

# Verslag proces beoordeling ingebrachte plannen

Projecten afstoten Gemeentehuis Muiden/Stadskantoor Naarden

Versie 1.1  
04-juli 2017

# Kerngegevens

<b>Projectleider</b>	Anja Derksen
<b>Afdeling</b>	M & O
<b>Datum</b>	04 juli 2017
<b>Behandeling</b>	College
<b>Planstatus</b>	Vastgesteld door college
<b>Projectnummer</b>	Projecten afstoten Gemeentehuis Muiden/Stadskantoor Naarden
<b>Opdrachtgever</b>	Hendrik Boland
<b>Identificatie</b>	

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Doelstelling	5
3	Fase 1 Check vormvereisten.	5
4	Fase 2 Checken financiële draagkracht en haalbaarheid	5
5	Fase 3 Pre-selectie plannen buiten de kaders	6
6	Fase 4 De complete kwaliteitstoets	7
7	Fase 5 Opening financiële biedingen	9
8	Fase 6 Pitch	10
9	Fase 7 Advies aan het college	16

# 1 Inleiding

Op 7 december 2016 heeft de raad de PID's (Project Initiatief Documenten) van de projecten afstoten gemeentehuis Muiden respectievelijk Stadskantoor Naarden en het participatieplan vastgesteld. De projecten zijn vanaf dat moment definitief gestart.

In de voorafgaande periode was Cushman & Wakefield geselecteerd om het verkoopproces te begeleiden.

In het participatieplan is vastgelegd dat de selectie van een ontwikkelende partij per locatie in een gezamenlijk traject met omwonenden zou worden opgezet en uitgevoerd. Om dit proces goed te laten verlopen is een format beoordeling ingebrachte plannen opgesteld en vastgesteld door het college op 21 februari 2017, zie bijlage 2. Beoogd is om een zo objectief mogelijk proces in te richten waarbij planindieners werd gevraagd om een gelijklopende set aan documenten in te dienen zodat een onderling vergelijk gemaakt kon worden. Daarnaast is een beoordelingsformat opgesteld waarbij door het geven van rapportcijfers de plannen gescoord zouden gaan worden. In het format was vastgesteld hoe en wanneer plannen de volgende ronde zouden halen of niet. Bij het invullen van de beoordelingsformats in de fases 3 en 4 (zie hieronder) moesten rapportcijfers gegeven worden. Er is niet om nadere toelichting gevraagd aan de beoordelingscommissie. Dit format is bij de uitvraag aan elke planindieners ter beschikking gesteld zodat er volledige transparantie zou zijn omtrent de beoordelingssystematiek. Door het ondertekenen van de proces letter heeft elke planindieners dit format geaccepteerd. In het rapport, dat nu voor u ligt, wordt verslag gedaan van het doorlopen proces. De uitkomst van dit rapport is het advies aan het college voor een ontwikkelende partij per locatie. Alle stappen en uitkomsten worden weergegeven zodat er volledige openheid en transparantie over de uitkomst van het proces gegeven kan worden.

De uitvraag is op 27 februari 2017 door Cushman & Wakefield in de markt gezet. Op 20 april 2017 zijn bij de notaris Robert Alexander Ritsma, te Naarden, 9 plannen ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Stadskantoor Naarden en 7 voor de herontwikkeling van de locatie gemeentehuis Muiden. Ten overstaande van de projectleider en Cushman & Wakefield, zijn daar de enveloppen met plannen geopend en is daarmee het beoordelingsproces, bestaande uit 7 fases, van start gegaan.

De 7 fases zijn:

Fase 1 Het checken of de ingediende plannen voldoen aan de vormvereisten.

Plannen die deze toets niet doorstaan vallen af.

Fase 2: Het checken van de ingediende plannen/partijen op financiële draagkracht en haalbaarheid.

Plannen die deze toets niet doorstaan vallen af.

Fase 3: De pre-selectie van de plannen die niet voldoen aan de kaders, maar vallen onder de disclaimer.

Plannen die hier onvoldoende scores, lager dan 60 van de maximaal 100 te behalen punten, vallen af.

Fase 4 De complete kwaliteitstoets.

Plannen worden gerangschikt van hoog naar laag. Plannen die hier onvoldoende scores, lager dan 60 van de maximaal 100 te behalen punten, vallen af.

Fase 5: Opening van de financiële biedingen van de plannen die over zijn gebleven na het doorlopen van de fases 1 tot en met 4. Per locatie wordt nu de volgorde bekend.

Fase 6: Pitch van de 3 best scorende plannen per locatie.

De uiteindelijke voorkeur per locatie kan worden bepaald.

Fase 7: Advies voor college wordt opgesteld en ter vaststelling aan het college aangeboden.

Het college maakt de keuze per locatie.

## 2 Doelstelling

Het opstellen van een weloverwogen advies, gebaseerd op de uitkomst van het beoordelingsproces, voor het college. Het college wordt op deze wijze in staat gesteld een besluit te nemen over de keuze van een koper en ontwikkelende partij voor de herontwikkeling van de locaties van de gemeentehuizen Muiden en Naarden.

## 3 Fase 1 Check vormvereisten.

Cushman & Wakefield hebben alle ingebrachte plannen beoordeeld op de indieningsvereisten.

### 3.1 Constatering:

Bij beide locaties hebben twee partijen geen getekende proces letter ingeleverd. Doordat zij de biedingsbrief hebben ondertekend ondertekenen zij hiermee impliciet ook de proces letter. In Naarden is een partij nog in oprichting. De gevraagde Kamer van Koophandel verklaring is hierdoor nu nog niet voorhanden.

### 3.2 Conclusie:

Alle ingediende plannen voldoen aan de vormvereisten.

### 3.3 Besluit:

Het college heeft hier op 23 mei 2017 mee ingestemd.

## 4 Fase 2 Checken financiële draagkracht en haalbaarheid

Cushman & Wakefield hebben alle ingebrachte plannen gecheckt op financiële draagkracht en haalbaarheid.

### 4.1 Constatering:

Voor de locatie Muiden is in alle gevallen de financiering compleet onderbouwd. In Naarden in twee gevallen (nog) niet helemaal.

### 4.2 Conclusie:

Het college is naar aanleiding van deze constatering geadviseerd de 2 partijen die de financiering nog niet helemaal rond hadden tot de geplande pitch op 29 juni 2017 de gelegenheid te bieden de financiering alsnog rond te krijgen.

