



Gunningsadvies tender kavel 4B1 Sluisbuurt

Aan [5.1, 2, e 5.1, 2, e]
Van [5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e]
Bijlagen
1. Memo "nadere uitwerking" tender kavel 4B1 Sluisbuurt
2. Beoordelingsrapport tender kavel 4B1 Sluisbuurt
3. Inschrijving 5.1, 2, f [5.1, 2, e] d.d. 10 juni 2022
4. Te ondertekenen stukken: afwijzingsbrief, gunningsbrief en gunningsbesluit
Datum 25 augustus 2022

Beste [5.1, 2, e]

Middels dit memo geven we je een toelichting op het verloop van de selectieprocedure van kavel 4B1 in de Sluisbuurt.

Samenvatting opgave: middeldure koopwoningen

De opgave is op kavel 4B1 aantrekkelijke koopwoningen in het middensegment te realiseren, met in de plint ruimte voor voorzieningen. De gemeente stelt als eis dat een woning op kavel 4B1 minimaal 30 en maximaal 60 m² GO groot mag zijn. De doelgroep van de woningen zijn 1- en 2-persoonshuishoudens.

Een marktconforme middeldure koopwoning in de Sluisbuurt kan naar verwachting maximaal 40 m² GO zijn, omdat deze voor maximaal € 314.000,- VON per woning kan worden verkocht (prijspeil 2021). De hoogte van de actuele VON-prijzen bepaalt daarom in hoge mate de maximale woninggrootte.

Omdat de woninggrootte beperkt zal zijn, is de markt uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen en zijn inschrijvingen o.a. beoordeeld op woonkwaliteit: slimme plattegronden, oriëntatie, uitzicht, bezonning, buitenruimte, collectieve ruimtes, innovaties op het gebied van stedelijk wonen, etc. Daarnaast is uitgedaagd op de uitstraling van het gebouw, op duurzaamheid en optiebod.

Voorselectie

In de voorselectie schreven zich 5 partijen in, waarvan één voorinschrijving ongeldig is verklaard vanwege het ontbreken van het inschrijfformulier [5.1, 2, f]

De vier geldige voorschrijvers zijn allen door naar de definitieve selectieronde. Dat zijn:

- [5.1, 2, f]
- [5.1, 2, f]
- [5.1, 2, f]
- [5.1, 2, f]

Inschrijvingen definitieve selectie

Voorgeselecteerde inschrijver 5.1, 2, f heeft besloten niet deel te nemen aan de definitieve selectie, vanwege de door hen geschatte bouwkostenstijging in relatie tot de vastgestelde inkomsten.

Voorts is inschrijver 5.1, 2, f per brief van 20 juni 2022 helaas uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure, vanwege het 1) niet voldoen aan de minimale eis dat alle woningen vanaf de 2e verdieping worden gerealiseerd en 2) vanwege het ontbreken van de gevraagde bijlage "Mat8-Berekening". Voor deze inschrijver wordt momenteel bekeken in hoeverre deze partij aanspraak kan maken op de eenmalige onkostenvergoeding.

Dat betekent dat er nog 2 partijen over zijn in de definitieve selectiefase 5.1, 2, f en 5.1, 2, f

Controle op geldigheid

Voor 5.1, 2, f en 5.1, 2, f is beoordeeld in hoeverre de inschrijving een nadere uitwerking is van de aangeleverde visie in de voorselectie. Dit naar aanleiding van een standaardbepaling hierover in de selectiebrochure. Er zijn bij beide inschrijvers twijfels of hieraan wordt voldaan. Na een zorgvuldige analyse komen zowel de jury, selectiecommissie, JZ en ASM tot de conclusie dat er wél sprake is van een uitwerking en/of partijen hier beter niet op kunnen worden uitgesloten. Zie bijlage 1 voor de analyse en het advies van JZ en ASM. Het advies van ASM gaat ook in op hoe we ons format van de selectiebrochure en onze werkwijze kunnen verbeteren zodat een beoordeling van deze eis in het vervolg eenvoudiger wordt. Voor het overige zijn beide inschrijvingen ook als geldig beoordeeld.

