

Raadsbericht



Aan	: Raad
Van	: College
Datum	: 18 juli 2023
Doel	: Actieve informatieplicht
Onderwerp	: Selectieprocedure project 'Verduurzaming Sportaccommodaties'
Beh. ambtenaar	: A.A.R. Weijs
Kenmerk	: 897782
Bijlage	: -

Met dit raadsbericht informeren wij u graag over de aanstaande selectieprocedure voor een ontwikkelpartner met betrekking tot het project 'verduurzaming sportaccommodaties'. Het doel van deze procedure is om een geschikte partner te vinden die het risico van bouw en ontwikkeling overneemt van de gemeente.

Aanleiding

In het kader van de verduurzaming sportaccommodaties is het nodig om de volgende stap te zetten, namelijk het starten van de procedure om te komen tot de selectie van een ontwikkelpartner. Deze partner neemt het risico van bouw en ontwikkeling over van de gemeente.

Het project verduurzaming sportaccommodaties betreft een complex project met veel verschillende componenten, waaronder de fusie en verplaatsing van drie tennisverenigingen, de herontwikkeling van het nieuwe sportpark op het ijsbaanterrein incl. natuurijsbaan, het realiseren van woningen op de vrij te komen tennislocaties en het vervangen van de gedateerde, reeds afgeschreven sporthal aan de Spatterstraat voor een nieuwe sporthal geïntegreerd met de geplande woningen.

Enerzijds bevindt de planvorming voor het nieuwe tennisparcsportpark zich al in een vergevorderd stadium. Het ontwerp van het nieuwe sportpark inclusief clubhuis bevindt zich in de laatste fase. Anderzijds is het essentieel om alle onderdelen van het plan (zoals verplaatsing, nieuwbouw op de nieuwe locatie en herontwikkeling van de oude locaties) in onderlinge samenhang te bekijken. Met name financieel gezien zal het lastig, zo niet onmogelijk zijn om de ontwikkeling op te splitsen in kleinere, financieel haalbare delen. Dit komt doordat de realisatie van het sportpark op het ijsbaanterrein een aanzienlijke (voor)financiering vereist, die pas wordt terugverdiend bij de overdracht aan de tennisclub en de herontwikkeling van de oude locaties. Het is niet mogelijk om alleen de winstgevende aspecten van het project te ontwikkelen en de kostendragende elementen buiten beschouwing te laten. Daarom zoekt de gemeente een ontwikkelpartner die kan meedenken en meewerken aan alle onderdelen van het project. Een dergelijke partner kan gevonden worden via een partnerselectieprocedure.

Partnerselectieprocedure

Een partnerselectieprocedure is een proces dat wordt gebruikt om een geschikte partner te kiezen voor een (complex) project. Hierbij wordt niet geselecteerd op een plan met een bieding en/of op de prijs, maar op een partnerprofiel. Met andere

woorden: er wordt niet een plan maar een samenwerking uitgevraagd. Het doel is om te komen tot de selectie van één partij voordat een plan wordt gemaakt.

Met de gekozen partner wordt een samenwerking vormgegeven waarin de opdrachtgever en opdrachtnemer samen bepalen welke oplossing(en) haalbaar, passend en wenselijk zijn. Die oplossing(en) zijn vooraf echter nog niet bekend en er is een goede onderlinge samenwerking nodig om de private en publieke belangen op elkaar af te stemmen. De opgave wordt zodoende, in de periode na selectie, verder vormgegeven. Daarmee concentreert een partnerselectie zich op het ontwikkelproces in plaats van op een concreet projectresultaat. Er wordt met de partner samen aan de knoppen gedraaid om tot een optimaal en integraal resultaat te komen. Het selecteren van de partner gebeurt op basis van zaken als ervaring, visie, commitment en competenties.

De partnerselectieprocedure betreft een vormvrije selectieprocedure die niet aanbestedingsplichtig is. Als de gemeente de selectieprocedure openbaar en transparant insteekt, op de wijze zoals thans ook selectieprocedures in het kader van het Didam-arrest worden doorlopen (maar dan voor onroerend goed transacties), is de gemeente gerechtigd de geselecteerde partner te contracteren en kan zij daarmee 1 op 1 verder werken aan het plan. Er wordt dan in eerste instantie een intentieovereenkomst gesloten met de partner. Eventuele gronduitgiftes die bij gebleken haalbaar plan naderhand plaatsvinden, mogen dan ook enkelvoudig onderhands plaatsvinden aan de partner. In deze constructie zit wel een voorbehoud: er mogen geen aanbestedingsplichtige opdrachten onderdeel van de ontwikkeling uitmaken.

Als dat wel het geval is, mag de grond voor het betreffende onderdeel niet enkelvoudig onderhands aan de partner worden verkocht en de partner kan dat planonderdeel dan ook niet zonder meer realiseren. Voor dat planonderdeel zal dan alsnog een aanbestedingsprocedure moeten worden doorlopen.

De realisatie van de sporthal en de inrichting openbare ruimte zijn aanbestedingsplichtige opdrachten. Gezien de begrote kosten zal dit waarschijnlijk een nationale of zelfs Europese aanbestedingsprocedure zijn. Als de woningen en de sporthal een technisch geïntegreerd project gaan vormen, dan zal de waarde van de woningen bij die van de sporthal opgeteld moeten worden om de totale waarde van het werk te bepalen en aan de hand daarvan de voorgeschreven aanbestedingsprocedure.

Dit hoeft echter niet in de weg te staan van de partnerselectieprocedure. Immers, als de partner in opdracht van de gemeente een aanbesteding organiseert en daarmee een betere prijs verkrijgt dan hij zelf had kunnen realiseren, dan is dat ook in het voordeel van de partner. Daarnaast kan de partner onder voorwaarden zelf ook meedoen aan de aanbestedingsprocedure en daarmee kans maken alsnog zelf de opdracht gegund te krijgen.

Proces partnerselectie

Gelet op de complexiteit van het project is het van belang de juiste partner te kunnen selecteren. Dit moet niet een partij zijn die enkel stand alone woningen of sportparken realiseert, maar een partij die de integrale herontwikkeling van verschillende, met elkaar samenhangende locaties binnen de gemeente ter hand kan nemen. Daar komt bij dat de tennisverenigingen gaan fuseren, hetgeen een extra dynamiek met zich meebrengt die ook van invloed is op het verloop van het project. De gemeente wil dat de partner deze fusie mede ter hand neemt in het gehele proces, mede omdat de verhuizingen op elkaar en op de nieuwbouw afgestemd moeten worden.

Raadsbericht



Gelet op de begrote kosten van de herontwikkeling van het ijsbaanterrein moet het bovendien een partner zijn die financieel in staat is dit project volledig voor te kunnen financieren. De geschatte kosten van het project bedragen 60 – 70 miljoen euro.

Daarom is van belang om in de partnerselectieprocedure twee belangrijke knock-out criteria te hanteren:

1. Financiële goedheid: dit kan door middel van een bankverklaring waaruit blijkt dat de gegadigde in staat is om probleemloos een project van bedrag X uit kan voeren. De gemeente mag daarbij niet overvragen, dus bedrag X moet redelijk zijn in relatie tot de projectkosten.
2. Referenties: De gegadigden dienen relevante referenties te verstrekken. Door de juiste referenties op te vragen kan de gemeente al snel de geschikte partij selecteren. De volgende referenties moeten worden overlegd:
 - a. Aantoonbare ervaring met de realisatie van een tenniscomplex, of breder geformuleerd, een sportcomplex met parkachtige voorzieningen. Dit betekent dat het niet alleen gaat om een gebouw.
 - b. Aantoonbare ervaring met de realisatie van een (sport)project waarbij meerdere partijen die nu op verschillende locaties zijn gehuisvest, samenkomen en fuseren op een nieuwe locatie. Het kan ook gaan om een project waarbij andere (maatschappelijke) functies worden samengevoegd, zoals in een gezondheidscentrum.
 - c. Aantoonbare ervaring met de integratie van een sporthal en woningen in één project. De specifieke details van deze integratie, zoals de locatie van de woningen (bovenop of naast de sporthal) en eventuele gemeenschappelijke voorzieningen, dienen nader te worden besproken.
 - d. Ervaring met het organiseren van Europese aanbestedingen namens een gemeente.

Voor alle referentieprojecten geldt dat deze:

- Door de gegadigde zelf zijn uitgevoerd;
- In de afgelopen 5 jaar ter hand zijn genomen, dan wel opgeleverd;
- Te controleren zijn. De gegadigde verstrekt bewijsmateriaal in de vorm van bijvoorbeeld een brochure met een overzicht van projecten, inclusief een lijst met referenties van betrokken partijen of andere relevante documenten, die nader zullen worden besproken.

Naast de referenties moeten de gegadigden een visie op hoofdlijnen geven voor de ontwikkeling, waarin zij onder meer ingaan op:

- Realisatie van nieuwbouw Nova Zembla: aanleg van een natuurijsbaan en de bouw van één gezamenlijke sportaccommodatie voor alle sportclubs, inclusief Nova Zembla en Nova Boules;
- Duurzaamheidsmaatregelen;
- De realisatie van de sporthal aan de Spatterstraat, in combinatie met woningen. De fusie van de tennisclubs (waarbij de clubs zelf verantwoordelijk zijn, geen bemoeienis van de gemeente);
- Andere beleidsmatige onderwerpen die de gemeente van belang acht. Hoewel het te ver gaat om hier nu al op in te gaan, is het wel van belang dat de gemeente zorgvuldig nadenkt over deze criteria, aangezien deze bepalend zullen zijn voor de laatste fase van de selectieprocedure.

Vervolgens gaat de gemeente de inschrijvingen beoordelen. Gelet op het belang dat wordt gehecht aan de referenties, wordt voorgesteld om de referenties niet alleen als

knock-out criterium te gebruiken, maar ook punten toe te kennen aan de referenties. Op deze manier kan er nog beter gefilterd worden naar de meest geschikte partij. Het proces ziet er dan als volgt uit:

1. Alle referenties worden eerst beoordeeld op voldoen aan de eisen. Partijen waarvan de referenties niet voldoen, worden uitgesloten.
2. Van de overgebleven partijen worden de referenties nogmaals beoordeeld en worden er punten of cijfers aan toegekend. Dit moet op een objectieve, toetsbare en redelijke wijze gebeuren. De gemeente moet dus criteria formuleren op grond waarvan de ene referentie hoger scoort dan de andere. Deze criteria moeten vooraf bekend zijn en worden opgenomen in de selectieleidraad. In de selectieleidraad kan worden aangegeven dat de gemeente op deze wijze alleen de drie (of een ander aantal) hoogst scorende gegadigden meeneemt naar de beoordeling van de visie op hoofdlijnen.
3. Van de drie overgebleven partijen wordt de visie op hoofdlijnen beoordeeld. Ook hiervoor moet de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke criteria hanteren. Deze criteria moeten vooraf bekend zijn en dus ook in de selectieleidraad worden opgenomen.
4. De inschrijving met de hoogste score van de laatste drie wint de procedure.

Omdat er slechts referenties en een visie op hoofdlijnen hoeven te worden ingediend en beoordeeld, kan deze procedure relatief snel verlopen. Aangezien het geen aanbestedingsprocedure betreft, zijn er geen minimale termijnen vereist. Zodra de partner is geselecteerd kan het uitwerken van de plannen van start gaan.

In de procedure dient daarom wel een doorkijk te worden gegeven naar het vervolg. Weliswaar eindigt de partnerselectieprocedure met een intentieovereenkomst, maar dit wil niet zeggen dat deelname aan de procedure voor de gegadigden vrijblijvend is. Daarom is het goed om in de selectieleidraad reeds te vermelden dat:

1. Het tennispark met ijsbaan in ieder geval gerealiseerd moet worden;
2. Dit moet worden voorgefinancierd door de partner, omdat de ontwikkeling van de oude locaties pas naderhand kan worden opgepakt;
3. Er voor de oude locaties een positief grond bod moet worden uitgebracht, want anders zal de gemeente deze niet verkopen.

Achtereenvolgens zullen de volgende punten worden gerealiseerd:

- De selectieleidraad en de daarbij behorende juridische formulieren die gegadigden moeten invullen;
- Deze wordt geplaatst op TenderNed;
- Voorbereidingen treffen voor de nota van inlichtingen;
- Beantwoording van inhoudelijke vragen, bijvoorbeeld over programma, planning, bestemmingsplan. De nota van inlichtingen zal gezamenlijk met de betreffende beleidsadviseurs van de gemeente vullen worden;
- Het inhoudelijk toetsen van de referenties en de visie op hoofdlijnen moet door de gemeente zelf worden gedaan en vervolgens worden aangeboden aan het college en de raad;
- De afwijzings- en gunningsbrieven zullen worden verzonden vanuit de gemeente.

Zoals u in het procesplan kan lezen gaan wij aan de slag met de invulling van een stedenbouwkundig programma van eisen, waarbij wij de te selecteren partner nodig

Raadsbericht



hebben. Wij komen bij de raad terug met een voorhangprocedure over dat concept-PVE. In de fase daarna kan de intentieovereenkomst worden gesloten.