op het gehele aanbestedingsdossier en de gereedheid van het projectteam voor de volgende fase wordt beschouwd.	Nadat de aanbestedingsdocumenten gereed zijn zal, voor de start van de aanbesteding, een gate-review worden gehouden.

Stel kaders aan de rapportage en neem hierin altijd de financiële prognose eindstand op basis van actueel kader/budget, verplichting, prognose nog te gaan, prognose einde werk, resultaat/saldo (zie bijlage 4). Consolideer dit voor het gehele project in één overzicht.	Elk kwartaal wordt gerapporteerd over de voortgang van het project. Daarbij is aandacht voor de financiële prognose. Elk half jaar wordt er ook richting de gemeenteraad gerapporteerd.
Houd rekening met wederom hoge(re) kosten door (grote) bouwkostenstijgingen en jaarlijkse indexatie.	Bij de ramingen van de diverse kosten zijn aanvullende marges opgenomen om in te kunnen spelen op hogere bouwkosten. Ook zijn alle ramingen voorzien van indexeringen tot aan de verwachtte uitgaven.
Werk het proces van informatie-uitwisseling (formeel en informeel) met de raad verder uit, zodat het voeren van 'het goede gesprek' mogelijk wordt gemaakt. Voorkom 'kramp' in informatievoorziening en maak onderscheid in formele verantwoordingsinformatie m.b.t. de gestelde kaders en meer informelere informatie-uitwisseling over overwegingen en dilemma's.	In juni 2023 is een bijeenkomst met raadsleden georganiseerd. Tijdens de behandeling van de rapportages en tijdens de participatiebijeenkomsten is er ook gesproken met raadsleden. Volgens het aangenomen amendement '2007-A D66 – Grande Tour Grande Garage Grande Project' uit juli 2020 worden er aanvullende reflectiemomenten gehouden met de raad op specifieke momenten in het project.
Geef meer duiding in bijlagen bij adviesnota's en memo's voor de raad. Geconstateerd is dat de inhoud correct is, maar ook zakelijk overkomt. Toevoegen van meer informatie in een bijlage biedt de mogelijkheid om meer context over het project te geven.	Met deze bijlage/memo wordt onder andere gevolg gegeven aan deze aanbeveling.
Houd periodiek een (informeel) reflectiemoment met raadsleden. Deze bijeenkomsten bieden de ruimte om nadere toelichting te geven op het project, zodat ook bij raadsleden meer begrip en inzicht ontstaat in de uitdagingen van het projectteam/ambtelijke organisatie.	Volgens het aangenomen amendement '2007-A D66 – Grande Tour Grande Garage Grande Project' uit juli 2020 worden er aanvullende reflectiemomenten gehouden met de raad op specifieke momenten in het project.
De uitvraag naar aan de markt moet 'wezenlijk' gewijzigd zijn t.o.v. de in 2021 beëindigde aanbesteding. Onderzoek voorafgaande aan de uitwerking van programma van eisen met de jurist wat de randvoorwaarden zijn vanuit de Aanbestedingswet 2012 en hoe hier invulling aan kan worden gegeven.	De projectscope is aangepast. Er wordt geen openbare parkeergarage voorgesteld met dit nieuwe raadsvoorstel. Ook zijn de bouwhoogtes en de voetprinten van de gebouwen aangepast. Daarmee is het project voldoende 'wezenlijk gewijzigd'.
Stel een nieuwe aanbestedings- en contracteringsstrategie op, passend op de gewijzigde scope en de vereisten uit de Aanbestedingswet (zie knop 4).	Er is, vooruitlopend op de aanbesteding, een nieuwe aanbestedingsstrategie opgesteld. Deze zal, in aanloop naar de aanbesteding, verder worden vormgegeven.

Voer een marktconsultatie uit en gebruik deze als input voor de samenwerkings- en contractvorm, zodat die op grote acceptatie kan rekenen van de marktpartijen.	In het najaar van 2023 is een marktconsultatie uitgevoerd. Vijf marktpartijen hebben op zesentwintig inhoudelijke vragen antwoorden geformuleerd. Deze zijn als belangrijke input gebruikt voor het opstellen van dit raadsvoorstel en alle bijbehorende stukken.
Taxeer onafhankelijk de marktwaarde t.b.v. de vaststelling van het drempelbedrag ter voorkoming dat van staatsteun sprake kan zijn.	De uitgangspunten voor de businesscase en GREX zijn door een onafhankelijk taxateur getoetst.
Hanteer een drempelbedrag voor de inschrijving voor het grondbod.	Dit wordt meegenomen tijdens de volgende fase als de aanbesteding wordt voorbereid en vormgegeven.
Voor een verificatie van de EMVI-criteria uit, voorafgaande aan de publicatie.	Dit wordt meegenomen tijdens de volgende fase als de aanbesteding wordt voorbereid en vormgegeven.
Zorg voor voldoende budget voordat de vraag aan de markt wordt gesteld, inclusief ruimte voor de onzekerheid die in de vraag is opgenomen.	Met dit raadsvoorstel wordt budget gevraagd aan de gemeenteraad.