

MEMO "NADERE UITWERKING" TENDER KAVEL 4B1 SLUISBUURT

Van ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e (projectteam kavel 4B1 Sluisbuurt)
Aan ^{5.1, 2, e} 2, e ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e (tenderteam/ASM) en ^{5.1, 2, e} (JZ)
Datum 21/7/2022
Onderwerp In hoeverre zijn inschrijvingen kavel 4B1 een nadere uitwerking van de visie in de voorselectie?

Bijlagen

1. Inschrijvingen voor- en definitieve selectie van ^{5.1, 2, f} 5.1, 2, f en ^{5.1, 2, f}
2. Brieven uitslag voorselectie aan ^{5.1, 2, f} 5.1, 2, f r ^{5.1, 2, f} 2, f
3. Vraag en antwoord uit Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2022 (onderaan deze memo)

Aanleiding

In de selectiebrochure voor kavel 4B1 (Sluisbuurt) is op een viertal plekken opgenomen dat '*de definitieve inschrijving een nadere uitwerking dient te zijn van de inschrijving in de voorselectie*'. Dat is steeds in een iets andere formulering opgenomen, maar komt telkens op hetzelfde neer. Ook is opgenomen dat '*indien de gemeente beoordeelt dat dit niet het geval is, dat de voorgeselecteerde inschrijver dan wordt uitgesloten van verdere deelname aan de definitieve selectie*'. Deze bepalingen zijn overgenomen van het format van de selectiebrochure. In zowel de selectiebrochure als het format is niet uitgewerkt *hoe* de gemeente invulling aan deze beoordeling geeft.

Doelen memo

Doelen van dit memo zijn:

1. Bespreekbaar maken in hoeverre we de inschrijving van ^{5.1, 2, f} 5.1, 2, f en ^{5.1, 2, f} beoordelen als een nadere uitwerking van de visie in de voorselectie.
2. Een beoordeling of deze partijen wel/niet moeten worden uitgesloten.
3. Een bredere afweging maken dan alleen deze tender, omdat wat we in deze tender besluiten een precedent kan scheppen voor andere tenders in de stad.

Inhoud tender in het kort: middensegment koopwoningen

Voor kavel 4B1 heeft de gemeente de ambitie om aantrekkelijke, stedelijke koopwoningen in het middensegment te realiseren met daarnaast in de plint en de eerste verdieping ruimte voor voorzieningen. De doelgroep van de woningen zijn 1- 2-persoonshuishoudens. De gemeente stelt als eis dat een woning op kavel 4B1 minimaal 30 en maximaal 60 m² GO mag zijn. De bouwenvelop is geschikt gemaakt voor dit type woningen. Kavel 4B1 is een relatief klein kavel met ruimte voor een beperkt aantal woningen (circa 40 tot 70 stuks) en is gezien de locatienmerken geschikt voor stedelijk wonen.

Selectiebrochure

In aanvulling op de inleiding:

- In de selectiebrochure is in het hoofdstuk "voorselectie" opgenomen dat documenten die niet worden gevraagd niet worden beoordeeld.
- In hoofdstuk 2 is opgenomen dat de jury eveneens de beoordeling doet of het SO een nadere uitwerking is van de in de voorselectie aangeleverde visies.

Doorlopen proces tot nu toe

- De tender is gepubliceerd op 9 december 2021.
- In de voorselectie schreven zich 5 partijen in, waarvan 1 voorinschrijving ongeldig is verklaard vanwege het ontbreken van het inschrijfformulier. De vier geldige voorschrijvers gingen door naar de definitieve selectieronde en kregen per brief feedback op hun voorinschrijving (zie bijlage 2).
- 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. De overige 3 inschrijvers zijn 5.1, 2, f 5.1, 2, f en 5.1, 2, f.
- Per brief van 20 juni 2022 is 5.1, 2, f uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure, vanwege het niet voldoen aan de minimale eis dat alle woningen vanaf de 2^e verdieping worden gerealiseerd en vanwege het ontbreken van de gevraagde bijlage "Mat8-Berekening".
- Dat betekent dat er nog 2 partijen over zijn in de definitieve selectiefase 5.1, 2, f en 5.1, 2, f.
- 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, 5.1, 2, f heeft 88 punten gescoord, 5.1, 2, f 72.

Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2022

5.1, 2, f roeg wanneer de gemeente besluit dat er geen sprake is van 'een nadere uitwerking' (zie onder in de bijlage). Er werden voorbeelden gegeven en gevraagd. Het antwoord van de gemeente was vooral een herhaling van wat ook al in de selectiebrochure staat en bood de partijen weinig/geen houvast. Voor deze lijn van beantwoording is gekozen om de gemeente voldoende tijd te bieden voor een zorgvuldige analyse, mede gezien doel 3 van deze memo zoals hierboven beschreven.

Analyse en voorstel vanuit de selectiecommissie

5.1, 2, f

De visie uit de voorselectie is op de volgende punten nader uitgewerkt:

1. Woningkwaliteit: 2-zijdig georiënteerde appartementen via een galerijontsluiting in plaats van enkelzijdig georiënteerde appartementen via een corridorontsluiting. Dit is letterlijk de feedback van de jury op de visie in de voorselectie. En in de voorselectie is niet (direct) gevraagd naar het type ontsluiting. Er is in de voorselectie ook niet naar plattegronden gevraagd. Een visie van de woonkwaliteit in woord en beeld was voldoende.
2. Positie en afmeting collectieve ruimtes: groter gemaakt en verplaatst naar de daken. Ook dit is een reactie op de feedback van de jury.
3. Uitstraling gebouw: de metselwerkgevels en orthogonale verdeling zijn uitgewerkt tot stoere en industriële gevels. Dit is een nadere uitwerking van de getoonde referenties en volgt de feedback van de jury.
4. Parkeerkelder is vervallen: in de tender stelt de gemeente een parkeerkelder niet verplicht, maar is deze wel mogelijk. Ook zonder parkeerkelder voldoet het plan aan de minimale eisen. Bij de beoordeling in de voorselectie speelde de parkeervoorziening geen enkele rol, ook niet bij de andere voorinschrijvers. Er werd in de voorselectie ook niet naar gevraagd.

Voorstel vanuit de selectiecommissie voor de beoordeling:

- Met betrekking tot punt 1 t/m 3: naar oordeel van de selectiecommissie mogen partijen de feedback van de jury verwerken in het plan, mits de feedback van de jury niet uit zijn verband wordt getrokken en tot een heel ander plan leidt. Maar wat is een heel ander plan? Onze bouwenveloppen zijn vaak (en zeker in dit geval) dermate nauw dat een heel ander plan niet of nauwelijks mogelijk is. Naar onze inschatting is bij andere tenders in de stad ook de gebruikelijke gang van zaken dat de feedback van de jury wordt verwerkt in de definitieve inschrijving en dat dit door projectteams wordt toegestaan.
- Met betrekking tot punt 4: de bedoeling bij deze tender is om partijen vrij te laten wel of geen parkeerkelder te maken. Naar oordeel van de selectiecommissie blijkt nergens uit de selectiedocumenten dat een partij hier niet vrij in is. Ook speelde dit punt geen enkele rol bij de beoordeling in de voorselectie, ook niet bij andere partijen en werd er door de gemeente in de voorselectie ook niet naar gevraagd.
- Algemeen: de uitstraling van het gebouw lijkt nu (in het SO) beter aan te sluiten bij wat er in de voorselectie in woord is beschreven door deze inschrijver. Ook sluit de uitstraling van het gebouw nu beter aan bij de in de visie getoonde referentiebeelden.

Het voorstel van de selectiecommissie is de inschrijving van **5.1, 2, f** te beoordelen als een nadere uitwerking van de visie in de voorselectie.