### 4.3 Besluit:

Het college heeft hierop 23 mei 2017 mee ingestemd. Hierdoor is geen enkele partij afgevalen op basis van onvoldoende financiële onderbouwing

NB:

De winnende partij, per locatie, zal uiteraard t.z.t. nog volledig financieel gecheckt worden.

## 5 Fase 3 Pre-selectie plannen buiten de kaders

De ingediende plannen zijn gecheckt op het al dan niet voldoen aan de opgelegde kaders. Voor Muiden waren 3 plannen ingediend die niet aan de kaders voldeden en dus onder de disclaimer vielen. In Naarden betrof dit 1 plan. Opvallend was dat in alle vier gevallen plannen met zorgwoningen betrof.

Deze 4 plannen zijn ter pre-selectie aangeboden aan de desbetreffende beoordelingscommissie.

### 5.1 Constatering:

De scores van de pre-selectie zijn als volgt:

### 5.2 Naarden

#### 5.2.1 Scores

	Volker Wessels
<b>Professionals</b>	
Functie uniek	19,38
Functie haalbaar	15,54
Functie geen hinder	9,85
Functie niet concurrerend	13,85
Totaal	58,62
<b>omwonenden</b>	
Functie uniek	3,2
Functie haalbaar	2
Functie geen hinder	3,73
Functie niet concurrerend	3,47
Totaal	12,4
<b>Totaal score</b>	<b>35,51</b>

## 5.3 Muiden

### 5.3.1 Scores

	Dinant	Expo	Amvest
<b>Professionals</b>			
Functie uniek	10,62	12,31	19,38
Functie haalbaar	13,85	8,31	14,77
Functie geen hinder	5,54	5,23	11,69
Functie niet concurrerend	10,46	8,00	13,54
Totaal	40,46	33,85	59,38
<b>omwonenden</b>			
Functie uniek	20,80	10,40	14,00
Functie haalbaar	20,40	8,00	10,80
Functie geen hinder	12,80	1,60	9,60
Functie niet concurrerend	13,87	6,67	12,00
Totaal	67,87	26,67	46,40
<b>Totaal score</b>	<b>54,16</b>	<b>30,26</b>	<b>52,89</b>

### 5.3.2 Conclusie:

Geen enkel plan buiten de kaders heeft de benodigde 60 punten gescoord om verder mee te mogen doen. Het advies van de beoordelingscommissie is daardoor helder.

### 5.3.3 Besluit:

Het advies van de beoordelingscommissies is overgenomen door het college op 23 mei 2017. Uitsluitend de plannen binnen de kaders mogen meedoen in de complete kwaliteitsbeoordeling. Dat betekent dus dat er 8 plannen voor Naarden resteren en 4 voor Muiden.

In bijlage 2 is het beoordelingsformat opgenomen.

## 6 Fase 4 De complete kwaliteitsstoets

Na het college besluit op 23 mei 2017 t.a.v. de fase 1 tot en met 3 zijn alle overgebleven plannen plus de bijbehorende scoreformats aangeboden aan de desbetreffende beoordelingscommissie. Conform planning hebben zij allen hun beoordelingen ingeleverd op 6 juni 2017.

De commissie van professionals kende een lid minder voor de totale kwaliteitsbeoordeling van Muiden en twee minder voor Naarden. Muiden is daardoor door 12 leden beoordeeld, Naarden door 11 personen.

## 6.1 Naarden

### 6.1.1 Constatering:

Werkwijze: In totaal konden 100 punten voor de kwaliteitsbeoordeling worden behaald. Hiervoor zijn de scores van beide werkgroepen bij elkaar opgeteld en door 2 gedeeld.

Totale Kwaliteitsbeoordeling Naarden:								
	SKN	Denc	Coen Hagedoorn	DuPrie	Heijenbeheer	Nijhuis	Scholten	Van Galen
Professionals								
Woningbouw	9,27	8,73	8,73	7,64	7,64	8,18	8,45	7,91
Toegev functie	9,82	5,73	8,73	4,91	4,91	6,27	5,73	8,45
Concept	6,55	4,91	6,18	5,64	4,00	6,18	4,55	4,91
huur/koop prijs	6,55	3,09	6,91	3,64	6,00	6,00	4,00	2,00
Schetsplan	32,18	22,45	30,55	21,82	22,55	26,64	22,73	23,27
Referentie	13,45	9,82	13,09	7,64	8,36	13,09	4,73	9,09
Planning	6,55	3,64	5,45	4,91	5,27	6,00	1,82	4,18
Duurzaamheid	13,09	12,73	12,00	11,64	10,91	13,82	13,45	9,82
Totaal score	65,27	48,64	61,09	46,00	47,09	59,55	42,73	46,36
Omwonenden	SKN	Denc	Coen Hagedoorn	DuPrie	Heijenbeheer	Nijhuis	Scholten	Van Galen
Woningbouw	13,20	5,80	8,40	9,40	5,00	9,20	7,20	4,80
Toegev functie	12,80	3,40	5,40	6,40	2,80	9,60	4,40	3,80
Concept	8,93	2,53	3,33	4,93	1,60	6,40	2,13	1,60
huur/koop prijs	8,53	2,67	6,13	6,53	5,20	7,07	3,87	1,73
Schetsplan	43,47	14,40	23,40	27,27	14,60	32,27	17,60	11,93
Referentie	15,73	5,33	9,60	11,47	5,87	14,40	3,73	4,27
Planning	8,53	3,20	5,07	6,00	2,53	7,47	1,73	2,93
Duurzaamheid	16,20	7,73	10,13	11,20	6,93	14,40	10,67	6,40
	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal score	83,93	30,67	48,20	55,93	29,93	68,53	33,73	25,53
<b>Totaal kwaliteitscore</b>	<b>74,60</b>	<b>39,65</b>	<b>54,65</b>	<b>50,97</b>	<b>38,51</b>	<b>64,04</b>	<b>38,23</b>	<b>35,95</b>

### 6.1.2 Conclusie:

Uitsluitend de plannen van SKN en Nijhuis hebben de benodigde 60 punten behaald met de kwaliteitstoets.

De rest van de plannen vallen af en de prijs envelop van de afvallers zal gesloten blijven. Bij de pitch resteren dus nog maar 2 plannen.

