

Leven in Bladel is samen toekomst maken

uw brief:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 09u.00940
zaaknummer:
behandeld door: mevrouw L. van de Ven
doorkiesnummer: 0497-361640
bijlage(n):
onderwerp: Beantwoording vragen ex. art. 41 RvO betreffende Egyptische Poort
datum: 7 juli 2009
verzonden:

Bladel Transparant
De Haecken 24
5531 DC Bladel

Geachte heer Jansen,

Naar aanleiding van de door u gestelde vragen over de aanbestedingsprocedure Egyptische Poort, doen we u hierbij de beantwoording toekomen.

In de beantwoording van de vragen over het 'chronologische overzicht' hebben wij uitsluitend de vraagtekens ingevuld en een aantal data aangepast. Wij hebben het schema niet getoetst op juistheid en/of volledigheid.

Datum	Wat
12-06-2007 Gecombineerde commissievergadering Grondgebied en Inwoners	Behandeling voorstel (R2007.072): voorstel Uitgangspunten en randvoorwaarden de Smagtenbocht
21-06-2007 Raadsvergadering	Behandeling voorstel R2007.072 / gewijzigde vaststelling Nota Uitgangspunten en randvoorwaarden de Smagtenbocht
02-04-2008	Marktconsultatie. De uitgenodigde marktpartijen zijn: Royal Haskoning; Grontmij; Arcadis; Libema; Elysium; Best Western Hotels; NH Hotels; De Combinatie; en anderen; diverse hotelontwikkelaars Op uitnodiging is ingegaan door: Arcadis; De Combinatie.
19-02-2008 Collegevergadering	Besluit om te kiezen voor een Europese niet-openbare aanbesteding
12-08-2008 Toezending aan Agendacommissie	Voorstel Gebiedsontwikkeling "Egyptische Poort" (R2008.094)
14-08-2008	Publicatie van selectieleidraad (ten behoeve van voorselectie) De selectieleidraad werd gepubliceerd Op de aanbestedingskalender (aanbestedingska-

	lender.nl) en Tender Electronic Daily (TED) d.d. 14-08-2008
25-08-2008 Commissievergadering Grondgebied	Behandeling voorstel R2008.094
18-09-2008 Raadvergadering	Behandeling voorstel R2008.094 / besluit gedeeltelijk (hoogte bouwkundig accent) aangehouden
22-09-2008	Sluiting termijn voor inschrijving voor de vóór-selectie: Ingeschreven werd door <ul style="list-style-type: none"> • Ballast Nedam B.V. • De Combinatie (zijnde Jos Franken B.V. – Gebr. Van Gisbergen en ARD)
07-10-2008 Collegevergadering	Vóór-selectie kandidaten ontwikkelaars: Vóór-geselecteerd werden de aangemelde en potentiële inschrijvers, zie bovenstaand.
07-10-2008 Collegevergadering	Vaststelling programma van eisen (exclusief bouwhoogte accent)
08-10-2008	Toezening programma van eisen aan vóór-geselecteerde kandidaten ontwikkelaars
19-10-2008 toezending aan Presidium	Mededeling Egyptische Poort (R2008.143) Voorstel wensen en bedenkingen pve en gunning (R2008.136)
05-11-2008	Verzending Nota van Inlichtingen aan vóór-geselecteerde kandidaten ontwikkelaars
30-10-2008 Raadsvergadering	Behandeling mededeling R2008.143, voorstel R2008.094 en voorstel R2008.136
24-11-2008 Commissievergadering AZ	Actieve informatie: Europese aanbesteding, met vóór-selectie, voor de ontwikkeling van het gebied Egyptische Poort heeft geen inschrijvingen opgeleverd. Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om thans met de vóór-geselecteerde marktpartijen in overleg te treden teneinde te bezien of met deze marktpartijen alsnog tot invulling van het gebied, binnen de grenzen van het programma van eisen, kan worden gekomen
05-01-2009 Commissievergadering Grondgebied	Actieve informatie: Ballast Nedam en De Combinatie gaan een samenwerkingsverband aan en met dit samenwerkingsverband verder wordt onderhandeld over uitvoering –binnen de grenzen van het programma van eisen- van het project
08-04-2009 Persbericht	Ondertekening samenwerkingsovereenkomst gemeente Bladel en de ontwikkelaars Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling BV en De Combinatie

Hierna volgt de beantwoording van de overige vragen.

Marktconsultatie 1

1. Hebben de aan de eerste marktconsultatie deelnemende partijen op dat moment informatie gekregen waarmee ze op voorsprong zijn gekomen ten opzichte van partijen die pas later in beeld hadden kunnen komen (inschrijving voor de vóórselectie)? Graag nadere toelichting op welke manier dit wel of niet is uitgevoerd.

Er is tijdens de marktconsultatie geen informatie verstrekt die tot een bevoordeling heeft kunnen leiden.

