

Ontvanger	Openbaar
Afzender	Ard Bolks, Projectleider Emmalocaties
E-mail	emmalocaties@gooismeren.nl
Datum	15 november 2022
Onderwerp	Uitgiftestrategie Emmalocaties (concept)

Inleiding

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van de Emmalocaties waarop woningen moeten worden gebouwd. De gemeente bouwt de woningen niet zelf, maar geeft de grond uit aan een woningcorporatie of projectontwikkelaar. Dat doet de gemeente aan de hand van een aanbestedingsprocedure.

Het Europees aanbestedingsrecht houdt zich bezig met overheidsinkoop en daar aan gelieerde onderwerpen. De beginselen zijn non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit. De verkoop van grond valt ook onder het aanbestedingsrecht. In principe dient er zowel op prijs als op kwaliteit te worden aanbesteed. Dit betekent dat er naast de prijs (het grondbod voor een locatie) ook andere, kwalitatieve gunningcriteria opgenomen dienen te worden. Bijvoorbeeld CO₂-uitstoot, esthetiek, planning, materialisering of duurzaamheid. Het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) biedt daarvoor de basis.

Er zijn verschillende manieren om tot een keuze voor de ontwikkelende partijen te komen binnen de kaders van de Aanbestedingswet en jurisprudentie op het gebied van grondverkoop. Deze worden hieronder kort toegelicht. Gevolgd door het voorstel waarop de Emmalocaties worden aanbesteed.

Overwegingen

In het SPvE zijn drie woningbouwlocaties onderscheiden, met elk een eigen type ontwikkeling.

1. Fortlaan – vrijesectorwoningen
2. Slochterenlaan Noord – sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment
3. Slochterenlaan Zuid – woonzorgwoningen in het sociale segment

Het is denkbaar dat de gehele ontwikkeling, de drie gebieden bij elkaar, in één aanbesteding worden gevoegd. Er wordt dan één partij aangetrokken voor het ontwerp en de realisatie en na oplevering gaan de sociale huurwoningen naar een in Gooise Meren actieve woningcorporatie, en de zorgwoningen naar een zorgpartij. Deze partijen zullen aan de voorkant mee willen denken over de te exploiteren woningen en als gemeente wil je de zekerheid dat de sociale huurwoningen voor de lange termijn geborgd zijn en verhuurd worden via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woningnet. Het is voorstelbaar dat in een dergelijke constructie ook de zorgwoningen bij een woningcorporatie terecht komen, omdat de ontwikkelende partij dan maar één andere partij heeft om tijdens de aanbesteding en realisatie mee af te stemmen. Dit is ongewenst voor zorgpartijen die zelf kunnen en willen ontwikkelen. Daarnaast brengt deze constructie de woningcorporaties in onderlinge concurrentie, iets wat voor de woningcorporaties, gelet op hun beperkt beschikbare maatschappelijk budget, ongewenst is. Voor de gemeente heeft het als nadeel dat het resulteert in minder inschrijvingen, omdat het aantal inschrijvende partijen wordt beperkt door het aantal woningcorporaties die zij aan zich kunnen binden.

Een tweede alternatief waarbij de Fortlaan en de Slochterenlaan (Noord en Zuid) als twee ontwikkelingen worden gezien valt af, omdat de woningcorporaties dan een grotere kans hebben om de zorgwoningen te mogen ontwikkelen dan andere partijen. Deze laatste groep kan immers niet ook de sociale huurwoningen aan de Slochterenlaan-Noord in hun portefeuille nemen, terwijl dat andersom wel het geval is.

Het derde alternatief is drie verschillende aanbestedingsprocedures. Voor iedere locatie één. Dit lijkt de meest geschikte variant gelet op de beginselen van non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie. De mogelijkheden daarbij voor de verschillende locaties worden hieronder uitgewerkt.

1. Fortlaan – vrije sectorwoningen

De omvang van de opdracht is meer dan 5 miljoen, waardoor deze Europees moet worden aanbesteed. Dan zijn er nog drie opties:

- a. **Openbare procedure met voorselectie.** Geïnteresseerde partijen kunnen zich aanmelden wanneer zij kans willen maken om de locatie te mogen ontwikkelen. In de voorselectie worden vijf van de aangemelde partijen geselecteerd op basis van de kernmerken van de partij zelf (ervaring met type werkzaamheden, referenties, certificering, minimale omzet, etc.). In een tweede fase maken deze vijf partijen een ontwerp op basis van het SPvE en geven aan welk prijs zij daarbij willen betalen voor de grond. De partij met de beste prijs / kwaliteit verhouding wint de aanbesteding en wordt gecontracteerd.
- b. **Prijsvraag + vervolgaanbesteding voor realisatie:** op basis van het SPvE wordt een prijsvraag georganiseerd. De selectie is op basis van de uiterlijke kenmerken, dus hier kunnen geen andere aspecten als duurzaamheid, planning, bouwlogistiek worden meegenomen. Als het ontwerp helemaal is uitgewerkt door de winnaar van de prijsvraag, wordt een nieuwe aanbestedingsprocedure uitgevoerd, om de ontwikkelaar/aannemer van de woningen te contracteren. De doorlooptijd van deze variant is daardoor erg lang.
- c. **Concurrentiegericht dialoog.** De aanbestedingsprocedure kan alleen worden ingezet in het geval de aanbestedende dienst niet in staat is te bepalen welke middelen aan de behoefte kunnen voldoen, of om te beoordelen wat de markt te bieden heeft op het gebied van technische, financiële of juridische oplossingen. Het is een openbare procedure, met voorselectie (vergelijkbaar met a.). Na de selectie worden één of meerdere dialoogrondes georganiseerd, waarin ondernemers de kans krijgen om hun plannen voor te leggen, en te bezien of deze voldoen aan de wensen van opdrachtgever. Vergelijkbaar hieraan is de Mededingingsprocedure met onderhandeling, waarbij ook verschillende rondes voor overleg kunnen zijn, maar hier wordt voor elke overlegronde een complete inschrijving (offerte) opgesteld. De procedures zijn beide erg langdurig en arbeidsintensief, zowel voor opdrachtgevers- als opdrachtnemerszijde. Toepassing van deze procedures lijkt niet opportuun, omdat de opgave niet bijzonder complex is, en duidelijk is hoe aan de behoefte kan worden voldaan.

