



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together



gemeente VOORSCHOTEN

NEPROM

Praktijkseminar Partnerkeuze bij gebiedsontwikkeling *“Houd het simpel”*

Ontwikkelcompetitie Noord-Hofland
Gemeente Voorschoten

mr. John Geelen MMO

2 oktober 2014

Inhoud

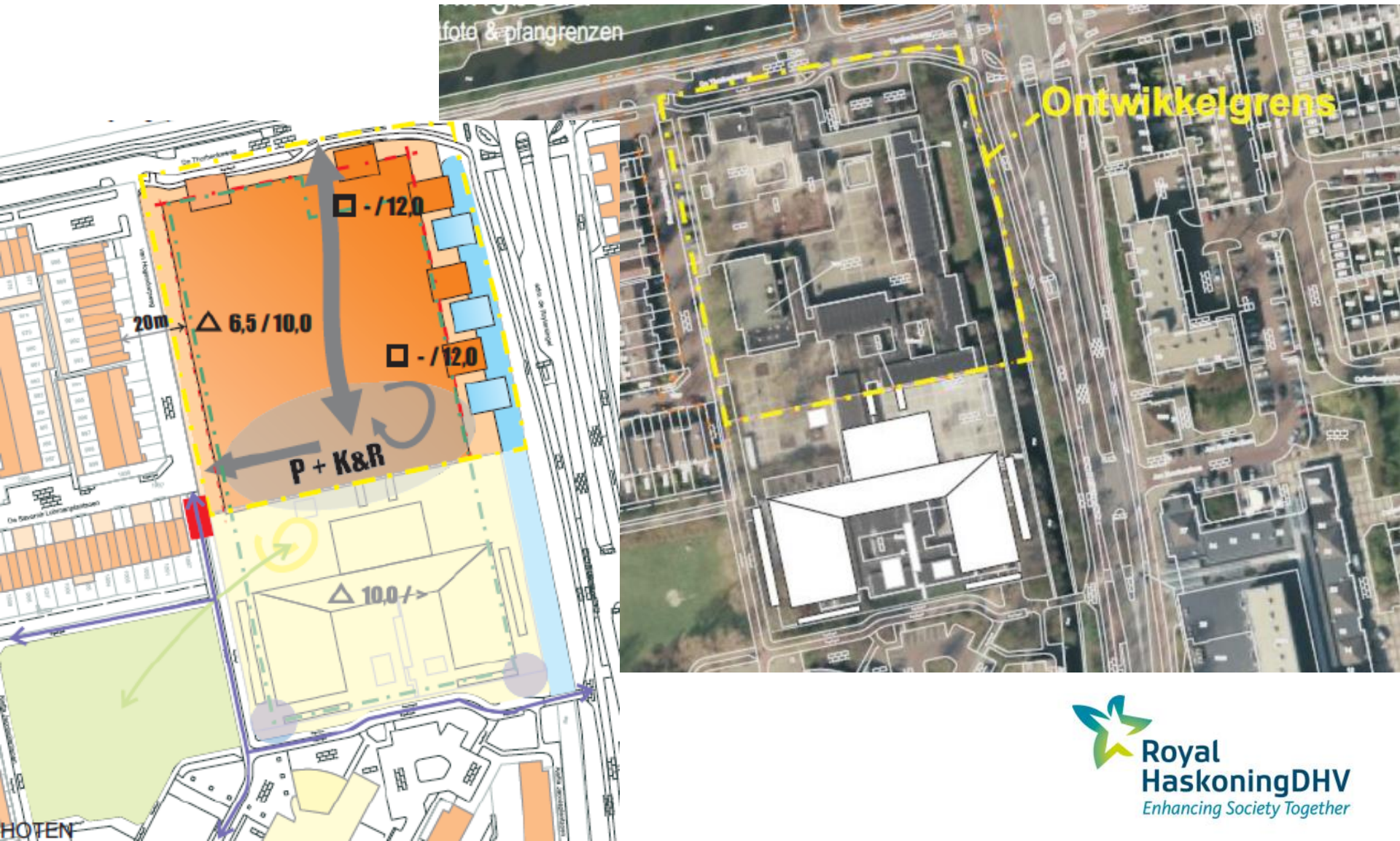
- Voorstellen
- De opgave
- De procedure
- Gunning
- Lessen & aanbevelingen
- Vragen

Voorstellen ...

