

Dienstverlening DHV: selectie van marktpartijen bij ruimtelijke ontwikkelingen (prijsvragen/ ontwikkelingscompetities/tenders/aanbestedingen)

Dienstverlening:

Projectleiding
Opstellen selectiedocumenten
Procesmanagement en
bewaking
Juridische advisering
Financiële advisering
Contractvorming en
onderhandeling

Toepassing:

Woningbouw
Infrastructuur
Leisure/ recreatie/ toerisme
Sociaal- culturele
voorzieningen
Commerciële voorzieningen
Gebiedsontwikkeling

Nadere inlichtingen bij:

DHV Kernteam Prijsvragen/
Tendering
Laan 1914 nr. 35
Postbus 1076

3800 BB Amersfoort
Telefoon (033) 468 26 60
Telefax (033) 468 28 01
[informatie@ruimtelijke-
ontwikkeling.nl](mailto:informatie@ruimtelijke-ontwikkeling.nl)
www.ruimtelijke-ontwikkeling.nl
www.dhv.nl

Selectie van marktpartijen

Overheidsinstanties (gemeente/ provincie/ Rijk) volgen steeds vaker selectieprocedures (tenders/prijsvragen/ontwikkelingscompetities/aanbestedingen) om een geschikte marktpartij te selecteren voor een ruimtelijke ontwikkelingsopgave.

De reden hiervoor is dat de kennis van marktpartijen op een vroeg moment kan worden betrokken bij de planvorming en dat de gemeente de marktwerking optimaal kan benutten. De gemeente kan haar regierol behouden door heldere randvoorwaarden te formuleren en voorstellen daaraan te toetsen en laat daarbij een deel van de planontwikkeling over aan marktpartijen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om een project op het gebied van wonen, infrastructuur, bedrijventerreinen en sociaal- culturele voorzieningen. Een groot voordeel van selectieprocedures is dat er een maximale prijs-kwaliteit verhouding behaald kan worden en daarbij de creativiteit van marktpartijen geprikkeld wordt.

Hoe wordt een selectieprocedure opgesteld?

Voorafgaand aan het starten van een selectieprocedure is het van belang dat de publieke partij een duidelijk beeld heeft van de inbreng die door marktpartijen wordt gevraagd, op basis van welke criteria partijen worden geselecteerd en wat de "beloning" is van de winnende partij. Het opstellen van een transparante selectieprocedure vraagt om ambtelijk en bestuurlijk draagvlak en commitment. Het begeleiden van een selectieprocedure vergt consequentie in handelen en besluitvorming en goede communicatie.

Een veelgebruikte werkwijze is dat partijen op basis van een openbare inschrijving worden uitgedaagd om ideeën aan te leveren voor de ontwikkeling van een gebied. Na een preselectie, wordt een aantal partijen gevraagd om een visie te ontwikkelen en de daarbij behorende financiële randvoorwaarden te benoemen. Met de geselecteerde partij wordt vervolgens een overeenkomst gesloten voor de uitwerking van een visie of de ontwikkeling van een gebied.

De selectie van een partij gebeurt op basis van vooraf bepaalde criteria, zoals:

- meerwaarde van een partij (type, financieel vermogen, bereidheid tot risicodragend participeren);
- de rol die een partij wil, kan en durft te spelen (bijvoorbeeld regiemodel, pps-model);
- ideeën over proces en aanpak (kennis en ervaring, capaciteit);
- de visie van de partij op het te ontwikkelen gebied.

Welke rol kan DHV voor u vervullen?

De volgende stappen kunnen onderscheiden worden in een selectietraject:

Initiatiefase: formuleren van de marktbenadering en de 'opdracht'

Definitiefase: bepalen van randvoorwaarden, opstellen plan van aanpak selectieprocedure, opstellen aanbestedingsdocument

Selectie en contractvorming

DHV heeft de kennis en vaardigheden in huis om een selectieprocedure succesvol te doorlopen, met ruime projectervaring bij zowel publieke als private partijen. Wij kunnen u adviseren bij het formuleren van de uitvraag, het bepalen van (financiële) randvoorwaarden en de begeleiding van een selectieprocedure. Tevens kunnen we u terzijde staan bij de onderhandelingen en de contractvorming.

Referenties:

Europese aanbesteding Defensie-eiland Woerden, gemeente Woerden

DHV is al sinds 2001 als project- en procesmanager verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het historische centrum van Woerden tot aantrekkelijk streekcentrum. In de monumentale singel rond het centrum ligt een voormalig ravelijn waar tot voor kort "Defensie" haar centrale wasserij en depot had. Na beëindiging van deze activiteit rond 2000, is het terrein door de gemeente aangekocht na een intensief onderhandelingstraject.

Het plangebied, een langgerekt eiland van ca 3,2 ha groot, is prominent gelegen tussen het station en de binnenstad. Het eiland is een Rijksmonument; er bevinden zich een groot aantal utilitaire gebouwen en waardevolle bomen. De bodem en het grondwater zijn tot op grote diepte ernstig vervuild door het eerdere gebruik. Bij de ontwikkeling van het gebied moet daarnaast rekening gehouden worden met mogelijke archeologische waarden en diverse milieuaspecten, zoals geluid en externe veiligheid.

