

CONCEPT MEMO 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 e 5.1, 2, e e (tenderteam/ASM) en 5.1, 2, e 5.1, 2, e
(JZ)

Datum 29/6/2022

Onderwerp In hoeverre zijn inschrijvingen een nadere uitwerking van de visie in de voorselectie?

Bijlagen

1. Inschrijvingen voor- en definitieve selectie van 5.1, 2, f n 5.1, 2, f
2. Brieven uitslag voorselectie aan 5.1, 2, f en 5.1, 2, f
3. Vraag en antwoord uit Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2022 (zie onder)

Aanleiding

In de selectiebrochure van de tender 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 staat steeds in een net iets andere formulering, 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 de selectiebrochure en in het format is niet uitgewerkt hoe de gemeente ~~hier~~ 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 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.

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, 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 op dit moment nog 2 partijen over zijn in de definitieve selectie, te weten: 5.1, 2, f en 5.1, 2, f.

Nota van Inlichtingen d.d. 13 mei 2022

5.1, 2, f vroeg 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 is vooral een herhaling van wat ook al in de selectiebrochure staat en biedt 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 op die visie in de voorselectie.
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, ook niet naar plattegronden.

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 bouwveloppen 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 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.

Voorstel van de selectiecommissie is om de inschrijving van **5.1, 2, f** e 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.

- Indien aan deze partij wordt gegund kan de evt. feedback van de jury op de gevel worden vermeld in de gunningsbrief, als aandachtspunt bij het opstellen van het VO en DO.
- In deze tender ~~gaat het vooral omligt de nadruk op~~ de woonkwaliteit. Dit onderdeel van de inschrijving is nagenoeg hetzelfde als de ingediende visie in de voorselectie.

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 hier niet op uit te sluiten.

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. ~~1)~~ situaties waarbij de feedback van de gemeente niet kan worden meegenomen,
 - II. ~~2)~~ minder vrijheid van marktpartijen bij het uitwerken van de visie in de definitieve inschrijving,
 - III. ~~3)~~ dat marktpartijen in voorselecties de kaarten tegen de borst zullen houden en

- IV. ~~4~~ tot meer uitsluitingen van deelname aan selectieprocedures.
- Bij beide partijen spelen soortgelijke discussiepunten. Dat maakt mogelijk de positie van de gemeente sterker indien één van deze partijen bezwaar maakt tegen de gunning aan de andere partij.

Beoordeling en advies jury

Advies ASM

Advies JZ

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>