- **Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten**
 - Projectleider gemeente; Paul van der Zanden
 - Inkoop
 - Beoordelingsteam
 - Onderhandelteam contract t.b.v. definitieve gunning
- **Derden**
 - Adviseur proces; Jan van Kuijk (Visade)
 - Fiscalist; Jeroen van der Meer (EFK)
- **Royal HaskoningDHV Legal Consultancy**
 - Juridisch adviseur

Opgave (1/4)

Noord-Hofland



Opgave (2/4)

essentialia

Algemeen

- Binnenstedelijke herontwikkeling
- Plangebied ca. 9.100 m² waarvan 60% uitgeefbaar
- Noordelijkste punt Voorschoten; jaren '70 wijk
- 3 Km van centrum Leiden

Locatiespecifiek

- Nieuwbouw scholen De Vink en Kompas incl. gymzaal opgeleverd
- Actief buurtcomité; wenst betrokken te blijven en bomen te behouden ...
- Bestaande opstallen gesloopt
- Waterpartij en openbare wegen

Opgave (3/4)

algemene uitgangspunten

- Prijs van **ondergeschikt** belang
- **Concurrentie**
- Wet- en regelgeving
- **Kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit ...**

en ...

- “Lean & mean” ► *“Houd het **simpel**”*

Opgave (4/4)

uitgangspunten vertaald

- **Minimum grondbod** ► € 1 mio
- **Selectieprocedure** ► *woningbouw **niet** aanbestedingsplichtig*
- Bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte, incl. aanleg voorzieningen **wel** aanbestedingsplichtig ► *aanbesteding **geïntegreerd** in selectieprocedure*
- Kwaliteit zoveel mogelijk **functioneel gespecificeerd**
► *“wensen”*

Procedure (1/4)

genre "licht klassiek"

■ Marktselectie-light

- Visie ► *stedenbouw, verkeersoplossingen, participatie/proces*

■ Klassieke marktselectie

- Kwalificatie ► *bekende ontwikkelaars of die interesse hadden*

- Inlichtingenronde ► *toelichting selectiedocument*

- Bieding/inschrijving ► *prijsbod en ontwikkelvisie = oplossingen*

- Gunningsfase ► *beoordeling EMVI met nadruk op kwaliteit*

Procedure (2/4)

essentia

De opgave, kaders en randvoorwaarden; houd het simpel ...

- Kleinschalig; max. 30 woningen ► *incalculeerbaar risico*
- Stedenbouwkundige en programmatische invulling aan ontwikkelaar en toekomstige bewoners ► *vraaggericht ontwikkelen*
- Geen sociale woningbouw ► *wellicht belemmerend*
- Bestemmingsplan op basis visie ontwikkelaar ► *maximale flexibiliteit*
- Fiscale optimalisatie mogelijk ► *Ovb en/of BTW*
- Geen realisatieverplichting ► *niet wenselijk*
- Duurzaamheid ► *ambitie gemeente*

maar wel:

- Afnameplicht 1 juli 2016, mits Bestemmingsplan
► *voldoende waarborg gemeente ...*



Procedure (3/4)

en toen ...

- 14 gegadigden
- Nota van Inlichtingen; **44 vragen**
- **5 partijen gekwalificeerd** (12 december 2012)
- 1^e afmelding ... en 2^e afmelding ...
- ... 3^e afmelding ...

Hoe verder: *“Opnieuw beginnen of doorgaan?”*



Procedure (4/4)

beoordelingssystematiek

- **EMVI** = 20% prijs en 80% kwaliteit
- **Relatieve** beoordeling
- Kwaliteit = **6 subcriteria**
 - stedenbouw
 - verkeer (wegingsfactor 2)
 - programma/doelgroep
 - proces/participatie (wegingsfactor 2)
 - duurzaamheid (wegingsfactor 2)
 - presentatie
- Beoordelingscommissie; alle **relevante disciplines** (11 personen)



Naam beoordelaar: _____

Instructie: geef per onderdeel een rapportcijfer, 10 is uitstekend en een 0 betekent een ronduit slechte score. Geef bij de toelichting een korte motivatie van je beoordeling.

		Rapportcijfer	Verwijzing
Stedenbouw	Parkeerdruk in relatie tot openbare ruimte	_____	_____
	Openbaar-Prive	_____	_____
	Inrichting openbare ruimte	_____	_____
	Samenhang versus diversiteit	_____	_____
	Aansluiting omgeving groen	_____	_____
Toelichting:	_____		_____
			0,0
Parkeerbeheer (2x)	Parkeeroplossing	_____	_____
	Uitvoering	_____	_____
	_____	_____	0,0
Stedenbouw	Parkeerdruk in relatie tot openbare ruimte	_____	_____
	_____ikbaar	_____	_____
	_____oering doelgroep	_____	_____
Toelichting:	_____		_____
			0,0

Innovatieve oplossingen. Spreiding of juist clustering zodat het 'blik' niet teveel aandacht opeist. Integratie van de parkeerplaatsen met groen om een aantrekkelijke en duurzame uitstraling te creëren. Mogelijk dubbel ruimtegebruik.