Vanwege de specifieke kenmerken en knelpunten voor de ontwikkeling streeft de gemeente naar een marktpartij die zowel de ontwikkeling van de bebouwing, het bouwrijp maken, de sanering alsook de aanleg van de openbare ruimte voor zijn rekening en risico wil aanpakken. Door deze activiteiten in één hand te houden zijn belangrijke samenloopoordelen te behalen. Dit betekent wel dat het project als geheel Europees moet worden aanbesteed.

DHV heeft de selectie voorbereid, de benodigde documenten opgesteld (inclusief alle contractstukken), en de selectieprocedure begeleid. Afgelopen oktober heeft de raad ingestemd met de gunning van het project aan één van de inschrijvers.

Sociaal Cultureel Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp

DHV begeleidt in opdracht van gemeente Leiderdorp de selectieprocedure voor de realisatie van een Sociaal Cultureel Centrum.

DHV heeft het programma van eisen opgesteld en heeft in overleg met de gemeente een aanbestedingsstrategie en contracteringstelsel ontwikkeld waarbij de opdrachtgever enerzijds de garantie krijgt dat datgene dat hij eist of wenst gerealiseerd wordt, en anderzijds de marktpartij maximaal de ruimte krijgt voor creativiteit. Het resultaat van de door DHV georganiseerde aanbesteding zijn vier mooie plannen en aanbiedingen. Het beste plan dat voldeed aan de eisen van de gemeente is gekozen en vervolgens gecontracteerd voor de verdere planvoorbereiding en realisatie.

Houtribhoogte, gemeente Lelystad

DHV heeft voor de gemeente Lelystad de totale begeleiding (projectmanagement, advisering en contractvorming) van een prijsvraag voor het project Houtribhoogte uitgevoerd. Het gaat hierbij om een gebied van circa 23 hectare groot, met een hoogwaardige ligging net achter de IJsselmeerdijk, waar 200 woningen ontwikkeld zullen worden. De doelstelling van de gemeente was om hier een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren in het midden en hogere segment. Het ontwikkelingsproces is uitgevoerd door middel van een prijsvraag. Op basis van voorselectie zijn er 4 marktpartijen gevraagd om hieraan mee te doen. De opzet was helder: een PvE, een globaal structuurmodel en een minimum grondbod vormden de ingrediënten voor de competitie. In een tijdsbestek van 5 maanden moesten de marktpartijen een plan en een grondbod uitwerken, conform de randvoorwaarden. Bij de beoordeling van de plannen was de kwaliteit voor dit gebied van groot belang; daarom was de prijs niet per definitie maatgevend. Na beoordeling en besluitvorming heeft de prijsvraag een winnaar opgeleverd. De projectontwikkelaar is inmiddels gestart met het bouwen van de eerste woningen, conform het ingediende plan.

Centrumplan Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem

De ambitie van de gemeente is een nieuw dorpscentrum te creëren met een concentratie van voorzieningen voor bestaande winkeliers en mogelijk ook nieuwe ondernemers. Ook biedt het nieuwe centrum straks ruimte aan een cluster van (sociaal-)medische voorzieningen. Afgelopen jaren heeft de gemeente gewerkt aan een toekomstvisie voor het gebied. Deze toekomstvisie dient als uitgangspunt voor het project. De gemeente heeft aan DHV opdracht gegeven om met deze uitgangspunten een marktpartij te zoeken die een goede prijs voor de grond levert, maar ook met creatieve oplossingen komt voor de delen van het centrum die (nog) in particuliere handen zijn. DHV stuurt de gemeentelijke projectgroep aan die werkt aan de totstandkoming van een programma van eisen voor het nieuwe centrum. Op basis van het programma van eisen is een prijsvraag uitgeschreven. Eind 2008 is de verwachting dat een marktpartij is geselecteerd. DHV begeleidt de procedure inclusief het opstellen van de aanbestedingsstukken en de contractstukken.

Centrumplan Ijmuiden, gemeente Velsen

Binnen de gemeente Velsen wordt reeds lange tijd gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in Ijmuiden. Na ruime consultatie van de inwoners van Velsen zijn uitgangspunten vastgesteld waarbinnen het winkelcentrum herontwikkeld dient te worden. Het plangebied bestaat uit twee pleinen waaraan bebouwing (o.a. winkelpanden) is gelegen. Tussen de pleinen in ligt een woonwijk. De gemeente Velsen achtte het wenselijk om niet zelf het plan verder uit te werken maar dit door een marktpartij te laten doen. Om die marktpartij te selecteren, is een selectieprocedure gevoerd. DHV Juristen heeft de gemeente Velsen begeleid bij de bestuurlijke besluitvorming aangaande de selectiestrategie alsmede het voorbereiden en het doorlopen van de selectieprocedure. Inmiddels is de procedure afgerond en is Multi Vastgoed geselecteerd. DHV Juristen heeft het ontwikkelingscontract opgesteld en de besprekingen daarover begeleid. De overeenkomst is in juli gesloten. Multi Vastgoed zal de komende periode het plan, bestaande uit de ontwikkeling en bouw van een deel van een winkelcentrum en diverse woon- en verblijfsfuncties en de herinrichting van de openbare ruimte, verder uitwerken.