5.1, 2, f

De visie uit de voorselectie is op de volgende punten nader uitgewerkt:

1. Achter de gevel: achter de gevel is het plan nagenoeg hetzelfde.
2. Uitstraling gebouw (gevel): de voorselectie toonde een beeld van veel glas, in combinatie met hout met schuine neggen i.c.m. pv-panelen. In het SO is de visie uit de voorselectie ("een bescheiden icoon") nader uitwerkt tot een rood gekleurde gevel met vooral houten geveldelen in combinatie met baksteenmetselwerk. De ramen zijn vanaf de 3^e bouwlaag verkleind ten opzicht van de getoonde beelden in de voorselectie. Volgens deze partij is dat gedaan o.a. naar aanleiding van de feedback van de jury en voortschrijdend inzicht bij het uitwerken van de visie in een ontwerp. In de inschrijving verwoordt deze partij dat zelf (p.2) als "*Wat betreft de uitstraling van het gebouw en de verbijzondering van de hoek Hoofdstraat en Dwarsstraat, hebben we ons ontwerp op de schop genomen. We waren het namelijk eens met de feedback van de gemeente*".

Voorstel vanuit de selectiecommissie voor de beoordeling:

- In de voorselectie is weliswaar een visie op de uitstraling van het gebouw gevraagd, maar daarbij is niet gevraagd om een gevelontwerp. Deze partij stelt dat het concept uit de visie ("een bescheiden icoon") in het SO nader is uitgewerkt. Het beeld van de gevel wijkt daardoor wel duidelijk af van het getoonde beelden in de voorselectie. In de voorselectie is echter niet expliciet om een ontwerp van de gevel gevraagd. Bovendien is in de selectiebrochure niet uitgelegd wat de gemeente onder een nadere uitwerking verstaat en wat wel en niet is toegestaan. Aan de andere kant: deze partij geeft ook zelf toe dat ze de uitstraling van het gebouw op de schop hebben genomen. Daar voegen ze aan toe dat ze dat gedaan hebben omdat ze het eens zijn met de feedback van de gemeente. De jury gaf de volgende feedback: "*De jury waardeert de ambitie voor het gebouw als "bescheiden icoon". De jury is positief over de in glas uitgevoerde dubbele plint. Ook is de jury te spreken over de toegepaste onderhoudsvriendelijke materialen. De jury is van mening dat de hoek Hoofdstraat en Dwarsstraat nauwelijks is verbijzonderd. De jury vraagt zich af hoe de overwegend glazen zuidgevel zich verhoudt tot de duurzaamheidseisen. Bij verdere*

uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de eventuele spiegeling van de pv-panelen en het weerkaatsen van licht in de woningen.” Indien wordt gekozen deze partij uit te sluiten omdat de uitstraling van het gebouw geen nadere uitwerking is van de visie, dan zal deze partij ons waarschijnlijk voorhouden dat zij slechts de feedback van de gemeente hebben gevolgd.

- Het gevelontwerp in het SO voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan.
- In deze tender ligt de nadruk op woonkwaliteit. Op dit punt is de inschrijving nagenoeg hetzelfde als de ingediende visie in de voorselectie.
- Uit de beoordeling van de jury (op 8 juli jl.) blijkt dat ^{5.1, 2, f} 2, f de tender niet wint en dat ^{5.1, 2, e} zal worden geadviseerd om te gunnen aan ^{5.1, 2, f} 5.1, 2, f

Ondanks de twijfel m.b.t. de vraag of de aanpassing van de gevel/ uitstraling gebouw kan worden gezien als nadere uitwerking van de visie in de voorselectie, is het voorstel van de selectiecommissie om ^{5.1, 2, f} 2, f hier niet op uit te sluiten. Bovendien zal deze partij, gezien de beoordeling van de jury op de gunningscriteria, de kavel toch niet gegund krijgen.

Overige argumenten voor het niet uitsluiten van beide partijen:

- In de voorselectie werd een visie gevraagd. Vooral in woord en ondersteund door beeld d.m.v. referenties. Als een partij vervolgens wel ontwerpen/ plattegronden en renders aanlevert in de voorselectie, is het dan redelijk deze partij uit te sluiten indien het ontwerp in de definitieve inschrijving (op aspecten) anders is? Dat lijkt alleen redelijk als de visie niet meer herkenbaar is in de definitieve inschrijving.
- Door (één van) de partij(en) uit te sluiten kan een ongewenst precedent worden geschapen, dat bij andere tenders in de stad mogelijk zal leiden tot
 - I. situaties waarbij de feedback van de gemeente niet kan worden meegenomen,
 - II. minder vrijheid van marktpartijen bij het uitwerken van de visie in de definitieve inschrijving,
 - III. dat marktpartijen in voorselecties de kaarten tegen de borst zullen houden, en
 - IV. tot meer uitsluitingen van deelname aan selectieprocedures.
- Bij beide overgebleven partijen spelen soortgelijke punten. Dat maakt mogelijk de positie van de gemeente sterker indien één van deze partijen bezwaar maakt tegen de gunning aan de andere partij.
- In de voorselectie zijn alle geldige aanmeldingen doorgegaan naar de definitieve selectie, wat het risico op evt. bezwaren verder verkleint.

Beoordeling en advies jury

De jury beoordeelt alle inschrijvingen als een nadere uitwerking van de visies in de voorselectie. Het is volgens de jury (in dit geval) niet te doen om te onderbouwen dat elementen van de inschrijving geen nadere uitwerking zijn, temeer omdat in de selectiebrochure niet is uitgewerkt wat daarvan de definitie is. Daarbij merkt de jury op dat in de definitie van “uitwerking” ruimte zou moeten zijn voor verbetering van het plan. Ons doel is immers om het best mogelijke plan te selecteren.

Advies JZ

^{5.1, 2, f} 5.1, 2, f

Wat betreft ^{5.1, 2, f} en ik van mening dat indien zij input van de gemeente hebben gebruikt dit hen niet aangerekend kan worden. Vanzelfsprekend moet het wel zo zijn dat eventuele wijzigingen in lijn zijn met hetgeen door de gemeente is aangegeven. De gemeente dient hier overigens wel

zodanig mee om te gaan dat ervoor gezorgd kan worden dat de input die zij geeft niet teweeg brengt dat de inschrijving heel anders moet worden.

Dan de parkeerkelder. Daarvan kan je stellen dat dit een wijziging is tov van de voorselectie, immers daar zat het wel in het plan (althans in de schetsen en plattegronden als ik het goed heb begrepen en gezien) en in de definitieve selectie niet. Dan zou dit dus geen nadere uitwerking zijn. Zoals gezegd heb ik begrepen dat de parkeerkelder in de schetsen en plattegronden is opgenomen en niet zozeer in de geschreven tekst? In de brochure wordt bij aanleveren in de voorselectie gesproken over een visie op ruimtelijke kwaliteit ondersteund door minimaal twee referentiebeelden. Op p. 17 van de brochure wordt aangegeven dat de visie in woord en beeld moet ingaan op bepaalde punten. Als het alleen is opgenomen in de schetsen en plattegronden en er kan geconcludeerd worden dat wij die niet hebben gevraagd, kan worden gesteld dat niet beoordeeld zouden worden aldus de brochure. Het feit dat er geen verplichting bestaat de parkeergarage te realiseren en wellicht ook het feit dat het geen wezenlijk onderdeel is van deze inschrijving en het feit dat de partij hier niet op beoordeeld is dan wel niet op dit aspect is geselecteerd speelt allemaal mee in de afweging.

Verder denk ik dat het risico klein is dat tegen deze "wijziging" bezwaar zal worden ingediend door andere partijen. Het risico is waarschijnlijk groter dat deze partij in het verweer komt als zij op dit aspect wordt afgewezen.

5.1, 2, f

Hierbij geldt denk ik veelal hetzelfde als hetgeen is vermeld bij 5.1, 2, f. Is ik het goed begrijp gaat het om hoe de beelden waren bij de voorselectie tov hetgeen is getoond bij de definitieve selectie. Of geldt dit ook voor de geschreven tekst op dit onderwerp?

De partij geeft zelf aan dat zij de gevel op de schop heeft genomen, dus een wijziging zou je kunnen zeggen. Als ik de beelden met elkaar vergelijk vind ik ze ook erg afwijkend. Alleen ga je hier discussie krijgen hoe de input van de gemeente bedoeld is en hoe de partij dit mocht interpreteren.

Hierbij geldt ook dat het risico bij afwijzing mijns inziens groter is dan bij deze partij door laten gaan.

De les hiervan is wel dat de gemeente beter moet aangeven wat zij vraagt, wel of geen plaatjes (of alleen referenties) en dat de gemeente goed moet kijken welke aandachtspunten zij meegeeft. Het aanpassen van de tekst van de nadere uitwerking is mijns inziens nog wel lastig omdat dit lastig te specificeren valt.

Advies ASM

Het is een complexe casus en ASM steunt de lijn die in deze memo en in het advies van JZ is verwoord.

We hebben tijdens de bespreking geconstateerd dat kaders voor het beoordelen van een 'uitwerking van de visie' zouden helpen met het doornemen van deze afweging. We zullen onderzoeken in hoeverre we richtlijnen op hoofdlijnen hiervoor opstellen. Daarnaast zullen we in het sjabloon van de selectiebrochure en het Tendersteam extra aandacht besteden aan de informatie die de gemeente vraagt bij het opstellen van een visie en hoe het beoordeeld wordt.

Bijlagen

Vraag	Antwoord
<p>U stelt op blz. 25 selectiebrochure 'Voor de documenten zoals hiervoor genoemd in sub 2 t/m 5 geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie.'</p> <p>1. Wanneer besluit de gemeente dat dit niet het geval is? Kunt u een voorbeeld geven? Tot hoever mogen we afwijken van de ingediende visie in de selectiefase?</p> <p>Voorbeeld 1. De appartementen krijgen een beter gevelmateriaal die beter scoort bij de MPG berekening, zien jullie dat net als ons als een acceptabele nadere uitwerking?</p> <p>Voorbeeld 2. Is het mogelijk de ontsluitings-typologie van de woningen te wijzigen om gunstigere woningplattegronden te realiseren?</p> <p>Voorbeeld 3. De financiële uitwerking, stijgende bouwkosten en marktwijzigingen van dit moment veroorzaken dat we een aantal zaken heroverwegen, zoals bijvoorbeeld de ondergrondse parkeergarage te laten vervallen, zien jullie dat net als ons als een acceptabele nadere uitwerking?</p> <p>2. Mogen wij ervan uitgaan dat de beoordeling van de selectiecriteria en de aangegeven opmerkingen van de gemeente op de subcriteria van de visie in de voorselectie, verwerkt mogen worden in het uitgewerkte plan van de definitieve selectie.</p>	<p>1. Hetgeen dat wordt ingediend bij de definitieve selectie dient een nadere uitwerking te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie. Indien dit naar oordeel van de gemeente geen nadere uitwerking is van de indiening in de voorselectie, dan volgt uitsluiting van deelname aan de definitieve selectie en is herstel niet mogelijk, zoals beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2 van de selectiebrochure.</p> <p>2. Ja, mits hetgeen dat wordt ingediend bij de definitieve selectie naar oordeel van de gemeente een nadere uitwerking is van de indiening in de voorselectie en past binnen de verdere tendervoorwaarden.</p>