2. Slochterenlaan Noord – sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment

Op basis van recente jurisprudentie kan er vanuit worden gegaan dat bij de grondverkoop voor de bouw van sociale huurwoningen, deze grond niet openbaar hoeft te worden aangeboden. Alleen de woningbouwcorporaties waarmee Gooise Meren prestatieafspraken heeft komen voor deze opdracht in aanmerking. In de praktijk betreft het de Alliantie, Gooi en omstreken en Dudok

Wonen, omdat de andere corporaties niet in Bussum of überhaupt niet meer in Gooise Meren wensen te bouwen. Op dit moment mogen alle corporaties ook bouwen in het middensegment.

Om te bepalen welke corporatie de woningen mag ontwikkelen kan er een meervoudig onderhandse procedure uitgevoerd worden, waarbij een ontwerp door de corporaties wordt opgesteld. Het SPvE, met de eisen en ambities die daarin zijn opgenomen, is maatgevend. Er geldt een vast groundbod, waardoor er tussen de corporaties op prijs geen concurrentie is. Door concurrentie te organiseren op alleen het ontwerp is de kwaliteit van het uiteindelijke ontwerp voor de omgeving beter geborgd.

3. Slochterenlaan Zuid – woonzorgwoningen

- a. **Openbare procedure met voorselectie.** In de voorselectie worden vijf partijen geselecteerd op basis van de kernmerken van de partij zelf (ervaring met type zorgwoningen, referenties, certificering, minimale omzet, etc.). In een tweede fase maken deze vijf partijen een ontwerp op basis van het SPvE en geven daarbij aan welk prijs zij daarbij willen betalen voor de grond. De partij met de beste prijs / kwaliteit verhouding wint de aanbesteding en wordt gecontracteerd.
- b. **Direct gunnen aan een corporatie.** De corporaties kunnen in onderling overleg bepalen welke corporatie in aanmerking komt om de woonzorgwoningen te realiseren en in zijn portefeuille op te nemen. Hierna volgt een openbare publicatie dat je dit van plan bent en met welke corporatie, waarna andere partijen hier op kunnen reageren en aangeven dat zij de ontwikkeling ook zouden willen en kunnen uitvoeren. Als niemand zo'n reactie geeft, kun je door met de corporatie. De verwachting is echter dat er ook andere geïnteresseerde partijen zijn, waardoor deze optie niet waarschijnlijk is.
- c. **Prijsvraag + vervolgaanbesteding realisatie of een concurrentiegerichte dialoog.** Net als bij de Fortlaan locatie ligt een prijsvraag + vervolgaanbesteding realisatie of een concurrentiegerichte dialoog hier, gelet op de doorlooptijd en de beperkte mate van complexiteit van de opgave, niet voor de hand.

Voorstel

Gezien de afhankelijkheden tussen de drie locaties en mogelijk ongelijk speelveld tussen partijen onderling door het samenvoegen van één of meer locaties in één aanbestedingsprocedure is het voorstel de aanbesteding op te delen in drie aparte procedures. Te weten:

1. Fortlaan – vrijesectorwoningen: Het voorstel is om deze ontwikkeling aan te besteden met een openbare procedure met voorselectie op basis van ervaring met type werkzaamheden, referenties, certificering, minimale omzet, etc.. In een tweede fase maken deze vijf partijen in ieder geval een ontwerp op basis van het SPvE en geven aan welk prijs zij daarbij willen betalen voor de grond. Daarnaast zullen ook andere gunningcriteria een rol spelen, waaronder ambities zoals opgenomen in het SPvE en een plan voor lokale doorstroming. De partij met de beste prijs / kwaliteit verhouding wint de aanbesteding en wordt gecontracteerd.
2. Slochterenlaan Noord – sociale huurwoningen en huurwoningen in het middenhuursegment: Het voorstel is om een meervoudig onderhandse procedure in te richten, waarbij de lokaal actieve woningbouwcorporaties op basis van een ontwerp met elkaar concurreren. Daarbij geldt een vaste grondprijs. De winnende partij wordt gecontracteerd op basis van het winnende ontwerp. Het uitgangspunt is dat de woningen voor tenminste 25 jaar geborgd

worden voor de doelgroepen en bij eerste toewijzing met voorrang worden aangeboden aan Gooise Meren ingezetenen.

3. Slochterenlaan Zuid – woonzorgwoningen in het sociale segment: Het voorstel is om deze ontwikkeling aan te besteden met een openbare procedure met voorselectie op basis van ervaring met type werkzaamheden, referenties, certificering, minimale omzet, ervaring met de ontwikkeling van zorgwoningen en een plan voor langdurige exploitatie van tenminste 15 jaar in het sociale huursegment. De precieze invulling van de zorgcomponent (bijv. of het gaat om zorg voor dementerende ouderen of de begeleiding van beperkt zelfstandige jongeren) is geen onderdeel van de concurrentiestelling. We vragen partijen zich te onderscheiden op lokale toewijzing van de zorgwoningen, en invulling van de ambities uit het SPvE..