## 6.2 Muiden:

### 6.2.1 Constatering:

Bij de verwerking van de ingediende beoordelingsformulieren van de omwonenden bleek dat een groot deel van de beoordelingscommissie op een oneigenlijke wijze de beoordeling had uitgevoerd. Er was erg zwartwit geoordeeld: of 0 punten of het volle aantal punten was toegekend. Verder had de werkgroep een begeleidend schrijven toegevoegd met extra eisen/wensen aan het plan dat hun voorkeur heeft. Deze eisen/wensen betreffen zaken afwijkend van de kaders welke de raad aan het



project heeft verbonden. Dit doet geen recht aan de ingediende plannen en ook kan hierdoor geen verantwoording worden afgelegd aan de planmakers.

In samenspraak met de verantwoordelijke wethouder, de programmamanager Strategie Doe Democratie, de voorzitter van de werkgroep omwonenden en de Stadsraad Muiden is besloten dat de kwaliteitstoetsing van omwonenden niet geaccepteerd kon worden en dat deze overgedaan moest worden. Omdat bij de pitch, fase 6, de kwaliteitstoets nog aangepast mag worden is besloten voor Muiden alle 4 de overgebleven planmakers uit te nodigen voor de pitch. Hierdoor hoeft de planning niet aangepast te worden.

Het begeleidend schrijven is beantwoord. Aangegeven is dat na afronding van de onderhandelingen tussen de winnende partij en de gemeente, de werkgroep van omwonenden haar wensen en eisen met de winnende partij kan bespreken. Indien deze partij de eisen/wensen van omwonenden wil respecteren zal de gemeente hieraan meewerken, mits dit niet de met de gemeente gemaakte afspraken ten aanzien van de verkoop zal beïnvloeden.

Voor Muiden volgt hieronder nu uitsluitend de beoordeling van de professionals.

Kwaliteitstoets Professionals Muiden				
	Nikkessen/ Gooi en Om	De Alliantie	De Nijs en Zonen	Dudok
Woningbouw	10,25	8,50	9,25	8,50
Toegev functie	10,25	10,50	7,50	5,25
Concept	6,17	7,33	4,33	5,17
huur/koop prijs	7,00	6,00	3,50	3,67
Schetsplan	33,67	32,33	24,58	22,58
Referentie	12,33	12,00	10,00	11,00
Planning	5,83	6,00	6,00	4,67
Duurzaamheid	14,67	15,83	13,33	6,33
Totaal score	66,50	66,17	53,92	44,58

### 6.2.2 Conclusie:

De uitslag van de kwaliteitsscore van de professionals volgend zouden uitsluitend Nikkessen en de Alliantie met de pitch mogen meedoen. Maar zoals hierboven aangegeven zijn alle 4 de planmakers voor de pitch uitgenodigd.

In bijlage 2 zijn de beoordelingsformats opgenomen.

## 7 Fase 5 Opening financiële biedingen

### 7.1 Naarden

Naar aanleiding van de uitslag van de totale kwaliteitsbeoordeling zijn er nog 2 plannen overgebleven: SKN en Nijhuis.

#### 7.1.1 Scores:

De prijsenvelopen zijn opengemaakt en de score hiervan is als volgt:

- SKN: Bod €2.250.000. Dit geeft een score van 90.
- Nijhuis: Bod: €2.500.000. Dit geeft een score van 100.

### 7.1.2 Conclusie:

De score gebaseerd op prijs en kwaliteit is nu als volgt:

- |             |        |
|-------------|--------|
| 1. SKN:     | 164,60 |
| 2. Nijhuis: | 164,04 |

## 7.2 Muiden

Vanwege de uitslag van de kwaliteitsscore in Muiden is besloten om de prijsenveloppen gesloten te houden.

### 7.2.1 Constatering:

Geen score bekend op dit moment.

# 8 Fase 6 Pitch

Het voornemen was om de drie 3 hoogst scorende partijen per locatie uit te nodigen om een pitch te houden over hun plan. Tijdens de pitch krijgen zij de gelegenheid om aan de beoordelingscommissie hun plan toe te lichten en vragen van de commissie te beantwoorden.

- Presentatie 1 kwartier
- Vragenronde 1 kwartier

De commissieleden mogen na de pitch hun beoordeling herzien. De prijsbieding mag niet worden aangepast.

De projectleider stelt na de pitch de eindbeoordeling en het advies voor het college op.

Zoals hierboven aangegeven zijn voor Naarden maar 2 partijen overgebleven die aan de pitch mogen meedoen. Voor Muiden alle 4 de partijen.

SKN is een van de 2 partijen die tot de pitch in de gelegenheid zijn gesteld om hun financiering rond te krijgen. Op 28 juni 2017 hebben zij hun financiële onderbouwing aangeleverd.

Deze is door Cushman & Wakefield beoordeeld en in orde bevonden.

## 8.1 Naarden

Nijhuis en SKN hebben beide gehoor gegeven aan de uitnodiging voor de pitch. Naar aanleiding van de pitch mochten de kwaliteitsscores worden aangepast.

### 8.1.1 Scores:

Totale Kwaliteitsbeoordeling Pitch Naarden:		
Professionals	Nijhuis	SKN
Woningbouw	7,64	9,55
Toegev functie	6,27	10,91
Concept	5,45	6,91
huur/koop prijs	6,00	6,73
Schetsplan	25,36	34,09
Referentie	12,00	13,82
Planning	6,00	6,73
Duurzaamheid	12,36	11,64
Totaal professionals	55,73	66,27
Omwonenden	Nijhuis	SKN
Woningbouw	8,00	13,60
Toegev functie	7,00	13,80
Concept	4,20	9,20
huur/koop prijs	4,27	8,80
Schetsplan	23,47	45,40
Referentie	10,93	17,60
Planning	6,40	8,80
Duurzaamheid	10,40	16,20
Totaal omwonenden	51,20	88,00
<b>Totaal kwaliteitscore</b>	<b>53,46</b>	<b>77,14</b>

Prijsscore

Nijhuis: 100

SKN : 90

### 8.1.2 Conclusie en Advies

Totaal score kwaliteit plus prijs:

Nijhuis: 153,46

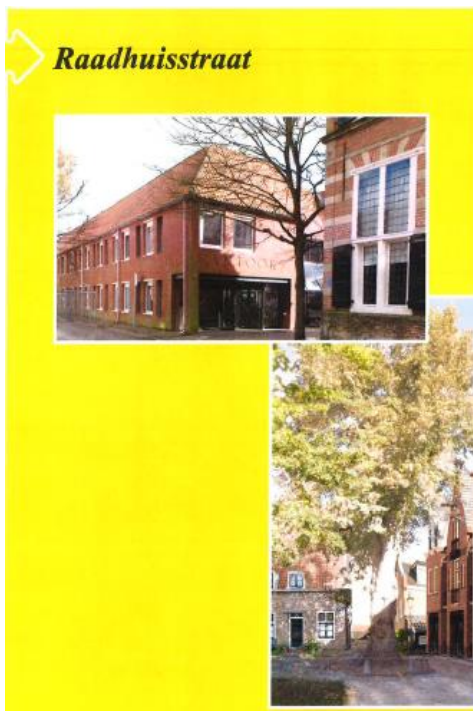
SKN: 167,14

Het plan van SKN is als hoogst scorend uit de beoordeling gekomen. Dit plan scoort zowel bij de professionals als de omwonenden op kwaliteit het hoogst. In totaal ruim 30% hogerop kwaliteit. De 10 punten prijsverschil in het voordeel van Nijhuis worden hiermee ruim te niet gedaan.

De uitspraak dat kwaliteit voor prijs zou gaan in de keuze van een ontwikkelende partij wordt hiermee gestand gedaan.

### 8.1.3 Korte beschrijving plan SKN:

Sloop huidig pand op uitzondering van ingangspartij-hoek waardoor het expressieve kunstwerk Eppo Doeve behouden blijft op de huidige plek
Mix van 23 eengezinswoningen en appartementen in diverse prijsklassen: <ul style="list-style-type: none"><li>• 6 startersappartementen 250.000-295.000 (koop of huur), Raadhuisstraat</li><li>• 5 luxe appartementen 400.000-600.000 (koop), Raadhuisstraat</li><li>• 4 penthouse appartementen 650.000-750.000 (koop), Raadhuisstraat</li><li>• 2 beneden-/bovenwoningen 550.000-675.000 (huur of koop), Gansoordstraat</li><li>• 6 stadsvilla's 900.000-1.100.000 (koop), Gansoordstraat</li></ul>
Parkeren in verdiepte parkeerkelder, ingang naast de ingangspartij die behouden blijft
Ca. 44 parkeerplaatsen, met extra parkeermogelijkheden voor omgeving en hotel
Openbare binnentuin
Inpassing in de omgeving door toepassing van "stadsreparatie", herstel van de historische kavelstructuur, bouwmassa passend in vigerend bestemmingsplan, gevelindelingen en materialisatie voldoen aan welstandsnota.
Toevoegen van een aantal maatschappelijke functies: <ul style="list-style-type: none"><li>• Behoud kunstwerk Eppo Doeve;</li><li>• Servicing appartementen vanuit Vestinghotel;</li><li>• Inzet fietsenstalling Stads kantoor voor omwonenden en gebruikers Vestinghotel;</li><li>• Ontsluiting Burgerzaal oude Stadhuis d.m.v. lift in behouden ingangspartijen "robuuste vestingwaardige" brug.</li></ul>



## *Gansoordstraat*



## 8.2 Muiden

Alle 4 de uitgenodigde partijen hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging voor de pitch.

### 8.2.1 Scores:

Kwaliteitstoets Pitch Professionals Muiden				
	Nikkessen/ Gooi en Om	De Alliantie	De Nijs en Zonen	Dudok
Woningbouw	11,75	9,00	5,75	8,25
Toegev functie	11,00	9,75	4,00	5,50
Concept	6,33	7,33	3,17	5,00
huur/koop prijs	6,83	5,67	2,17	3,83
Schetsplan	35,92	31,75	15,08	22,58
Referentie	13,00	12,00	6,00	11,33
Planning	6,00	6,00	3,67	4,83
Duurzaamheid	15,67	11,67	9,67	5,67
<b>Totaal professionals</b>	<b>70,58</b>	<b>61,42</b>	<b>34,42</b>	<b>44,42</b>
Kwaliteitstoets Pitch Omwonenden Muiden				
	Nikkessen/ Gooi en Om	De Alliantie	De Nijs en Zonen	Dudok
Woningbouw	14,80	8,40	5,20	4,00
Toegev functie	14,00	6,40	5,00	4,40
Concept	9,87	6,13	3,07	5,07
huur/koop prijs	8,93	3,60	2,93	3,60
Schetsplan	47,60	24,53	16,20	17,07
Referentie	19,20	9,60	8,27	9,07
Planning	9,20	4,00	3,87	4,60
Duurzaamheid	18,67	8,27	9,60	9,33
<b>Totaal omwonenden</b>	<b>94,67</b>	<b>46,40</b>	<b>37,93</b>	<b>40,07</b>
<b>Totaal score</b>	<b>82,63</b>	<b>53,91</b>	<b>36,18</b>	<b>42,24</b>

Uitsluitend het plan van Nikkessen/Gooi- en Omstreken heeft nu de kwaliteitstoets is overgedaan het benodigd aantal minimum van 60 punten. Dit houdt in dat zij voor de prijs 100 punten scoren en hun totaal score 182,63 is.

Het bod bedraagt € 702.500.

NB Tijdens de pitch van De Nijs en Zonen werd plotseling een heel ander plan gepresenteerd dan was ingediend op 20 april 2017. Dit zou reden kunnen zijn om hen te diskwalificeren. De kwaliteit score op het plan is desondanks toch ingevuld en meegewogen. Het plan heeft hierin niet het benodigde minimum van 60 punten behaald en valt om die reden af. Diskwalificatie is derhalve niet nodig.

### 8.2.2 Conclusie en Advies

Het plan van Nikkessen/Gooi- en Omstreken is als hoogst scorend uit de kwaliteitsbeoordeling gekomen. Dit plan scoort zowel bij de professionals als de omwonenden op kwaliteit het hoogst. In totaal ruim 34% hoger op kwaliteit dan het plan op nummer 2. Hiermee wordt gestand gedaan aan de uitspraak dat kwaliteit het belangrijkste is voor het te selecteren plan.



### 8.2.3 Korte beschrijving plan Nikkessen/Gooi en Om:

Sloop huidig pand
Mix van 34 appartementen: <ul style="list-style-type: none"><li>• 21 stuks 3-kamerappartementen met een gemiddelde GBO van 76 m<sup>2</sup></li><li>• 13 stuks 2-kamerappartementen met een gemiddelde GBO van 63 m<sup>2</sup></li></ul>
Parkeren bewoners aan de binnenzijde van het pand onder een dek waarop de binnentuin wordt gerealiseerd. Ruim 33 parkeerplaatsen op de locatie voor de omgeving.
3 bouwlagen
Behoud groen en speelplaats
Levensloopbestendige bouw
Minimaal 60% van de woningen met een huurprijs < 586 per maand, prijspeil 2016.



# 9 Fase 7 Advies aan het college

Naarden:

Het advies is SKN te selecteren voor de ontwikkeling van de locatie stadskantoor Naarden.

Muiden:

Het advies is Nikkessen/Gooi- en Omstreken te selecteren voor de ontwikkeling van de locatie gemeentehuis Muiden.



# Bijlage 1 Beoordelingscommissie:

De beoordelingscommissie bestaat uit:

## **Team 1 Professionals o.l.v. de Projectleider :**

- Hilde van Zijlen, projectleider (alleen pre-selectie)
- Willem Kikkert, afdeling strategie
- Antoinette Soede, afdeling strategie
- Esmeralda Wagenaar, Groen
- Theo Kamer, BORG Openbare ruimte
- Rowin Petersma, Lid CRK
- Jan Jobse, verkeer
- Liza Beenke, stedenbouwkundige
- Chantal de Haar, stedenbouwkundige
- Gerard Verweij, beleidsmedewerker duurzaamheid
- Ard Bolks, projectleider
- Anne Kok, stedenbouwkundige

## Team 2: Werkgroepen belanghebbenden/Stakeholders:

### **Team Naarden onder voorzitterschap van Frank Schreve**

- José Rosendahl, namens Bewoners Platform
- Nico Rost Onnes, namens Bewoners Platform
- Frank Schreve, namens de Vesting Naarden
- Saskia Simons, namens de Vereniging Vestingstad
- Peter Senf, namens de Vereniging Vestingstad
- René Pas, namens de Vereniging Vestingstad
- Peter Kaldewaay, namens de Ondernemers Vereniging
- John Luijten, namens de Ondernemers Vereniging
- Eric Klein Wolthuis, namens de Ondernemers Vereniging
- Willem van Eeghen, namens omwonenden
- Frans Schoonhoven, namens omwonenden
- Hans Govers, namens omwonenden
- Michiel de Bruin, namens omwonenden
- Clara Thomas, namens omwonenden
- Frits van Dulm

### **Team Muiden onder voorzitterschap van Marga van der Kroon**

- Jan Bolander
- Wanda Bon
- Pieter van Buijtenen
- Wouter Giskes
- Henk Groenewegen
- Hein van der Gun
- Ageeth Melis
- Marga van der Kroon
- Luit Kuiper
- Cor Rijnbeek
- Galit Shabi
- Sander Sterk
- Ariëtte Taling
- Eric Wolff
- Karel Wiegert

- 

## Bijlage 2 Beoordelingsformat

# Beoordeling ingebrachte plannen Projecten

Projecten Afstoten Gemeentehuis Muiden/Stadskantoor Naarden

Versie 1.2  
21 februari 2017

# Kerngegevens

<b>Projectleider</b>	Anja Derksen
<b>Afdeling</b>	M & O
<b>Datum</b>	21 februari 2017
<b>Behandeling</b>	College
<b>Planstatus</b>	Vastgesteld door college
<b>Projectnummer</b>	Projecten afstoten Gemeentehuis Muiden/Stadskantoor Naarden
<b>Opdrachtgever</b>	Hendrik Boland
<b>Identificatie</b>	

# Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Doelstelling
3. Samenstelling beoordelingscommissie
4. Spelregels beoordelingscommissie
5. Indieningsvereisten
6. Beoordelingsproces en rollen
7. Beoordelingscriteria
8. Beoordeling Pitch
9. Besluitvorming
10. Planning

## Bijlagen:

1. PID versie 2.5 Muiden
2. PID versie 2.5 Naarden
3. Participatieplan versie 3

## 10 Inleiding

De Raad heeft op 7 december 2016 de PIDs en het participatieplan afstoten gemeentehuis Muiden respectievelijk Stadskantoor Naarden vastgesteld.

In de PIDs zijn de kaders opgenomen waaraan de ontwikkelingen moeten voldoen.

De definitieve versies van deze documenten zijn aan dit document als bijlage toegevoegd.

Kaders gemeentehuis Muiden:

- *Keuze in sloop huidig pand incl. gymzaal en nieuwbouw dan wel hergebruik van het huidige pand;*
- *Woningbouw uitsluitend voor de sociale huursector met bij voorkeur tenminste de helft aan sociale huurwoningen met een maximale huur van €586, geïndexeerd;*
- *Beeldbepalend in de wijk vanwege centrale ligging;*
- *Kleinschalig, 3 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag de kapbouwlaag betreft. Incidenteel (40%) kan een vierde bouwlaag worden toegestaan, maar wel passend in de wijk;*
- *Aandacht voor openbaar groen en parkeren;*
- *Met betrekking tot duurzaamheid wordt energieneutraliteit gewenst;*
- *De te bouwen woningen, de te verbouwen gebouwen moeten klimaatbestendig en rainproof zijn.*

Kaders stadskantoor Naarden:

- *Keuze in sloop huidig pand en nieuwbouw dan wel herontwikkeling bestaand pand;*
- *Woningbouw dan wel combinatie van woningbouw met een andere openbare/commerciële functie;*
- *Een in de Vestingvisie passende ontwikkeling;*
- *Grondgebonden dan wel gestapelde bouw;*
- *Aandacht voor parkeren, mogelijk ondergronds; parkeren dient op de locatie opgelost te worden in relatie tot de nieuwe bestemming en de parkeerbalans in de vesting;*
- *Met betrekking tot duurzaamheid wordt energieneutraliteit gewenst;*
- *De te bouwen woningen, de te verbouwen gebouwen moeten klimaatbestendig en rainproof zijn.*

*Aandachtspunt:*

*Onderzoek naar mogelijkheid toevoeging extra parkeerplekken.*

In beide PIDs is een zogenaamde disclaimer opgenomen. Deze luidt als volgt: *Op voorhand is niet uit te sluiten dat een idee opdoemt dat niet helemaal past in de hierboven opgenomen kaders, maar wel voldoende interessant is om dit verder te onderzoeken. Op dat moment zal aan het college/raad worden voorgesteld om de meegegeven kaders te heroverwegen.*

Zoals is opgenomen in het participatieplan hebben belanghebbenden/stakeholders een adviserende rol bij het selecteren van de plannen voor de respectievelijke locaties.

Er wordt een werkgroep opgericht, een voor elke locatie, waarin ca. 15 personen zitting krijgen. De samenstelling van de werkgroepen dient een goed afspiegeling te zijn van de belanghebbenden/stakeholders per locatie. Er mogen geen personen zitting in krijgen die op de een of andere wijze zelf interesse hebben of plannen hebben om een van de locaties te ontwikkelen.

## 11 Doelstelling

Het opstellen van een weloverwogen advies, gebaseerd op de uitkomst van het beoordelingsproces, voor het college zodat zij een besluit kunnen nemen over de keuze voor een ontwikkelende partij voor de herontwikkeling van de locaties van beide gemeentehuizen.

# 12 Samenstelling beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie zal per locatie bestaan uit 2 teams. Team 1 (professionals) zal de plannen voor beide locaties toetsen. Er zijn twee teams 2: de werkgroep Naarden en de werkgroep Muiden. Het team professionals en de werkgroep hebben een even zware stem in de beoordeling per locatie.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

**Team 1 Professionals o.l.v. de Projectleider :**

- Hilde van Zijl, projectleider
- Willem Kikkert, afdeling strategie
- Antoinette Soede, afdeling strategie
- Patrick Schrijver, RO
- Esmeralda Wagenaar, Groen
- Theo Kamer, BORG Openbare ruimte
- Lid CRK (regelen via Corrie Wiegmans)
- Jan Jobse, verkeer
- Liza Beenke/Chantal de Haar, stedenbouwkundigen
- Gerard Verweij, duurzaamheid

N.B. de CRK (Commissie Ruimtelijk Kwaliteit) kan ervoor kiezen om per locatie een ander lid plaats te laten nemen in team 1.

Team 2: Werkgroepen belanghebbenden/Stakeholders:

**Team Naarden onder voorzitterschap van Frank Schreve**

- Suze ten Kroode, namens Bewoners Platform
- Thijs Cobben, namens het Bewoners Platform
- Frank Schreve, namens de Vesting Naarden
- Saskia Simons, namens de Vereniging Vestingstad
- Peter Senf, namens de Vereniging Vestingstad
- René Pas, namens de Vereniging Vestingstad
- Peter Kaldewaay, namens de Ondernemers Vereniging
- Wachter Muller, namens de Ondernemers Vereniging
- Eric Klein Wolthuis, namens de Ondernemers Vereniging
- Willem van Eeghen, namens omwonenden
- Frans Schoonhoven, namens omwonenden
- Hans Govers, namens omwonenden
- Michiel de Bruin, namens omwonenden
- Clara Thomas, namens omwonenden

**Team Muiden onder voorzitterschap van Marga van der Kroon**

- Jan Bolander
- Wanda Bon
- Pieter van Buijtenen
- Wouter Giskes
- Henk Groenewegen
- Hein van der Gun
- Ageeth Melis
- Marga van der Kroon
- Luit Kuiper
- Cor Rijnbeek
- Galit Shabi
- Sander Sterk

- Ariëne Taling
- Eric Wolff
- Karel Wiegert

## 13 Spelregels leden beoordelingscommissie:

Gezamenlijke spelregels:

- Iedereen houdt zich aan de gestelde termijnen en levert de beoordelingen op tijd in;
- Van een ieder wordt een positieve grondhouding en inzet verwacht;
- Er mag geen contact worden gezocht met de indiener van een plan;
- Indien een indiener van een plan toenadering zoekt wordt dit direct gemeld aan de projectleider. Deze zal dit melden aan de adviseur. De adviseur treedt dan in contact met de indiener van het plan en kan maatregelen treffen, waarbij uitsluiting de zwaarste maatregel is;
- Geen enkel lid mag zelf (mede) initiatiefnemer dan wel (mede) indiener van een plan zijn. Blijkt dit wel zo te zijn dan zal het desbetreffende lid het beoordelingsteam per direct dienen te verlaten en zal zijn of haar beoordeling buiten beschouwing worden gelaten.

Specifieke spelregels professionals:

- Indien een lid genoodzaakt is zijn/haar taak neer te leggen, kan na overleg met de projectleider de taak worden overdragen aan een andere professional uit dezelfde taakgroep, indien de planning dit toelaat.

Specifieke spelregels werkgroepen:

- Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor iemand zijn taak niet naar behoren kan uitvoeren, wordt in overleg getreden met de projectleider en wordt naar vervanging van het desbetreffende lid gezocht indien de planning dit toelaat.

## 14 Indieningsvereisten

Om de plannen op een zo eenduidige wijze te kunnen beoordelen, wordt aan alle gegadigden gevraagd eenzelfde set documenten in te dienen. De set moet uit 3 onderdelen bestaan (zowel voor locatie Naarden als Muiden):

1. Bod op de desbetreffende locatie, inclusief die hieraan verbonden voorbehouden;
2. Documenten waarmee de financiële haalbaarheid/solvabiliteit van het plan/de gegadigde kan worden getoetst;
3. Set t.b.v. kwaliteitstoets bestaande uit:
  - a. Schetsontwerp van de voorgestane bebouwing;
  - b. Een visuele verbeelding van de bebouwing in de context van de omgeving;
  - c. Omschrijving van het schetsontwerp van maximaal 1 A4 waarin in ieder geval vermeldt staan: het aantal woningen in de huur- dan wel de koopprijs, de eventueel toegevoegde functie, de inpassing in de omgeving conform de vereisten in het PID (het groen en de inpassing van de parkeerplaatsen, aantallen parkeerplaatsen), een indicatieve planning, met grove fasering;
  - d. Een 3-tal referenties waaruit valt af te leiden of men affiniteit heeft met binnenstedelijk bouwen, met bijzondere locaties en met organische projectontwikkeling;
  - e. Een duurzaamheidsomschrijving van maximaal een halve A4, met daarin in ieder geval opgenomen hoe men denkt energie neutraal te zijn, hoe men klimaatbestendig en rainproof gaat realiseren en een indicatie van toe te passen materialen, energieprestatienorm, duurzame wijze van bouwen.

Indien de gegadigde een plan indient dat afwijkt van de in de kaders opgenomen functie dient bij bovenstaande vereisten aan onderdeel C te worden toegevoegd een omschrijving en onderbouwing van de functie en het draagvlak voor het plan. Tevens dient te worden aangetoond dat de afwijkende functie exploitabel is.

De documenten dienen te worden ingediend bij een nader aan te wijzen notaris in 2 gescheiden enveloppen. De ene envelop bevat het bod, de andere envelop onderdeel 2 en 3. Het bod zal bij de notaris in de kluis blijven totdat de kwalitatieve toetsing is voltooid.