Het gaat hier om de ruimtelijke inpassing van de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Welke invloed hebben de parkeerplaatsen op het ruimtelijke beeld?
De scheiding tussen openbaar en privé dient helder



Stedenbouw: kwaliteiten

Kalliste

bezoek Ten Hagestraat 11
5611 EG Eindhoven
post Postbus 64
5600 AB Eindhoven
telefoon +31 (0)40 263 59 44

bezoek Atelier K, Kooljesbuurt 3
1411 RZ Naarden-Vesting

e-mail info@kalliste.nl
website kalliste.nl



Heren 5

bezoek Mt. Ondinaweg 15-17
1033 RE Amsterdam
post Postbus 37255
1030 AG Amsterdam
telefoon +31 (0)20 555 01 55

e-mail architecten@heren5.nl
website heren5.nl



Gunning (1/3)

en toen ...

Voorlopige gunning; 8 april 2013

- Informeren Kalliste en Schouten de Jong voornemen tot gunning
- Definitieve gunning middels sluiten Koop-/realisatieovereenkomst
- Uitgangspunt onderhandelen op marginale punten, maar selectieleidraad niet geheel duidelijk ... ► *verloopt voorspoedig*

Afrondende onderhandelingen; 20 juni 2013

- Kalliste wenst (toch) geen afnameplicht! ► *levering bij 80% voorverkoop ...*
- Conflict dreigt en onderhandelingen volgen ...

en

- Verkoopproces Kalliste start!

Gunning (2/3)

“nog te redden?”

Verkoopproces = enthousiasme

- Kopersinformatiebijeenkomst september 2013 groot succes!



Onderhandelingen

- Kloof wordt voorlopig groter ... ► *we blijven in gesprek*

Gunning (3/3)

afgelopen ...

December 2013; B&W wenst geen compromis

Maart 2014 ...

HAPPY ENDINGS

Lessen & aanbevelingen (1/2)

Procedure-light/klassiek

- Onduidelijke documenten zijn potentiële problemen ► wees *volstrekt duidelijk*
- Durf vast te houden aan de procedure ► *gelijkheid en transparantie*
- Beperk (sub)gunningscriteria tot een minimum ► *proportioneel*
- Beperk inzet inschrijvers ► *en kosten marktpartijen ...*
- Relatieve beoordelingssystematiek met gemiddelde scores = kleine verschillen ► *nivellering kwaliteit*
- Betrokkenheid ► *energie en draagvlak*

en

- **Succes** ► *opmaat naar volgende procedure!*

Lessen & aanbevelingen (2/2)

Algemeen

- Loop niet weg voor moeilijke keuzes ► *kies aan de voorkant*
- Durf de markt ruimte te geven ► *sturen op relevante aspecten en verwerken in gunningscriteria*
- De markt is een cruciale factor ... ► *niet te onderschatten*
N.B. marktconsultatie is een optie
- Houd het simpel ► *procedure passend bij opgave*
- Houd de communicatielijnen open, ook ... ► *“It takes two to tango”*
- Kleinschalig, flexibel en vraaggericht ► *gebiedsontwikkeling kan met een goed plan!*

maar: ‘Simpel’ is géén garantie voor succes!

Vragen ...



Stellingen

- Als prijs bepalend is dan wordt het rekenen in plaats van tekenen.
- Ontwikkelaars nemen het niet zo nauw met de procedure en laten het aankomen op onderhandelingen na gunning.
- Gemeenten moeten flexibeler worden. Ook tijdens de procedure moeten zij tegemoet komen aan de markt, want alleen dan krijgen zij kwaliteit.
- Zekerheden leiden niet alleen tot een hogere prijs, maar ook tot minder kwaliteit.
- De markt bepaalt de kwaliteit, niet de gemeente ...

Relatieve beoordelingsmethodiek

verschillen en “rangordeparadox”

Relatieve beoordeling: de beoordeling van een inschrijver op een (sub)criterium wordt gerelateerd aan de best scorende

- **Verschillen klein** ► *bij minimumgrondprijns biedingen met marginale afwijkingen en dan amper verschil*
- **Manipuleren mogelijk** ► met slim inschrijven – heel laag of hoog op elementen – kan manipulatief ingeschreven worden. Ook wordt aanbevolen om enkele (extreme) scenario's door te rekenen. Met zo'n gevoeligheidsanalyse kan men inzicht krijgen in de invloed van de spreiding van de scores.
- **Rangordeparadox** ► *als de best scorende uit de beoordeling wegvalt, kan dat sterke invloed hebben op de uitkomst ...!*

Zie HR 9 mei 2014, ECLI:NL:HR:2014:1078

Bedankt voor uw aandacht

mr. John Geelen MMO

e-mail: john.geelen@rhdhv.com

telefoon: 06-52368120