

Memo

Datum:
22 oktober 2019

Onderwerp: Evaluatie project Valkhof

Ter attentie van: Raad gemeente Barneveld

Afzender: F. van Drie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Valkhof is door de raad gevraagd om dit project te evalueren en de resultaten hiervan aan haar voor te leggen. De reden hiervoor is dat het project Valkhof als een pilot functioneert: het project is door middel van een prijsvraag op de markt gezet waarbij de marktpartijen slechts kaders hebben meegekregen i.p.v. vooraf uitgewerkte plannen. De centrale vraag is: Heeft het project gebracht wat er van werd verwacht?

Wat was de motivering dat deze locatie door middel van een prijsvraag op de markt is gezet?

1. De locatie vraagt, gelet op de aanwezige ruimtelijke kwaliteit, om een exclusieve, ruimtelijk verantwoorde invulling;
2. Gebruik deze locatie om kennis te maken met de diverse (onbekende) marktpartijen en hun kwaliteiten;
3. Qua omvang is de locatie prima geschikt om als pilot te dienen voor eventuele andere locaties;
4. Zoek naar optimalisatie van de kwaliteit in relatie tot de grondbieding;

Onderstaand wordt ingegaan op de bovenstaande punten.

1. *Is/ wordt op de huidige locatie een exclusieve, ruimtelijk verantwoorde invulling gerealiseerd?*

Om te komen tot een goede invulling op de locatie zijn verschillende documenten opgesteld. Deze documenten (waaronder het informatiedocument incl. alle bijlagen) zijn reeds in een eerder stadium gedeeld met de raad. Doel van deze documenten was niet om de plannen te beschrijven, maar alleen de kaders te stellen waaraan bij de invulling van de locatie diende te worden voldaan. Daarnaast was in deze documenten het selectieproces beschreven om te komen tot een 'winnende partij'.

Bij het indienen van de stukken is gebleken dat de opgestelde documenten hebben voldaan. Het merendeel van de inschrijvingen voldeed dan ook aan de gestelde voorwaarden en het niveau van vrijwel alle inschrijvingen was hoogwaardig: veel aandacht voor het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit gecombineerd met een hoogwaardig ontwerp voor de woningen. Door deze partijen te beoordelen t.o.v. de gestelde kaders is er uiteindelijk één partij geselecteerd die op deze locatie het door hun

ingediende, ruimtelijk verantwoorde plan te gaat realiseren.

Leerpunten / afwegingen

- Het openbaar op de markt plaatsen van een dergelijke tender moet zorgvuldig worden afgewogen. Alternatief kan zijn om dit niet openbaar maar d.m.v. een meervoudig onderhandse aanbesteding op de markt te brengen;
- Afwegen proportionaliteit van de gevraagde inzet van de inschrijvende partijen ten opzichte van het beoogde doel;
- Betere borging (boetebeding o.i.d.) toepassen om de aangeboden kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Vraagt nu behoorlijke inzet van de projectverantwoordelijke;
- Indien een bepaald woonprogramma moet worden gerealiseerd moet een concreet volkshuisvestelijk kader bij de uitvraag worden toegevoegd.

2. *Kennis te maken met onbekende marktpartijen*

Door het tenderdocument openbaar te publiceren is er vanuit de markt breed op ingeschreven. 19 partijen hebben meegedaan aan de voorselectie door voor deze locatie een plan in te dienen, waarvan uiteindelijk 15 partijen daadwerkelijk zijn beoordeeld. Van deze 15 partijen zijn 3 partijen doorgegaan naar de selectiefase.

Naast de reeds in Barneveld bekende partijen hebben ook andere partijen zich op deze manier kunnen presenteren. De drie partijen die uiteindelijk zijn doorgegaan naar de selectiefase, waaronder dus ook de winnende partij, zijn voor Barneveld onbekende partijen.

Leerpunten / afwegingen

- Collega –projectleiders informeren over inschrijvende partijen en hun kwaliteit die uit de door hun ingediende informatie blijkt.

3. *Locatie is geschikt als pilot. Is pilot geslaagd?*

De locatie Valkhof is beperkt in omvang, maar heeft in basis veel bestaande kwaliteiten. Mede hierom is het besluit genomen om deze locatie door middel van een tender op de markt te plaatsen. Doel: de creativiteit van de markt te benutten voor deze toch wel kleine, maar ook exclusieve locatie.

De pilot bestaat uit het op een alternatieve manier op de markt zetten van een locatie. Daar waar bij andere projecten de stedenbouwkundige- en inrichtingsplannen volledig worden uitgewerkt, is dat bij deze locatie gebleven bij het meegeven van de (ruimtelijke) kaders. Ook de aanleg van het openbare gebied vindt plaats door de ontwikkelende partij. Na afloop van de overeengekomen onderhoudstermijn wordt dit openbare gebied 'om niet' overgedragen aan de gemeente Barneveld.

Om te komen tot een correcte gunning van het project, zijn de verschillende selectiecriteria opgesteld, en ten opzichte van elkaar gewogen. Zo had het selectie criterium kwaliteit een behoorlijk zwaardere weging dan het selectie criterium grondbieding. De ingediende documenten hebben allemaal een beoordeling ontvangen van het selectieteam.

Door bij de tender duidelijke documenten mee te geven, goed de gelegenheid te geven tot het stellen van de vragen en te zorgen voor een eerlijke beoordeling van de plannen is het proces om te komen tot een gunning vrij vlekkeloos verlopen.

Uit het bovenstaande blijkt dat de ambtelijke organisatie behoorlijk wordt belast met het opstellen, het intern borgen en het beoordelen van de documenten. De beschikbare capaciteit van de ambtelijke organisatie is zeker bepalend voor het welslagen van het project.

De conclusie is dat deze pilot gelet op de aspecten kwaliteit en financiën goed is verlopen. De reeds aanwezige kwaliteit van de huidige locatie wordt door het

ontwerp verstrekt en waar mogelijk zelfs verbeterd.

Naast dat veel zaken goed zijn gegaan bij de pilot, blijkt uit de interne evaluatie ook dat een aantal zaken beter hadden gekund:

- Doordat er geen ervaring was met een dergelijke tender zijn producten tot stand gekomen door 'trial and error'. Verbeterpunt: besteed aan de voorzijde van het traject voldoende tijd om gezamenlijk te bepalen welk proces wordt doorlopen en welke documenten daarbij zijn benodigd;
- Gelet op de hoeveelheid interne en externe communicatie, is het verstandig om een communicatieadviseur structureel toe te voegen aan het projectteam;
- De door de ontwikkelende partij aangeboden kwaliteit en doorlooptijd van het project moeten beter worden geborgd, zodat deze ook gedurende het verloop van het project gegarandeerd blijven;
- Overwegen om het ontwerp voorafgaande aan de gunning éénmalig te optimaliseren om zo beter te voldoen aan de gestelde criteria / kaders;

Opmerking vanuit de projectgroep: voor het welslagen van het project is het enorm van belang dat gedurende het gehele proces één projectleider het project en proces begeleidt. Van deze projectleider wordt verwacht de juiste competenties te hebben om de kwaliteit gedurende het project te bewaken en te borgen. Ook is aangegeven dat niet elke locatie zich voor een dergelijke pilot leent. De ruimtelijke kwaliteit van de bestaande situatie is zeker mede bepalend voor het welslagen van een dergelijk project.

Bij deze prijsvraag is de inzet van de projectleider om de gemaakte afspraken te bewaken en te borgen afdoende gebleken.

4. Optimalisatie kwaliteit in relatie tot de grondbieding

Onderdeel van deze tender is dat de (ruimtelijke) kwaliteit belangrijker wordt geacht dan de grondbieding. Bij de tender is wel een drempelbedrag meegegeven als ondergrens voor de bieding. Alle biedingen boven deze drempel zijn op dezelfde manier gewogen en naast de weging van kwaliteit en duurzaamheid bepalend geweest voor de gunning. Geconcludeerd wordt dat ook bij deze manier van aanbesteden een prima grondbieding kan worden ontvangen.

Het financiële resultaat van de grondexploitatie Valkhof is ten opzichte van de indicatief behoedzaam opgezette grondexploitatie – die vooruitlopend op de tender was opgesteld - sterk verbeterd. Zie hiervoor de onderstaande uitsnede uit de meerjarenprognose grondexploitatie 2017 en 2019.

Kasstroom					
Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	2017	
Verwervingen	€ -504.488	€ -2.555	€ -501.933	€	-501.933
Plankosten	€ -190.432	€ -113.689	€ -76.743	€	-76.743
Bouw- en woonrijp	€ -1.304.935	€ -1.780	€ -1.303.155	€	-1.303.155
Overige kosten	€ -100.000	€ -	€ -100.000	€	-100.000
Totale kosten	€ -2.099.855	€ -118.024	€ -1.981.831	€	-1.981.831
Opbrengsten					
Verkopen	€ 2.566.693	€ 2.850	€ 2.563.843	€	2.563.843
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€	-
Totale opbrengsten	€ 2.566.693	€ 2.850	€ 2.563.843	€	2.563.843
Saldo (- = last, + = baat)					
Kostenstijging	€ -19.720	€	€ -19.720	€	-19.720
Opbrengstenstijging	€ -	€	€ -	€	-
Rente	€ 1.616	€ -3.204	€ 4.821	€	4.821
Kasstroom per jaar	€	€ -118.379	€	€	567.113
Kasstroom cumulatief	€	€ -118.379	€	€	448.734

Eindwaarde

Figuur 1: grex jan. 2017

Kasstroom							
Kosten		Totaal	Boekwaarde	Te realiseren		2019	2020
Verwervingen	€	-619.575	€ -433.181	€ -186.395	€	-93.197	€ -93.197
Plankosten	€	-393.401	€ -305.824	€ -87.577	€	-43.788	€ -43.788
Bouw- en woonrijp	€	-4.840	€ -1.780	€ -3.060	€	-3.060	€ -
Overige kosten	€	-125.227	€ -227	€ -125.000	€	-62.500	€ -62.500
Totale kosten	€	-1.143.043	€ -741.011	€ -402.031	€	-202.546	€ -199.486
Opbrengsten							
Verkopen	€	1.652.850	€ 2.850	€ 1.650.000	€	1.650.000	€ -
Overige opbrengsten	€	212.478	€ -	€ 212.478	€	212.478	€ -
Totale opbrengsten	€	1.865.328	€ 2.850	€ 1.862.478	€	1.862.478	€ -
Saldo (- = last, + = baat)							
Kostenstijging	€	-8.030	€ -	€ -8.030	€	-2.015	€ -6.014
Opbrengstenstijging	€	-	€ -	€ -	€	-	€ -
Rente	€	-8.972	€ -12.072	€ 3.101	€	-16.505	€ 19.606
Kasstroom per jaar		€	-750.234		€	1.641.412	€ -185.894
Kasstroom cumulatief		€	-750.234		€	891.178	€ 705.284

Eindwaarde

Figuur 2: grex jan. 2019

Resumé:

Gelet op het bovenstaande kan worden opgemerkt dat het tenderen van de locatie Valkhof zeker heeft geleid tot het gewenste resultaat. Op deze relatief kleine locatie wordt nu een exclusieve hoogwaardige woonwijk gerealiseerd, waarbij veel aandacht is voor de duurzaamheidsaspecten. Uit het financiële resultaat blijkt bovendien dat het realiseren van een dergelijke wijk zelfs een positief effect kan hebben op de grondwaarde. Volledigheidshalve dient hierbij wel opgemerkt te worden dat dit ook zeker een gevolg zal zijn van de gunstige marktomstandigheden (hoogconjunctuur) ten tijden van de bieding.

Het tenderen van andere locaties kan, zeker als het een exclusieve locatie is en de genoemde verbeterpunten worden opgepakt, zowel vanuit kwalitatief oogpunt als financieel aantrekkelijk zijn.

Volledigheidshalve dient wel opgemerkt te worden dat de een dergelijke proces een behoorlijke aanslag doet op de capaciteit van het ambtelijke apparaat. Zoals aangegeven moet dit zeker worden meegewogen bij de beslissing om een tender op te starten.