

**Afdeling Stadsbeheer
Projecten**

Aan de gemeenteraad

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

1303011

15 juni 2016

*onderwerp***Gewijzigde procedure aanbesteding herontwikkeling gemeentehuis Beemster**

Geachte raad,

Op 17 mei 2016 heeft u het plan van aanpak herontwikkeling gemeentehuis vastgesteld. Met dit plan is opdracht aan het college gegeven om een aanbestedingsprocedure te volgen met als principe verkoop van het gemeentehuis onder voorwaarde van het terug huren van de oostvleugel voor bestuur en ambtelijke organisatie.

Op 9 juni 2016 hebben wij uw vertegenwoordigers in de werkgroep Huisvesting geïnformeerd over een juridische complicatie bij de uitwerking van dit plan. Dit gaat over de aanbestedingsprocedure. Afsproken is met de werkgroep dat de raad ook schriftelijk hierover wordt geïnformeerd.

Bij de uitwerking van de tekst voor de melding op Tendernet op basis van het door de raad vastgestelde plan van aanpak, is er vanuit het team Aanbestedingen contact geweest met juridische zaken. Uit dit contact bleek dat de manier waarop was voorgesteld via een longlist een 15 tal beleggers/ontwikkelaars rechtstreeks te benaderen juridisch gezien niet juist is. In het voorgestelde plan van aanpak was een te groot aantal beleggers/ontwikkelaars uitgenodigd terwijl dit in deze aanbestedingsvorm (meervoudige onderhandse aanbesteding) maar minimaal 3 en maximaal 5 mogen zijn.

De reden dat dit niet eerder is opgemerkt ligt in het feit dat deze opdracht door zijn complexiteit en uniciteit bij de voorbereiding van het project helaas niet juist is ingeschat dat hieraan de conclusie moest worden verbonden dat de voorgestelde werkwijze om een groter aantal beleggers / ontwikkelaars te benaderen een juridische toets niet kon doorstaan, en dat de bij dergelijke projecten gebruikelijke toets aan de aanbestedingsplicht tot de conclusie heeft geleid dat er aanbesteed moet worden en de voorgestelde aanpak niet kan worden uitgevoerd.

bijlage(n): Geen

behandeld door:
C. Leeflang, projectleidertelefoonnummer
0299-452205

De juridisch conclusie die getrokken is dat sprake is van een overheidsopdracht (voldoet aan de kenmerken: bezwarende titel, juridisch bindende afspraken over realisatie en eisen) en dat dus moet worden aanbesteed. Vanwege de waarde van de opdracht is een Europese aanbesteding niet nodig en zou een meervoudig onderhandse procedure voldoende zijn. Gezien het feit dat we meerdere ontwikkelaars de kans willen geven en ons op voorhand niet te willen beperken tot maximaal 5 ontwikkelaars, is het juridisch advies is een niet-openbare procedure te volgen.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij ervoor gekozen om deze niet-openbare procedure te volgen, ondanks de langere proceduretijd. Deze keuze is door de werkgroep Huisvesting positief ontvangen.

Ter verduidelijking geven wij u een overzicht over de twee verschillende aanbestedingsvormen:

- Meervoudige onderhandse aanbesteding

Bij meervoudig onderhands aanbesteden wordt de aanbestedende dienst op basis van objectieve criteria een aantal (minimaal 3 en maximaal 5) gegadigden uit om een offerte in te dienen op basis van een door een beschrijvend document met daarin alle relevante informatie.

De aanbestedende dienst gaat op basis van de inschrijving met de meest gunstigste prijs, in combinatie met het beste idee (de aanbestedende dienst mag niet met de inschrijvers onderhandelen over de ingediende inschrijvingen).

Voordeel is meer snelheid in de procedure en dat eigen ervaringen met aanbidders een rol spelen.

Nadeel is bij een beperkte selectie dat het onduidelijk is of wij voor de juiste prijs ook het beste idee krijgen.

- Niet-openbare procedure.