Doel van de marktconsultatie, in deze fase, is het inschakelen van kennis en inzichten van partijen bij het opstellen van zowel de selectieleidraad als het programma van eisen. Voordat met de procedure voor het plaatsen van de opdracht wordt begonnen, mogen de aanbestedende diensten, met gebruikmaking van een technische dialoog,

bij het opstellen van het bestek advies vragen of aanvaarden, op voorwaarde dat een dergelijk advies niet tot uitschakeling van de mededeling leidt.

2. Wat is de reden om bij deze eerste marktsconsultatie voornamelijk bedrijven uit de hotelbranche te benaderen?

Door middel van bureauonderzoek is gekeken naar partijen die interesse mochten hebben in een dergelijk plan. Hierbij is gekeken naar zowel landelijke ontwikkelaars (Grontmij, Arcadis, Royal Haskoning) en regionale ontwikkelaars (de Combinatie) als bedrijven uit de hotelbranche (NH Hotels, Best Western).

Aanbesteding

3. Wat is de reden dat de aanbesteding gecategoriseerd is als 'Dienst' en niet als 'Werk'?

De gebiedsontwikkeling is gecategoriseerd als dienst, omdat de opdracht het ontwikkelen van het gebied is, en niet de bouwtechnische werkzaamheden. Er is niet gezocht naar een uitvoerder maar naar een ontwikkelaar. De nu aanbestede opdracht eindigt met een goedgekeurd plan van de ontwikkelaar.

Voor diensten en werken gelden andere drempelbedragen waarbij Europees moet worden aanbesteed. Omdat de gemeente vooraf al gekozen had voor een Europese aanbesteding wordt het probleem van of het om een werk, dienst of levering gaat voorkomen en wordt voldaan aan de transparantie die aan gemeenten gevraagd wordt.

4. Omdat er een 'Dienst' aanbesteed is: indien het plan daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden, wordt het werk daarna weer aanbesteed, nu als 'werk'?

Nee. Zie antwoord vraag 3. Na gunning van de ontwikkeling wordt de grond verkocht aan de ontwikkelaar. De uitvoering ligt na overdracht van de grond in handen van de ontwikkelaar.

5. Zo nee, waarom niet?

Zie antwoord op vraag 3 en 4.

6. De Europese Commissie en Europese raad hebben in het jaar 1986 richtlijnen uitgevaardigd hoe te handelen als er minder dan drie kandidaten overblijven. Is overeenkomstig deze richtlijnen gehandeld? En zo ja, hoe?

De nieuwe Europese richtlijn 2004/18/EG, is in Nederland dmv het BAO (Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten) geïmplementeerd. Volgens dit besluit mag bij 2 aanmeldingen de procedure worden voortgezet.

7. Het pve is volgens diverse ondernemers en juristen zo summier dat inschrijvende partijen vrijwel niet kunnen weten wat er van ze verwacht wordt, zodat er volgens hen dus ook weinig partijen op kunnen reageren. Er is geen duidelijke visie en strategie. Hoe kijkt het college hier tegen aan.

Door deze opzet van het programma van eisen hebben de ondernemers een grote vrijheid gekregen hoe het plan ontwikkeld zou moeten worden. Er hoefde enkel vol-

daan te worden aan de randvoorwaarden die in het programma van eisen zijn gesteld. Hiervoor is gekozen omdat in deze ontwikkeling, partijen gezocht werden die mee wilden denken over de ontwikkeling van het gebied.

Dit is in overeenstemming met de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad de mogelijkheid gehad om wensen en bedenkingen ten aanzien van het programma van eisen te uitten.

Consortium

8. In welke fase van de aanbestedingsprocedure hebben De Combinatie en Ballast Nedam de intentie uitgesproken om gevormd te gaan worden tot een consortium?

Toen na aanbesteding bleek dat er geen inschrijvers waren, heeft de gemeente besloten de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking te starten. Hierbij hebben wij eerst uitvoerig bekeken of dit past binnen de Europese aanbestedingsregels. De partijen hebben na de start van de onderhandelingsprocedure besloten om een consortium te vormen.

Grondprijs

9. Wat is de huidige taxatiewaarde van de grondprijs per vierkante meter. Graag uiteengezet in diverse bestemmingen.

Huidige taxatiewaarde is niet bekend. Tot nu toe is voor de opbrengst van de gronden uitgegaan van de door de raad vastgestelde opbrengst van € 1.300 000,00 voor de grond van de voormalige zwembadlocatie. Voor de overige gronden wordt de waarde bepaald door middel van de residuele grondwaarde.

Marktconsultatie 2

10. Wat is de reden van een tweede marktconsultatie?

De gemeente heeft slechts één marktconsultatie verricht bij de aanbesteding van de gebiedsontwikkeling Egyptische Poort.

Zoals vermeld in de laatste nieuwsbrief Egyptische Poort (februari 2009) onderzoekt het consortium de mogelijkheden om tot een plan te komen. Zij maken daarbij gebruik van een marktconsultatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,