

Informatienota voor de raad – vertrouwelijk

Datum 5 september 2019

Onderwerp	Aanbesteding opdracht uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
Versienummer	3

Portefeuillehouder wethouder Schuttenbeld

Informant René Stuij
Eenheid/Afdeling Project-, programma- en procesmanagement
Telefoon 0646884494
Email r.stuij@zwolle.nl
Bijlagen --

Wij stellen u voor:

Kennis te nemen van de stand van zaken van de aanbesteding voor de opdracht van de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen.

Datum 5 september 2019

Inleiding

Met de informatienota van 3 juli 2019 bent u vertrouwelijk geïnformeerd over de voortgang van de aanbesteding voor de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen. Met deze informatienota wordt u nader geïnformeerd over de voortgang.

Achtergrond

In 2017 is besloten de aanbesteding voor de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen middels een concurrentiegericht dialogo aan te pakken. Vervolgens heeft selectie van partijen plaatsgevonden aan de hand van een selectieleidraad (gepubliceerd op 8 juni 2017). Op 27 juli 2018 is de aanbestedingsprocedure van start gegaan voor 5 geselecteerde partijen. Twee dialoogrondes verder en een tussentijdse selectie van 5 naar 3 partijen hebben op 5 april 2019 geleid tot twee inschrijvingen (de derde partij heeft geen inschrijving ingediend).

De twee inschrijvingen zijn beoordeeld door een vooraf aangekondigde beoordelingscommissie. Die beoordelingscommissie is gesplitst in een deel wat heeft gekeken naar de 'kwaliteit' (overall projectmanager, projectleider, adviseur detailhandel, stedenbouwkundige) en een deel wat heeft gekeken naar 'prijs' (adviseur vastgoed, planeconoom). De beoordelingscommissie is begeleid door een aanbestedingscommissie (onafhankelijk adviseur, inkoopadviseur, jurist, projectondersteuner). Nadrukkelijk is eerst de 'kwaliteit' van de plannen beoordeeld en vervolgens de 'prijs' om prijs niet van invloed te laten zijn op de wijze waarop naar de kwaliteit wordt gekeken.

Het puntenverschil tussen beide plannen is fors en dat heeft er ondermeer mee te maken dat er een groot verschil in grondbieding is gedaan.

Beoordeling	Dura Vermeer	Loostad B.V.
Kwaliteitsdeel	50	41
I2 Programma	12	6
I3 Ruimtelijke Kwaliteit	12	6
I4 Duurzaamheid	15	20
I5 Samenwerking	11	9
Prijsdeel	25	15
Totaal	75	56

De beoordeling is een zorgvuldig proces geweest. De volgende stappen zijn doorlopen:

- Ieder lid van de beoordelingscommissie voor het 'kwaliteitsdeel' heeft op de 54 beoordelingsaspecten een score bepaald.
- De beoordelingscommissie voor het 'kwaliteitsdeel' is vervolgens, onder voorzitterschap van de onafhankelijk adviseur en inkoopadviseur vanuit de aanbestedingscommissie, 4 dagdelen bijeen geweest om de scores te bepalen.
- Gedurende deze 4 dagdelen is gesproken met en advies ingewonnen bij:
 - o de Winkeliersvereniging
 - o de betrokken Corporaties
 - o retailadviesbureau DTNP
 - o interne collega's: adviseur horeca, adviseur verkeer, adviseur duurzaamheid

Datum 5 september 2019

- De beoordelingscommissie voor het 'kwaliteitsdeel' heeft op alle onderdelen consensus bereikt waarbij voor beide plannen vraagtekens bestonden rondom de wijze waarop invulling is gegeven aan het parkeren.
- Hierover is advies ingewonnen bij bureau RHDHV en ook juridisch advies bij Nysingh Advocaten.
- Aan de hand van deze adviezen heeft de beoordelingscommissie voor het 'kwaliteitsdeel' consensus bereikt over de scores en vervolgens zijn door de beoordelingscommissie voor het 'prijsdeel' de inschrijfprijzen beoordeeld en is een eindscore bepaald.
- Het advies van de beoordelingscommissie is voorgelegd aan het college (9 juli 2019). Het college heeft besloten tot voorlopige gunning aan Dura Vermeer.

De voorlopige gunningsbeslissing is 10 juli 2019 kenbaar gemaakt aan Dura Vermeer en Loostad B.V. Vervolgens is een stand-still termijn van 20 dagen van start gegaan waarin ruimte was voor Loostad B.V. om een kort geding aanhangig te maken.

Op 29 juli 2019 heeft Loostad B.V. een kort geding aanhangig gemaakt. De zitting zal zijn op 30 september 2019. Nysingh Advocaten zal de gemeente vertegenwoordigen tijdens dit kort geding.

Inhoud kort geding Loostad

Het kort geding richt zich op punten twee hoofdpunten waarbij Loostad het oneens is met de beoordeling die zij heeft ontvangen. Daarbij maakt Loostad gebruik van haar mogelijkheden. Iets wat niet ongebruikelijk is bij aanbestedingen van dergelijk grote opgaven die ook veel van partijen in de voorbereiding hebben gevraagd.

Daarbij geeft Loostad aan dat de gemeente een gesprek over de beoordeling heeft afgehouden (zonder dat Loostad overigens ooit expliciet om een gesprek heeft gevraagd). In de beoordelingsbrief van 10 juli 2019 is door de gemeente een nader gesprek aangeboden voor na de stand-still termijn. Een gesprek gedurende de stand-still termijn is afgeraden door Nysingh Advocaten, het begeleidende bureau Akro Consult en onze eigen aanbestedingsadviseur met als reden dat er gedurende dat gesprek niets meer en minder gezegd kan worden dan al in de beoordelingsbrief staat en dat iedere extra toelichting of nieuwe informatie gebruikt kan worden in een kort geding.

De hoofdpunten van het bezwaar van Loostad richten zich op:

- Het vermeende niet volgen van de aangekondigde beoordelingssystematiek.
- Het in redelijkheid niet kunnen komen tot de puntentoekenning zoals deze in de voorlopige gunningsbeslissing is vermeld.

Het eerste punt heeft vooral betrekking op het ontbreken van een beoordeling op de 54 afzonderlijke beoordelingspunten. De beoordeling is integraal geweest op 4 hoofdpunten namelijk: Programma, Ruimtelijke Kwaliteit, Duurzaamheid en Samenwerking.

Het tweede punt richt zich vooral op de onderdelen Programma en Ruimtelijke Kwaliteit waarvoor aan het plan van Loostad voor beide onderdelen een 'voldoende' is toegekend. Uit de bezwaren blijkt dat Loostad kennis heeft van de vertrouwelijke adviezen van de Winkeliersvereniging en de corporaties aan de gemeente en zelfs kennis heeft van onderdelen van het plan van Dura Vermeer. Loostad is van mening dat onvoldoende aandacht is voor de positieve punten van haar plan.

Datum 5 september 2019

Wat wil Loostad?

Een herbeoordeling van de inschrijvingen door een nieuw te vormen beoordelingsteam bestaande uit onafhankelijke, externe deskundigen die niet reeds bij de huidige beoordeling betrokken zijn geweest. Mocht dit team wederom tot de conclusie komen dat Loostad niet als winnaar uit de bus komt dan ruimte voor Loostad om opnieuw een kort geding aanhangig te kunnen maken in een termijn van 20 dagen.

Vervolgproces

De gemeente heeft een zeer uitgebreide beoordeling gedaan en de beoordelingscommissie heeft zich ruimschoots laten adviseren en laten begeleiden door deskundige bureaus. We zien het kort geding dan ook met vertrouwen tegemoet.

Nysingh Advocaten zal de gemeente vertegenwoordigen in dit kort geding. Nysingh Advocaten stelt in afstemming met de gemeente een pleitnota op die voor de zitting van 30 september beschikbaar zal zijn.

De rechtbank zal kort na 30 september uitspraak doen (binnen enkele weken) in dit kort geding.

Communicatie

Betrokken partijen zijn geïnformeerd over de gunningsbeslissing en het door Loostad aanhangig gemaakte kort geding. Vervolgafspraken met Dura Vermeer worden uitgesteld tot na de uitspraak van de rechtbank.

Openbaarheid

Deze informatienota voor de raad is niet openbaar. Ten aanzien van deze raadsinformatienota wordt geheimhouding opgelegd tot het moment waarop uitspraak wordt gedaan in de kort geding procedure. Openbaarmaking van de informatie uit de nota kan de positie van de gemeente in de kort-geding procedure onevenredig benadelen en daarmee ook het financieel belang van de Gemeente schaden. Dit dient te worden voorkomen door geheimhouding op te leggen.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer P.H. Snijders, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris