

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	2024/29
Datum voorronde	23 april 2024 te vullen door griffie
Datum B&W vergadering	2 april 2024
Portefeuillehouder	J.M. Schalkwijk
Opsteller	A.A.R. Weijs
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelpartner als uitkomst van de selectieprocedure.

Kern van het voorstel

Het college heeft een voorlopig gunningsbesluit genomen over de selectie van de ontwikkelpartner voor de verduurzaming sportaccommodaties via een partnerselectie procedure op Tenderned. Het gevolg van dit besluit is een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelpartner. Alvorens deze samenwerkingsovereenkomst aan te gaan wil het college de gemeenteraad in de gelegenheid stellen om geen wensen en bedenkingen te uiten tegen dit voornemen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het voornemen van het college om samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de geselecteerde ontwikkelpartner voor het project verduurzaming sportaccommodaties

Bijlagen

BIJLAGE 1 proces verbaal van selectie 19 09 23
BIJLAGE 2 SOK BPD Verduurzaming sportacc. 180324
BIJLAGE 3 partner selectie inschrijving BPD

Bijlagen

BIJLAGE 4. BPD - Referentiebladen - Verduurzaming Sportaccommodaties Wormerland_18092023
BIJLAGE 5. RB voortgang selectie ontwikkelpartner 270324

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

In het kader van de verduurzaming sportaccommodaties is de volgende stap gezet. 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 betreft een complex project met daarin (onder meer) de navolgende componenten:

- De 3 tennisverenigingen hebben nu nog ieder een eigen locatie en zijn voornemens te gaan fuseren;
- Na fusie gaan zij naar het sportpark Nova Zembla, waar thans de ijsvereniging met jeu de boules club gehuisvest is;
- Om dit mogelijk te maken moet het sportpark Nova Zembla her ontwikkeld worden. Er dient een nieuwe ijsbaan te komen, een tennispark en een gezamenlijk clubgebouw voor de (gefuseerde) tennisverenigingen en de ijsvereniging incl. jeu de boules club;
- De gemeente steekt daarbij hoog in voor wat betreft verduurzaming van het sportpark;
- De oude locaties van de tennisverenigingen komen terug naar de gemeente;
- Op de oude locaties kunnen in totaal circa 150 – 200 woningen worden gerealiseerd;
- Op de huidige locatie aan de Spatterstraat staat een gedateerde sporthal welke gesloopt moet worden en plaats moet maken voor een nieuwe sporthal, geïntegreerd met de geplande woningen.

Essentieel is het 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 Nova Zembla terrein 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 kosten dragende elementen buiten beschouwing te laten. Daarom is de gemeente op zoek gegaan naar een ontwikkelpartner die kan meedenken en meewerken aan alle onderdelen van het project. En deze ontwikkelpartner is gevonden.

In het collegebesluit van 11 juli 2023 is ingestemd met de procedure van een partnerselectie. Dit betreft een vormvrije selectieprocedure die niet aanbesteding plichtig 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 grondverkopen), 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 samenwerkingsovereenkomst gesloten met de partner. Eventuele gronduitgiftes die bij gebleken haalbaar plan naderhand

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

plaatsvinden, mogen dan ook enkelvoudig onderhands plaatsvinden aan de partner. In deze constructie zit wel een voorbehoud: er mogen geen aanbesteding plichtige 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 aanbesteding plichtige 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.

Gelet op de vorenstaande overwegingen is het van belang de juiste partner wordt geselecteerd. 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.

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

De gemeente heeft de inschrijving via een ingestelde selectiecommissie beoordeelt. Het proces om tot beoordeling te komen heeft er als volgt uitgezien:

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.

Alternatieven (incl. argumenten)

Als de gemeente niet akkoord gaat met het gunningsvoorstel om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de ontwikkelpartner zal de ontwikkeling van het project geen doorgang vinden.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen

Het risico is dat het plan financieel, stedenbouwkundig en maatschappelijk niet haalbaar is.

Het aantal te realiseren woningen is van belang voor de financiële haalbaarheid van het totale project. Uitgangspunt is budget neutrale realisatie zonder bijdrage van de gemeente. De gemeente verkoopt de achter te laten gronden en van de opbrengsten worden de noodzakelijke investeringen gedaan die onderdeel uit maken van het programma van eisen sportaccommodaties en woningen.

Financiële gevolgen

De ontwikkeling gebeurt voor eigen risico en rekening van de ontwikkelpartner. Zodra de stedenbouwkundige plannen worden vastgesteld zal er door de gemeente bijdrage in de plankosten gevraagd worden. Hiervoor zal een plankostenplan worden opgesteld en in een te sluiten anterieure overeenkomst worden geborgd. De gronden zullen verkocht worden aan de ontwikkelaar. De fiscale meest gunstige route zal in een volgende fase aan de orde komen. Voor het college blijft het uitgangspunt budgetneutraal zonder bijdrage van de gemeente.

Kosten/opbrengsten

€ PM

Kies een item.

Dekking binnen begroting?

Nee

Dekkingsvoorstel:

Klik of tik om tekst in te voeren.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)

Aanbestedingsjurist Prelude legal, Stichting Rijk (inkoop)

Communicatie

Via Tendered zal de gunningsbeslissing kenbaar gemaakt worden. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zal via een persbericht kenbaar gemaakt worden. Op de gemeentelijke website zal hier een bericht over verschijnen.

Participatie
Nee Dit betreft een private samenwerkingsovereenkomst.

Juridische aspecten en beleidskader
- Collegeprogramma 2018-2022 - Collegeprogramma 2022-2024

Duurzaamheid en klimaataspecten
Dit project geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Wormerland. De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame sportaccommodaties en woningen te bouwen.

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

E. van der Linden

A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

Samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelpartner als uitkomst van de selectieprocedure.

RV-nummer:

Datum: 14-5-2024

De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 2-4-2024

Besluit

1. Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het voornemen van het college om samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de geselecteerde ontwikkelpartner voor het project verduurzaming sportaccommodaties

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland, gehouden op 14 mei 2024.

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

A.J. Michel-de Jong