Het ingediende plan dient geldig te zijn totdat:

- de verkoper gunt aan een ander,
- of vaststaat dat niet wordt gegund,
- of de termijn waarbinnen tot gunning kan worden overgegaan is verstreken zonder dat is gegund,
- of de verkoop wordt afgelast.

## 15 Beoordelingsproces en rollen

Het beoordelingsproces bestaat uit een aantal fases:

- Fase 1 Het checken of de ingediende plannen voldoen aan de vormvereisten.  
Plannen die deze toets niet doorstaan vallen af.
- Fase 2: Het checken van de ingediende plannen/partijen op financiële draagkracht en haalbaarheid.  
Plannen die deze toets niet doorstaan vallen af.
- Fase 3: De pre-selectie van de plannen die niet voldoen aan de kaders, maar vallen onder de disclaimer.  
Plannen die hier onvoldoende scores vallen af.
- Fase 4 De complete kwaliteitstoets.  
Plannen worden gerangschikt van hoog naar laag.
- Fase 5: Opening van de financiële biedingen.  
Per locatie wordt nu de volgorde bekend.
- Fase 6: Pitch van de 3 beste scorende plannen per locatie.  
De uiteindelijke voorkeur per locatie kan worden bepaald.
- Fase 7: advies voor college wordt opgesteld en ter vaststelling aan het college aangeboden.  
Het college maakt de keuze per locatie.

Rol notaris:

- Ontvangt de aanbiedingen;
- Checkt of de biedingen compleet zijn;
- Stuurt alle enveloppen 2 gerangschikt per locatie door aan de adviseur;
- Bewaart de enveloppen 1 met de bieding tot aan de voltooiing van de kwalitatieve beoordeling;
- Stuurt alle enveloppen 1, gerangschikt per locatie door aan de adviseur.

Rol adviseur:

- Checkt of de plannen voldoen aan de vormvereisten. Indien plannen hier niet aan voldoen vallen ze af. Hiervan wordt een verslag gemaakt, onderbouwd met redenen voor de afwijzing en aangeboden aan de Projectleider van de gemeente;
- Checkt de solvabiliteit/ financiële haalbaarheid. Indien plannen hier niet aan voldoen vallen ze af. Hiervan wordt een verslag gemaakt, onderbouwd met redenen voor de afwijzing en aangeboden aan de Projectleider van de gemeente;
- Splitst de plannen die de solvabiliteit/financiële haalbaarheid test hebben doorstaan in plannen die wel voldoen aan de kaders en plannen die niet voldoen aan de kaders;
- Biedt de plannen die niet voldoen aan de kaders voor een pre-selectie aan de projectleider van de gemeente aan. In dit geval wordt uitsluitend de onderbouwing, onderdeel c, van het plan ter pre-selectie aan de projectleider aangeleverd. Alle andere documenten blijven bij de adviseur,
- Biedt - nadat de pre-selectie door de beoordelingscommissie heeft plaatsgevonden en het college hierover een besluit heeft genomen - alle plannen die voldoen aan de kaders én die na de pre-selectie mogen meedoen aan de toetsing, gerangschikt per locatie ter toetsing aan de projectleider gemeente aan;
- Ontvangt de ongeopende enveloppen 1 gerangschikt per locatie van de notaris en voert de prijsbeoordeling uit en levert de uitkomst aan de projectleider gemeente aan. De enveloppen 1 van de plannen die al zijn afgevallen blijven ongeopend;
- Organiseert de pitch.



## Rol beoordelingscommissie:

- Voert pre-selectie uit op plannen die niet voldoen aan de kaders en vult de bijbehorende matrix in;
- Toetst de plannen per locatie aan de opgestelde toetsingscriteria en vult per getoetst plan de bijbehorende matrix in;
- Maakt een eindbeoordeling naar aanleiding van de pitch.

## Rol Projectleider:

- Ontvangt de verslagen van de adviseur van plannen die zijn afgefallen vanwege het niet voldoen aan de vormvereisten en of de solvabiliteit/ financiële haalbaarheid. Neemt deze verslagen op in het eindrapport van de beoordeling;
- Ontvangt de plannen ter pre-selectie van de adviseur en verspreidt deze ter toetsing onder de beoordelingscommissieleden;
- Verzamelt de ingevulde kwaliteitsmatrixen van de pre-selectie en stelt per team een kwaliteitsmatrix op. Plannen met een score onder 60 vallen af;
- Legt de plannen met een score boven 60 voor aan het college met het advies deze plannen mee te laten doen in de complete kwaliteitstoets;
- Ontvangt na het besluit van het college over de pre-selectie alle plannen van de adviseur gerangschikt per locatie en verspreidt deze ter beoordeling aan de beoordelingscommissie;
- Verzamelt de ingevulde kwaliteitsmatrixen van de totale kwaliteitsscore en stelt per team per locatie een kwaliteitsmatrix op;
- Stelt de eindkwaliteitsscore per locatie op, door de totaalkwaliteitsscores van de teams bij elkaar op te tellen en door 2 te delen. Plannen met een score onder 60 vallen af;
- Ontvangt de prijsbeoordeling van de adviseur;
- Voegt de beide scores samen. De kandidaten voor de pitch zijn nu bekend;
- Stelt na de pitch het selectierapport en het advies op voor het college.

# 16 Beoordelingscriteria

## 1. Pre-selectie: (alleen voor plannen die buiten de kaders vallen)

	1 Motivering	score*	weging
a.	Functie is uniek en biedt een toegevoegde waarde aan de wijk/vesting, aan Gooise Meren		30
b.	Realisatie van de functie is haalbaar en kan zichzelf financieel bedruipen		30
c.	Functie levert geen hinder op voor de omgeving - Geluidshinder - Lichthinder - Parkeerhinder		20
d.	Functie is niet concurrerend voor bestaande functies in de wijk/vesting/Gooise Meren		20
	Maximum score		<b>100</b>

	Beoordeling beoordelingscommissie	Toegekend aantal punten voor beoordeling
Slecht	4	0
Onvoldoende	5	2
Voldoende	6	4
Ruim voldoende	7	6
Goed	8	8
Zeer goed	9	10

Beoordeling kwaliteit: Maximaal kunnen er per onderdeel 10 punten behaald worden, deze worden per onderdeel vermenigvuldigd met het percentage dat aan het desbetreffende onderdeel is toegekend.