De niet-openbare procedure is een procedure in twee rondes. De aanbesteding wordt via Tendersnet algemeen bekendgemaakt. In de eerste ronde kan iedere geïnteresseerde aanbieder zich als gegadigde aanmelden. De gegadigden moeten voldoen aan de gestelde minimumeisen. Er mogen op hen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. In de eerste ronde worden de meest geschikte gegadigden geselecteerd (meestal 5). Deze worden uitgenodigd een inschrijving te doen. In de tweede ronde worden de inschrijvingen van de inschrijvers beoordeeld. Gunning geschiedt op basis van de inschrijving met de meest gunstigste prijs, in combinatie met het beste idee (de aanbestedende dienst mag niet met de inschrijvers onderhandelen over de ingediende inschrijvingen).

Voordeel van de niet-openbare procedure is dat er concurrentiedruk op de gegadigden ligt, dat de hele markt zich kan aanmelden (zoals dat ook bij de behandeling in de commissievergadering van 17 mei als wens is uitgesproken) en dat de procedure objectief, transparant en niet discriminerend is. Een grotere garantie dat wij voor een juiste prijs ook een goed idee krijgen.

Nadeel is dat in deze lange procedure voorgeschreven minimumtermijnen zijn met vrij hoge procedurekosten, en dat eigen ervaringen met aanbidders geen rol spelen.

Voor wat betreft de voorbereidingskosten wordt ervan uitgegaan dat deze nieuwe procedure past binnen het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 58.000.

Oorspronkelijke planning

De planning van het vastgestelde plan van aanpak is:

Actie	Datum
Plan van aanpak in college	Mei 2016
Plan van aanpak in raad	Mei 2016
Versturen van uitnodigingsbrieven	Juni 2016
Beantwoording vragen	Juli 2016
Selectie ontwikkelaar	September 2016
Presentatie ontwikkelaar	September/Oktober 2016
Opstellen anterieure overeenkomst	Oktober / November 2016
Resultaat uitwerking in college	November 2016
Resultaat uitwerking in raad	December 2016
Start uitvoering	Begin 2017

Bij de niet-openbare procedure is de planning als volgt:

Nieuwe Planning

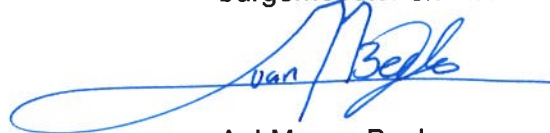
Actie	Datum
Plan van aanpak in college	Mei 2016
Plan van aanpak in raad	Mei 2016
Publicatie op Teneder	Juni/juli 2016
Reactie van aanbieders (30 dgn.)	Juli/aug 2016
Selectie ontwikkelaars (20 dgn.) <i>Stel 30 inschrijvingen terugbrengen naar minimaal 5</i>	Juli/aug 2016
Verzenden voorlopige selectiebeslissing	Aug 2016
Vakantieperiode/Bezwaarperiode (20 dgn.)	Augustus 2016
Versturen offerteaanvraag aan geselecteerden (40 dgn.)	September 2016
Beoordelen inschrijvingen (20 dgn.)	Oktober 2016
Uitkomst presenteren aan de werkgroep Huisvesting	Oktober 2016
Verzenden voornemen tot gunning (4 afwijzen, 1 gunning)	November 2016
Bezwaartermijn (20 dgn.)	December 2016
Definitieve gunning ¹	
Opstellen anterieure overeenkomst	Januari 2017
Resultaat uitwerking in college	Februari 2017
Resultaat uitwerking in raad	April 2017
Start uitvoering	Mei / Juni 2017

¹ Ondanks selectie criteria behoudt de gemeente het recht om het project niet te gunnen. Dit zal duidelijk in de aanbestedingsdocumenten worden opgenomen.

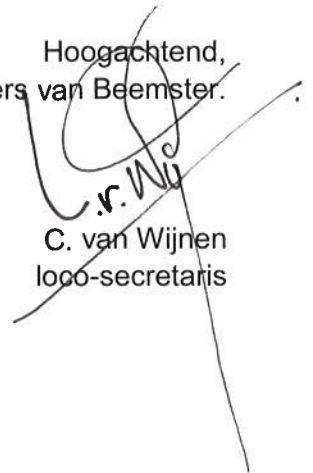
De nieuwe planning loopt dus 4 maanden langer door.
In de nieuwe planning wordt de werkgroep Huisvesting tussentijds geïnformeerd over de uitkomsten van de aanbesteding (in oktober).

Mocht dit aanleiding tot opmerkingen geven dan horen wij dit graag.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



C. van Wijnen
loco-secretaris