Uitslag beoordeling definitieve selectie

Tijdens de beoordeling op 8 juli 2022 heeft de jury in consensus de inschrijving van 5.1, 2, f 5.1, 2, f beoordeeld als de inschrijver die op de gunningscriteria in totaal de meeste punten heeft gescoord. De partijen hebben als volgt gescoord:

Rangorde uitslag voorselectie	Naam inschrijver	Punten op ruimtelijke kwaliteit	Punten op duurzaamheid	Punten op optiebod	Totaal
1.	5.1, 2, f	60	23	5 5.1, 2, f	88
2.	5.1, 2, f	42	20	10 5.1, 2, f	72

Zie het beoordelingsrapport (bijlage 2) voor de volledige beoordeling. Samengevat is de jury van mening dat 5.1, 2, f zich flink heeft verbeterd ten opzichte van de voorselectie en heeft ingeschreven met een goede woonkwaliteit en een uitstraling van het gebouw dat zich naadloos voegt binnen de Sluisbuurt en de gewenste beeldkwaliteit (zie bijlage 3 voor de inschrijving van 5.1, 2, f

Het viel de jury op dat inschrijver 5.1, 2, f zich niet heeft verbeterd ten opzichte van de visie in de voorselectie. De uitstraling van het gebouw is zelfs flink verslechterd. Zowel de woonkwaliteit als de uitstraling van het gebouw zijn duidelijk minder dan die van inschrijver 5.1, 2, f 5.1, 2, f

Gunningsadvies en evaluatie

De inschrijving van 5.1, 2, f is een ambitieus plan. Een prachtig antwoord op de lastige randvoorwaarden van het midden koopsegment op dit kavel. De jury waardeert zowel de woonkwaliteit als de uitstraling van het gebouw. Ook de duurzaamheid voldoet ruimschoots aan de gestelde eisen. De jury en de selectiecommissie hebben unaniem vastgesteld dat inschrijver 5.1, 2, f de hoogste totaalscore heeft behaald en daarom de inschrijver is aan wie gegund dient te worden.

Evaluatie

Deze tender is op de markt gebracht als pilot voor het laten realiseren van middensegment koopwoningen in de Sluisbuurt. Hierover is in de projectenstaf grondzaken op 30 november 2021 (voorafgaand aan de tender) het volgende over besproken: *"De enige mogelijkheid om te weten of middeldure koopwoningen ook in dit stedelijk gebied met hogere VON-prijzen tot aantrekkelijke stedelijke woningen kunnen leiden, is door deze tender op de markt te brengen. Deze tender wordt daarom gezien als een pilot voor de Sluisbuurt. Na afloop van de tender zal er een evaluatie plaatsvinden."* Als aandachtspunt en als input voor de evaluatie geeft de jury mee dat het midden koopsegment in de huidige marktsituatie in een centraal gelegen gebied zoals de Sluisbuurt tot een onwenselijk woonproduct leidt: te kleine woningen.

Het advies van de jury is om voor dit kavel wél te gunnen aan 5.1, 2, f omdat deze inschrijving voldoende kwaliteit biedt en het een relatief klein kavel is met een relatief klein aantal woningen (58 stuks), maar aan het bestuur voor te leggen in het vervolg bij de verdere ontwikkeling van de Sluisbuurt het midden koopsegment niet meer in de Sluisbuurt toe te passen. Indien dat wel wordt gedaan dan leidt dat door de actuele situatie op de woningmarkt en door de combinatie van woninggrootte en verkoopprijs tot te dure en te kleine woningen, wat volgens de jury ongewenst is voor de verdere ontwikkeling van de Sluisbuurt.

Ter ondertekening

Als bijlagen bij dit gunningsadvies ontvang je de stukken ten behoeve van de ondertekening van de voorlopige gunning van deze tender (zie bijlage 4). Het verzoek is om de volgende stukken te ondertekenen:

- Afwijzingsbrief aan 5.1, 2, f
- Gunningsbrief aan 5.1, 2, f
- Gunningsbesluit

Impressies van de plannen

5.1.2.f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f