

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1666550
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	18 januari 2024	Behandeld door	J. van Oostveen - Buitier
Onderwerp	Tenderprocedure voor de selectie van een ontwikkelaar voor Stadshaven fase 1a	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

De ontwikkeling van Stadshaven fase 1a is in een vergevorderd stadium. Het bestemmingsplan voor deze fase en de stedenbouwkundige visie voor heel Stadshaven zijn vastgesteld. In het derde kwartaal van 2024 verhuist de gemeente naar de Van 't Hoffstraat, zodat daarna de locatie van fase 1a daadwerkelijk beschikbaar is voor de beoogde ontwikkeling.

Via een tenderprocedure wordt de locatie verkocht aan een marktpartij die deze locatie gaat ontwikkelen.

Woningbouwprogramma

Voor fase 1a gaan we uit van de realisatie van 26-35 woningen: deels appartementen en deels grondgebonden woningen. Het woningbouwprogramma moet conform de Woonvisie 2020+ gerealiseerd worden, met minimaal 35% sociaal, 10% middenduur laag en 15% middenduur hoog, en maximaal 40% van de woningen in het dure segment.

Op basis van de prestatieafspraken is WSN de beoogde afnemer van de sociale huurappartementen. De corporatie heeft aangegeven ook belangstelling te hebben voor het segment middenduur laag. WSN heeft een programma van eisen/wensen opgesteld wat onderdeel is van de verkoopdocumentatie. Daarbij wordt uitgegaan van turnkey-afname van de appartementen tegen een marktconforme prijs.

Transparante verkoopprocedure

De ontwikkeling van Stadshaven fase 1a is in beginsel een *verkoop*. Dit betekent dat het

aanbestedingsrecht (Aanbestedingswet 2012, Europese wet- en regelgeving) niet van toepassing is, want deze wet- en regelgeving is gericht op de *inkoop* van diensten, leveringen en/of werken. Wel moet een transparante procedure doorlopen worden op basis van het Didam-arrest. Daarbij moeten objectieve, toetsbare en redelijke criteria gehanteerd worden en moeten alle potentiële gegadigden de gelegenheid krijgen om mee te dingen.

De tenderstrategie gaat uit van een openbare voorselectie. Dit geeft alle potentiële gegadigden de mogelijkheid om laagdrempelig deel te nemen. Op basis van referenties en een visie op de opgave worden uit alle inschrijvingen vier partijen geselecteerd voor de verkoopfase. In de verkoopfase werken deze vier partijen een plan/schetsontwerp uit en brengen een grondbod uit. Op deze manier kan optimaal gebruik worden gemaakt van de creativiteit en kennis van de markt. Een onderdeel van deze verkoopfase is een dialoogronde waarin de partijen vragen kunnen stellen over de opgave om zo tot een kwalitatief beter plan en/of een beter grondbod te komen.

Voorselectie op basis van kredietwaardigheid, referenties en visie

In het voorselectiedocument zijn de beoordelingscriteria van de inschrijvingen opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in wensen en eisen. Als iemand niet voldoet aan de eisen, dan wordt deze inschrijving niet beoordeeld.

In de eerste plaats wordt de kredietwaardigheid van de inschrijver beoordeeld. Dit is een eis: bij een onvoldoende score wordt de inschrijver uitgesloten.

Het onderdeel referenties is opgedeeld in eisen en wensen. De inschrijver geeft drie referenties op basis van de criteria hoogwaardige architectuur, duurzaamheid en vergelijkbare omvang/programma. Er zijn minimale eisen geformuleerd en daarnaast wensen die meerwaarde bieden en daarmee zorgen voor een betere beoordeling. Voor het onderdeel referenties zijn maximaal 70 punten te behalen.

Het onderdeel visie heeft alleen wensen. De inschrijver motiveert waarom hij deelneemt aan de verkoopprocedure en in welke opzichten zijn visie meerwaarde biedt of vernieuwende ideeën heeft bij de ontwikkeling van fase 1a. Voor dit onderdeel zijn maximaal 30 punten te behalen.

Verkoop op basis van kwaliteit, proces en prijs

Kwaliteit is het belangrijkste criterium voor de beoordeling van de aanbiedingen in de verkoopfase. De vier overgebleven gegadigden doen een aanbieding op basis van een schetsontwerp, beschrijving van duurzaamheid en programma, een plan van aanpak en een grondbod. Schetsontwerp, programma en duurzaamheid worden beoordeeld binnen het onderdeel kwaliteit. De aanbieding moet voldoen aan de eisen van de woonvisie 2020+ en passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het bestemmingsplan. Ook moet voldaan worden aan de minimeisen op het gebied van duurzaamheid. Meerwaarde op de onderdelen ontwerp, duurzaamheid en programma levert een betere beoordeling op. Voor het onderdeel kwaliteit zijn maximaal 70 punten te behalen.