Bijvoorbeeld onderdeel a, daarin bepaalt de beoordelaar een rapportcijfer van 7, dit wordt omgezet naar een puntenaantal van 6 punten dat voor 15% meetelt in de Maximum score. Dan volgt de formule  $6 \times 15\% \times 10 = 9$  punten.

**2. Complete Kwaliteitsscore Muiden:**

	1 Schetsplan*	score*	weging	Maximale punten
a.	Woningbouwprogramma: Aantal woningen met huurprijs onder €586 Aantal woningen boven de €586 Toegevoegde functie Waardevermeerderend voor het woningbouw concept/ voor Muiden		1,5	
b.	Ontwikkelconcept - creativiteit - kracht van concept /passend in de wijk - allure/beeldbepalend - kwaliteit - bouwhoogte		1,5	
c.	Inpassing in het groen - terugbrengen van voldoende groen - behoud speeltuintje		1,0	
d.	Inpassing parkeren - inpassing bestaande parkeerplaatsen - inpassing nieuwe parkeerplaatsen		1,0	
	Maximum uit 1			<b>50</b>
<b>2. Referenties</b>				
e.	Affiniteit met binnenstedelijk bouwen Affiniteit met bijzonder locaties Affiniteit met organische ontwikkeling		2,0	
	Maximum uit 2			<b>20</b>
<b>3. Planning</b>				
f.	Realistische planning - inzicht en duidelijkheid fasering - realiteitszin van de fasering		1,0	
	Maximum uit 3			<b>10</b>
<b>4. Duurzaamheid</b>				
g.	Energieneutraal Klimaatbestendig Rainproof		2,0	
	Maximum uit 4			<b>20</b>
	<b>Totaal</b>			<b>100</b>

\*Bij plannen die mogen meedoen en niet passen in de kaders wordt de pre-selectie score ingevuld onder 1 Schetsplan

	Beoordeling beoordelingscommissie	Toegekend aantal punten voor beoordeling
Slecht	4	0
Onvoldoende	5	2
Voldoende	6	4
Ruim voldoende	7	6
Goed	8	8
Zeer goed	9	10

**3. Complete Kwaliteitscore Naarden:**

	1 Schetsplan*	score*	Weging	Maximale punten
a.	Woningbouw: - Aantal woningen - Gestapeld/grondgebonden - Huur/koopprijs		1,5	
b.	Toegevoegde functie Waardevermeerderend voor het woningbouw concept Waardevermeerderend voor de vesting		1,5	
c.	Ontwikkelconcept - creativiteit - kracht van concept /passend in de vesting - allure/beeldbepalend - kwaliteit		1,0	
d.	Inpassing parkeren - inpassing parkeerplaatsen - toevoeging extra parkeerplaatsen		1,0	
	Maximum uit 1			<b>50</b>
<b>2. Referenties</b>				
e.	Affiniteit met binnenstedelijk bouwen Affiniteit met bijzonder locaties Affiniteit met organische ontwikkeling		2,0	
	Maximum uit 2			<b>20</b>
<b>3. Planning</b>				
f.	Realistische planning - inzicht en duidelijkheid fasering - realiteitszin van de fasering		1,0	
	Maximum uit 3			<b>10</b>
<b>4. Duurzaamheid</b>				
g.	Energieneutraal Klimaatbestendig Rainproof		2,0	
	Maximum uit 4			<b>20</b>
	<b>Totaal</b>			<b>100</b>

\*Bij plannen die mogen mee doen en niet passen in de kaders wordt de pre-selectie score ingevuld onder 1 Schetsplan

	Beoordeling beoordelingscommissie	Toegekende aantal punten voor beoordeling
Slecht	4	0
Onvoldoende	5	2
Voldoende	6	4
Ruim voldoende	7	6
Goed	8	8
Zeer goed	9	10

#### 4. Scoretabel bieding:

Beoordeling prijs

Adviseur doet de prijsbeoordeling: Het plan met het hoogste totaal krijgt 100 punten, daarna volgt de formule:  
Eerst volgende hoogste prijs / hoogste prijs x 100 punten.

## 17 Pitch

De drie 3 hoogst scorende partijen krijgen een uitnodiging om een pitch te houden over hun plan. Tijdens de pitch krijgen zij de gelegenheid om aan de beoordelingscommissie hun plan toe te lichten en vragen van de commissie te beantwoorden. :

- Presentatie 1 kwartier
- Vragenronde 1 kwartier

De commissieleden mogen na de pitch hun beoordeling herzien.

De projectleider stelt na de pitch de eindbeoordeling en het advies voor het college op.

## 18 Besluitvorming

De besluitvorming valt in een aantal delen uiteen.

1. Het college besluit of plannen die buiten de kaders vallen en positief scoren in de pre-selectie mee mogen wegen in de beoordeling van alle ingebrachte plannen.
2. Het college stelt het voorkeursplan per locatie vast op basis van de beoordeling na de pitch.
3. De raad wordt door middel van raadsmededelingen op de hoogte gehouden van de voortgang in de trajecten.
4. Indien een of beide voorkeursplannen afwijken van de kaders die de raad heeft vastgesteld, zal het college aan de raad vragen hiermee in te stemmen alvorens de contractonderhandelingen te voeren.
5. Nadat de contractonderhandelingen zijn voltooid met de uitgekozen ontwikkelende partijen, wordt het verkoopcontract door het college aan de raad voorgelegd om deze in de gelegenheid te stellen eventuele wensen en bedenkingen te uiten.

## 19 Planning

De indicatieve planning is als volgt:

Tijd	Onderwerp
27 februari 2017	Adviseur zet plannen uit op de markt
15 -20 maart 2017	Bezichtiging locaties door potentiële aanbidders
Begin maart 2017	Briefing beoordelingscommissie
20 april 2017	Indiening plannen
20 -30 april 2017	Checken vormvereisten en de ingediende plannen/partijen op financiële draagkracht en haalbaarheid.
1- 10 mei 2017	Pre-selectie van de plannen die niet voldoen aan de kaders
11 -23 mei 2017	Collegebesluit pre-selectie
24 mei -4 juni 2017	Complete kwaliteitstoets
5 juni 2017	Opening van de financiële biedingen
6 juni 2017	Uitnodigen voor de pitch
27 juni 2017	Pitch van de 3 beste scorende plannen per locatie
28 juni -11 juli 2017	Eindbeoordeling plus opstellen advies voor college
18 juli 2017	College maakt de keuze per locatie

