
Agendapunt: Barneveld,
Voorstel nr: Portefeuillehouder: G.J. van den Hengel
Afdeling: OWB

Onderwerp: **Evenementenhal Barneveld - Definitieve gunning**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het aangaan van de Koopovereenkomst en Akte van Levering / Erfpachtovereenkomst tussen Timo Krufft Beheer BV en de Gemeente Barneveld ter kennis van het college te brengen.

1. Inleiding

Op 28 mei 2008 heeft ons college besloten een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure voor een concessie van werken te starten, teneinde een vervangende markthal met aanvullende voorzieningen gerealiseerd te doen krijgen in Barneveld. Een en ander als uitvloeisel van het raadsbesluit van april 2007 inzake de herijking van uitgangspunten van het Centrumplan Barneveld.

De procedure bestond uit twee fasen: een selectiefase (financiële geschiktheid en ervaring) en een beoordelingsfase (toets inzendingen aan minimumeisen). De aanbestedingsprocedure is extern begeleid door Grontmij | Marktplan uit Houten. Na toetsing van de aanmeldingen aan de criteria zijn twee partijen geselecteerd. Aan deze twee partijen is een Uitnodiging tot Inschrijving verzonden, waarin de vraag is gespecificeerd in een programma van eisen, randvoorwaarden zijn opgenomen en gunningscriteria zijn uiteengezet. De inschrijvingen van beide partijen zijn tijdig ontvangen en beide partijen hebben hun inzending gepresenteerd ten overstaan van de selectiecommissie.

Bestudering van de inzendingen toonde aan dat beide inschrijvers onder de minimumeis scoorden. Het beoogde resultaat kon met die onderschrijding niet worden behaald. Daarop is de procedure vervolgd met een onderhandelingsprocedure. De wet biedt deze mogelijkheid. Juridisch advies bevestigde de keuze. Deze procedure bestond uit drie gespreksrondes met elke partij.

Na afloop van de onderhandelingen hebben inschrijvers hun finale bod bij de selectiecommissie neergelegd ter toetsing aan de gunningscriteria. De selectiecommissie heeft de toets uitgevoerd en de inzendingen gewaardeerd. Op basis van de onderhandelingsresultaten en het gemotiveerde advies van de selectiecommissie heeft ons college op 21 april 2009 de opdracht voorlopig gegund aan Timo Krufft Beheer BV, onder voorwaarde van contractvorming en dat de afgewezen inschrijver geen bezwaren zou uiten tijdens de wettelijke termijn.

Dit laatste is niet gebeurd: de afgewezen inschrijver bleek juist tevreden over de transparantie van de gevoerde procedure en de heldere motivering om voor Krufft te kiezen. De contracten zijn nu gevormd. Op basis van de gemaakte afspraken en het vertrouwen dat partijen in elkaar hebben, hebben wij de opdracht tot het ontwerpen, bouwen, financieren, exploiteren en beheren van de nieuwe Evenementenhal in Barneveld definitief gegund aan Timo Krufft Beheer BV, onder de ontbindende voorwaarde van wensen en bedenkingen door uw raad.

2. Effect

a) Meetbaar effect

Het moment van definitieve gunning brengt het project van de initiatieffase naar de voorbereidingsfase.

b) Maatschappelijk effect

Het moment van definitieve gunning toont de Barneveldse samenleving dat de realisatie van het evenementencomplex weer een stap dichterbij is. Met de ontwikkeling van een evenementencomplex op

een A1-locatie in Barneveld wordt voorzien in de doelstelling om een waardige vervanging van de Markthal te realiseren.

3. Argumenten

1.1 Het aangaan van de overeenkomst is verantwoord

Na voorlopige gunning zijn onderhandelingen gestart om tot een afsprakenkader te komen. In afwijking van het gestelde in de Uitnodiging Tot Inschrijving zijn partijen overeengekomen verder te gaan dan de voorgescreven intentieverklaring en hebben meteen een Koopovereenkomst en Leveringsakte/Erfpachtovereenkomst opgesteld. Hiermee zijn alle bespreekpunten in de tijd naar voren gehaald.

Gegeven de vraagstelling uit de Uitnodiging Tot Inschrijving, de ingediende inschrijving van Krufft, het resultaat van de onderhandelingsrondes en de uitkomsten van de contractbesprekingen, is ons college van mening dat het best bereikbare resultaat uit de markt is verkregen, zowel kwalitatief als financieel.

In de contracten is naar onze mening een balans gevonden tussen maatschappelijk rendement voor de gemeenschap, financieel rendement voor de ondernemer, risicoverdeling en mate van voldoen aan de oorspronkelijke vraag. Wij concludeerden dat het verantwoord is om de overeenkomst aan te gaan.

Voor een uitgebreid overzicht van de belangrijkste punten uit de overeenkomsten verwijzen wij u naar ons besluit. De kernelementen zijn:

- Gemeente vestigt een recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal voor een markthal met auditorium en bijruimten en bijbehorende buitenruimte voor een perceel van 7.000 m²;
- De canon bedraagt € 30.450,- per jaar en is geïndexeerd;
- Gemeente verkoopt een perceel grond voor een evenementenhal, foyer en bijbehorende buitenruimte voor waterberging, parkeren en tuin ter grootte van 21.000 m²;
- De koopprijs voor het perceel bedraagt € 1.827.000,- exclusief BTW (€ 87 per m²);
- Het evenementencomplex is gepositioneerd binnen het zoekgebied Thorbeckelaan Zuid volgens de tekening die als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd;
- De erfpacht geldt voor een periode van 40 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 10 jaar of zoveel langer als partijen overeenkomen;
- Gemeente levert de grond in de huidige staat en verzorgt voor eigen rekening en risico een verkeersontsluiting vanaf de rotonde in de vorm van een deel van de toekomstige westelijke rondweg en een rioolaansluiting tot aan de perceelsgrens;
- Krufft verzorgt voor eigen rekening en risico alle bouw- en woonrijpmaakactiviteiten op het perceel, inclusief ophogen, riolering, kabels en leidingen, interne wegenstructuur, groen, water en verlichting;
- Krufft ontvangt een gewenningsbijdrage van € 75.000,- per jaar gedurende vijf jaar, ter dekking van het negatieve exploitatieresultaat van de maatschappelijk gewaardeerde activiteiten zoals die nu in de huidige Markthal plaatsvinden. Hiermee wordt bereikt dat de markthalactiviteiten in de nieuwe situatie kunnen starten op hun oude huurtarief;
- In de overeenkomst is een dwingend stappenplan overeengekomen voor de indiening van het bouwplan en de voortgang van de bouw;
- Het erfpachtdeel wordt gesplitst in appartementsrechten. Eén appartementsrecht wordt aan De Doorbrekers geleverd.
- Wil Krufft gedurende de looptijd van het contract vervreemden, dan moet hij toestemming vragen. Dat geldt zowel voor het erfpachtdeel als voor het koopdeel. Op deze bepaling rust een kettingbeding.

1.2 Inhoud en strekking van de overeenkomst passen in het beleidskader

In haar vergadering van april 2007 heeft uw raad een besluit genomen over nadere kaderstelling bij het Centrumplan. De vervanging van de bestaande markthal voor een nieuwe evenementenhal maakte destijds deel uit van het Centrumplan. Later heeft het college de nieuwe evenementenhal gepositioneerd als een separaat project, waarbij wel een financiële relatie bestaat met het Centrumplan. Sinds de voorlopige gunning is het project uitgebreid tot Zoekzone Bovenlokale Voorzieningen Thorbeckelaan Zuid (complexnummer 36.975).

In genoemde vergadering heeft uw raad besloten een nieuwe evenementenhal te realiseren aan de Hessenweg. In de tabel hieronder zijn de uitwerkingen naast de gestelde kaders geplaatst, voorzien van een verschillenanalyse.

Aspect	Kaderstelling	Uitwerking	Verschillenanalyse
Locatie	Hessenweg	Thorbeckelaan	In het licht van ambities in de Structuurvisie is locatie

Aspect	Kaderstelling	Uitwerking	Verschillenanalyse
			Thorbeckelaan bij de aanbesteding toegevoegd. Inschrijvers hadden de keuze uit twee locaties.
Realisator	Niet gespecificeerd	Marktpartij	Gekozen is om ontwerp, bouw én exploitatie in de markt te zetten, opdat gemeente maximaal kan profiteren van kennis en ervaring van gespecialiseerde bedrijven.
Kwaliteitsniveau	Sober, doch doelmatig	Goede beeldkwaliteit. Mate van afwerking verschilt per ruimte	Door gemeente geëist is een uitstraling passend als entree van Barneveld. De verschillende onderdelen van het complex hebben verschillende gebruiksdoeleinden en kennen derhalve verschillende afwerkingsniveaus. Het totale niveau is substantieel hoger dan het kader aangaf.
Omvang	Netto 1.400 m ²	BVO 12.000 m ²	In de aanbesteding konden inschrijvers kiezen uit drie scenario's: a) hal van 1.400 m ² , b) hal van 3.500 m ² , c) hal van meer dan 3.500 m ² met aanvullende voorzieningen. Het ontwerp van Krufft kent een evenementenhal van 6.000 m ² , een foyer van 1.000 m ² met restaurant, een auditorium van 2.500 m ² en een markthal van 2.500 m ² .
Financieel	Kaderstellend budget van € 1.000.000	Neutrale grondexploitatie voor zoekgebied	Gemeente investeert niet in opstallen en heeft straks geen exploitatiekosten. De kosten van verwerving, planontwikkeling, aanbrengen voorzieningen e.d. afgezet tegen de opbrengsten grondverkoop leveren een naar verwachting neutrale grondexploitatie op voor het zoekgebied. Het budget wordt aangewend voor kosten die niet in de grondexploitatie terugkomen en de tijdelijke voorziening. Het restant van het budget vloeit terug in de begroting voor het Centrumplan.
Exploitatie	Huidige activiteiten moeten doorgang kunnen vinden	Huidige activiteiten vinden doorgang, voor minimaal de vereiste vijf jaar, tegen laatst vastgestelde tarief	Alleen met de voorgestelde combinatie van gebouwen, een gelimiteerde exploitatiebijdrage van gemeentewege en de uitgangspunten onder de exploitatieopzet kan de ondernemer op termijn een positieve exploitatie draaien. Krufft hanteert een gedifferentieerd tarief. De markthalactiviteiten worden gegarandeerd tegen het laagste tarief.

4. Kanttekeningen

5. Uitvoering

Planning:

Na uw besluit geen wensen en bedenkingen te uiten, gaan wij verder met voorbereidingen voor een bestemmingsplan voor het zoekgebied, dat te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zal worden

aangeboden. Tevens zullen wij in de samenwerking met contractpartij ervoor zorgen dat daags na vaststelling van bedoeld bestemmingsplan de bouwvergunning kan worden aangevraagd.

Communicatie:

Rondom de besluitvorming en de raadsvergadering is de gemeente leidend in de communicatie rond het project. Tegelijkertijd wordt gestart met de voorbereidingen voor een gezamenlijk communicatieplan rond het bestemmingsplantraject, de bouw en opening / ingebruikname van het complex.

Evaluatie/controle:

Periodiek wordt gerapporteerd over de voortgang, in relatie tot de gemaakte afspraken in de overeenkomsten.

Het bestemmingsplan wordt conform geldende regelgeving te zijner tijd aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

Het leeuwendeel van de risico's van de uitvoering van de overeenkomst liggen bij de ondernemer. Die moet tijdig en volledig voldoen aan zijn verplichtingen. Daarnaast loopt hij zijn ondernemersrisico. Voor de gemeente resteren de volgende risico's:

- a. Nog niet alle benodigde gronden zijn verworven. Naarmate dit langer duurt, drukt de rentecomponent zwaarder op de grondexploitatie.
- b. In het eventuele geval dat moet worden onteigend en de raad besluit dat niet te doen, of de gemeente maakt (vorm)fouten bij de procedure, ontvangt de ondernemer – indien geen alternatieve locatie voorhanden is – een tegemoetkoming in zijn gemaakte kosten van € 75.000,- (eenmalig, niet-geïndexeerd).
- c. In de onder b. genoemde situatie zijn de gemaakte kosten door de gemeente ook verloren.
- d. Indien door de raad geuite wensen en bedenkingen leiden tot onuitvoerbaarheid van de overeenkomst, dan is de gemeente op grond van het aanbestedingsrecht schadeplichtig jegens de ondernemer.

Voor het zoekgebied Thorbeckelaan Zuid (te bestemmen voor bovenlokale voorzieningen en eventueel grootschalige perifere detailhandel, conform de Strategische Visie) wordt een aparte grondexploitatie opgesteld (complex 36.030). Deze kan minimaal neutraal eindigen, gegeven de huidige inzichten. De grondbewegingen met betrekking tot de Midden Nederland Hallen worden in bedoelde grondexploitatie opgenomen. Tot nu toe gemaakte kosten, de exploitatiebijdrage van vijf maal 75.000 euro en kosten van de procesgang om de Midden Nederland Hallen mogelijk te maken (voor zover niet opgenomen in de grondexploitatie), worden gedekt uit het budget van 1 miljoen euro dat vanuit het Centrumplan beschikbaar is gesteld.

In de voortgangsrapportage OWB wordt uw raad geïnformeerd over de afwikkeling van de totaal gemaakte kosten in deze procedure, alsmede de kosten van de tijdelijke voorziening. Op dit moment hebben we nog niet alle gegevens voorhanden. Vooruitlopend daarop kan gemeld worden dat deze kosten ruim binnen het budget van 1 miljoen euro blijven, zodat een substantieel deel van dat budget beschikbaar blijft voor het Centrumplan.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
D. Bakhuizen J.A.M.L. Houben

Stukken die ter inzage liggen:

NIET OPENBAAR

1. Collegebesluit
2. Koopovereenkomst en Akte van Levering/Erfpachtovereenkomst met alle bijbehorende bijlagen