Het onderdeel proces bestaat uit een plan van aanpak en planning. Het plan van aanpak omvat een communicatie- en participatieplan met direct belanghebbenden, een marktbenadering en doelgroepenanalyse en een voorstel voor samenwerking met gemeente en WSN gedurende de gehele periode tot aan de oplevering van de woningen. Het onderdeel proces levert maximaal 10 punten op.

Het onderdeel prijs bestaat uit een (minimaal) grondbod van € 525.000 (prijsspeil 1 januari 2024). Een inschrijver scoort beter al naar gelang zijn grondbod hoger is dan het minimum. Dit onderdeel geeft maximaal 20 punten.

Vaststellen van de te verkopen oppervlakte

Op het moment dat de verkoopfase start, moet duidelijk zijn wat we precies verkopen. Voor het overgrote deel is dat duidelijk: niet het historisch stadhuis, maar wel het overige deel van het gemeentehuis plus het achterterrein. Een deel van het verkochte zal na realisatie teruggeleverd moeten worden omdat dit de stadhuistuin wordt.

De onduidelijkheid over wat we verkopen zit met name in het ondergrondse gedeelte. Welk deel van de kelderruimte is beschikbaar voor de ontwikkelaar? Er is duidelijkheid over het gedeelte waar nu het archief zit. Met het besluit over de uitplaatsing van het archief is deze ruimte beschikbaar voor de ontwikkelaar ten behoeve van berging, fietsenkelder of als fundering. Over de overige kelderruimte, waaronder de noodbestuurspost, is nog een besluit nodig.

Op dit moment voert Bureau BOEi een visievormend onderzoek uit naar de toekomstige functies van het historisch stadhuis. Binnen dit onderzoek wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor gebruik van de noodbestuurspost en de overige kelderruimte. Over het eerste deel van het onderzoek dat betrekking heeft op de kelderruimte willen we eind februari 2024 een besluit nemen. Deze uitkomst kan dan meegenomen worden in de verkoopfase van Stadshaven fase 1a.

Beroepsprocedure

Op dit moment loopt de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a nog. Er is nog geen zittingsdatum gepland bij de Raad van State. Na de voorselectiefase zal een afweging moeten plaatsvinden of doorgegaan wordt met de verkoopfase of dat het verstandiger is deze op te schorten, gezien de onzekerheid over de termijn waarop het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden.

Communicatie/Participatie

In de afgelopen jaren zijn de direct omwonenden en andere belangstellenden veelvuldig betrokken bij de ontwikkeling van Stadshaven via diverse informatiebijeenkomsten. Daarnaast hebben we de afgelopen maanden met alle direct aangrenzende burens individuele gesprekken gevoerd om hun eisen, wensen en aandachtspunten/zorgen te bespreken. Deze worden onderdeel van de tenderdocumentatie. Naarmate een inschrijver beter voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden en wensen, levert dit een betere beoordeling op.

Tijdens de verkoopfase is een participatieavond voor direct omwonenden gepland. Deze avond kunnen de omwonenden in gesprek met de vier overgebleven gegadigden om hun aandachtspunten, ideeën en belangen onder de aandacht te brengen. Op deze manier kunnen de direct omwonenden hun invloed hebben in het ontwerp en proces. Omgekeerd is dit voor de gegadigden een moment om het draagvlak voor hun plan te toetsen.

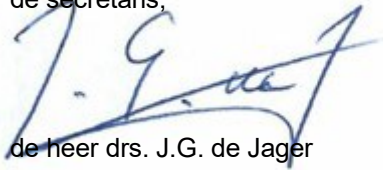
Vervolg

Na de vaststelling van de tenderstrategie en het voorselectiedocument is de voorselectiefase op 17 januari 2024 gestart. De voorselectiefase duurt van half januari tot circa half maart. De verkoopfase kan vervolgens eind maart starten en heeft eveneens een doorlooptijd van twee maanden.

In die periode vindt de dialoogronde en de participatieavond met omwonenden plaats. Vervolgens kunnen we medio juni tot voorlopige gunning overgaan, zodat voor de zomervakantie van 2024 definitief gegund kan worden.

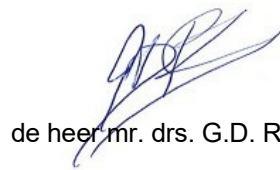
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema