

Aan: de Stuurgroep Wielwijk/Crabbehof
Onderwerp: Consortium voor het Admiraalsplein en Karel Doormanweg
Opsteller: [REDACTED]
Datum: 7 april 2020

Op 6 november 2019 heeft de gemeente een brief ontvangen van [REDACTED] waarin zij voorstellen om een consortium te vormen die zichzelf ten doel stelt om de komende drie jaar 1.500 tot 2.000 woningen te realiseren. Naar aanleiding van deze brief stelt de bouwende stad voor om de Karel Doormanweg en het Admiraalsplein onder bepaalde condities aan het consortium aan te bieden. Beiden locaties vallen onder de stuurgroep Wielwijk / Crabbehof.

Onderstaande memo zet de wens van de bouwende stad en de standpunten van het grondbedrijf en inkoop uiteen. Op basis van de memo en bijbehorende bijlagen moet tot een besluit over het aanbieden van de Karel Doormanweg en / of het Admiraalsplein als ontwikkellocaties aan het consortium gekomen worden. Aangezien het ambtelijk niet lukt om een unaniem besluit voor te leggen aan de stuurgroep, wordt het bestuur een keuze gevraagd.

Tot slot denk ik dat het goed is om te vermelden dat voor het Admiraalsplein momenteel de voorbereidingen voor een aanbesteding in concurrentie worden getroffen. Mocht er voor een consortium gekozen worden, dan dient voorafgaand aan gunning de grote lijnen van de programma's voor beide locaties bepaald te worden.

Input bouwende stad

De bouwende stad wilt onderzoeken of een consortium tot een versnelling in de bouwopgave kan komen en is dus tot de locaties het Admiraalsplein en de Karel Doormanweg gekomen. In bijlage 1 en 2 is een inventarisatie van deze ontwikkellocaties weergegeven. In bijlage 3 is het voorstel van de bouwende stad opgenomen om beide locaties onder bepaalde condities aan het consortium te gunnen. Het gevraagd besluit is in:

1. Het consortium ([REDACTED]) de locaties Karel Doormanweg en Admiraalsplein voorleggen en hen vragen een plan te maken met grondbod;
2. Dit plan te maken conform de Fast Lane aanpak op basis van de in deze notitie genoemde Hoofdambities;
3. De bereidheid uit te spreken dit te maken plan met grondbod voor te leggen aan het college met als doel de percelen in afwijking van het grondbeleid 1-op-1 aan het consortium te verkopen, indien het plan aan de verwachtingen (prijs en kwaliteit) voldoet, met inachtneming van de aanbestedingsplicht t.a.v. de school.

Input [REDACTED] inzake consortium

[REDACTED] heeft op 12 december 2019 een memo geschreven over het consortium. Daarin geeft ze haar voorkeur aan voor een selectie in concurrentie conform het beleid. Om een en ander beter te beargumenteren heeft het grondbedrijf onderstaande plussen en minnen tabel opgesteld.

Uitgifte gemeentelijke gronden	Type Uitgifte	
	Aanbesteden	1-op-1
Grondbeleid cf. (I)	++	--
Europese en nationale richtlijnen cf. (II)	++	--
Tempo ontwikkeling (III)	+/-	+/- (1)
Maatwerk (IV)	+	+
Gelijk speelveld (V)	++	-
Toets marktconformiteit taxatie (VI)	++	+/-
Stedenbouwkundige kaders (VII)	+	+
Inventieve oplossingen (VIII)	+/-	+

- I Nota Grondbeleid 2018:
Het beleid gaat uit van "selectie in concurrentie" en niet van "1-op-1" onderhandelingen".
- II Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019
- III Verdragende werking op de ontwikkeling.
- IV Toepassen maatwerk door het vinden van meest geschikte partner voor de ontwikkelopgave.
- V Marktselectie zorgt ervoor dat partijen niet worden buitengesloten dan wel bevoordeeld.
- VI Taxateur stelt minimale grondprijs vast. Middels een tender wordt de marktconformiteit getoetst.
- VII Kaders worden vooraf opgesteld en meegegeven aan de geïnteresseerde partijen.
- VIII Partijen kunnen mogelijk nieuwe technieken/ oplossingen aandragen bij complexe ontwikkelingen.

Aan de hand van de plussen en minnen tabel blijft het [REDACTED] bij haar voorkeur, te weten een selectie in concurrentie conform het beleid. Dit mede ter voorkoming van precedentwerking.

Mocht het college echter wel de wens hebben om het consortium tegemoet te komen met een of meer ontwikkellocaties, dan is het advies van [REDACTED] om dit pas te gunnen nadat het consortium vooraf aantoonbaar laat zien dat de ontwikkeling sneller en beter kan worden uitgevoerd dan wanneer de gemeente deze zou aanbesteden. Bij wijze van experiment kan het consortium worden gevraagd dit binnen een bepaalde termijn aan te tonen. Op basis van deze uitkomsten zal het college dan een specifiek besluit kunnen nemen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ziet zeker urgentie in het kunnen versnellen van de processen om de woningbouwopgave te realiseren. Toch twijfelt inkoop of het sneller is om met het consortium in zee te gaan. Ook dan moeten volgens inkoop de contractuele afspraken goed worden uitgewerkt en vastgelegd.