



## Samenvatting

Het college gaat akkoord met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de gebiedsontwikkeling aan de Laan in den Drink. Aanbesteed wordt de realisatie van maximaal 24 betaalbare zorgwoningen voor dementerenden in een groene setting op een bouwkvavel van maximaal 2.500 vierkante-meter. Ook maken de aanleg van een openbaar park, de realisatie van 44 parkeerplaatsen voor RKSv Heer en het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de opdracht. Op deze wijze blijft alles in een hand hetgeen efficiënter is. In de eerste fase van de procedure kunnen ondernemers die eerder een vergelijkbare opdracht hebben uitgevoerd zich aanmelden. In de tweede fase worden aan de plannen van maximaal 5 uit de aanmeldingen geselecteerde ondernemers punten toegekend. Voor de grondprijs is 25% van het maximale aantal punten te verdienen (waarbij de getaxeerde waarde de ondergrens is) en 75% voor kwaliteit duurzaamheid, stedenbouw, sociaal en communicatie/participatie.

## Beslispunten

1. Instemmen met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de gebiedsontwikkeling aan de Laan in den Drink.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 mei 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

Gezien het tekort aan betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen heeft uw college op 15 december 2020 ingestemd met een gewijzigde planontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en een uitgifte van de grond via een aanbesteding.

De reden dat de grond via een aanbesteding wordt verkocht heeft te maken met het feit dat aan de verkoop van de grond een aantal eisen gesteld worden, zoals onder andere de betaalbaarheid van de zorgwoningen. In uw besluit van 15 december 2020 is als uitgangspunt genomen dat de maximale kale huurprijs € 650 per maand mocht bedragen. Inmiddels zijn vanaf 1 januari 2021 de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), criteria ingevoerd en hier moeten alle vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2021 aan voldoen. Dit betekent aan de ene kant hogere bouwkosten maar aan de andere kant lagere exploitatiekosten die vervolgens terugvertaald worden in de huurprijs. Dat is de reden dat de maximale kale huurprijs bijgesteld is naar € 700 per maand. In verband met de kleinschaligheid van het plan is uit een oogpunt van efficiency ervoor gekozen om niet alleen de bouw van de zorgwoningen aan te besteden maar ook een aantal daarmee verband houdende zaken. Dat zijn de aanleg van het openbaar park, de realisatie van 44 parkeerplaatsen voor de voetbalclub RKS V Heer en het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Op deze wijze blijft alles in een hand hetgeen efficiënter is in het proces om te komen tot realisatie voor de gemeente. Uiteraard zal dit “alles in één hand” principe geëvalueerd worden om te kunnen beoordelen of een dergelijke werkwijze voor herhaling vatbaar is.

Thans wordt u in vervolg op uw eerdere besluit gevraagd in te stemmen met de hoofdlijnen van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de gebiedsontwikkeling aan de Laan in den Drink. Deze procedure bestaat uit twee fasen.

De eerste fase van de procedure dient ertoe om **ondernemers te selecteren** die in staat worden geacht een project van de omschreven inhoud en omvang te realiseren. Daartoe worden 4 kerncompetenties bekend gemaakt. Op transparante wijze worden op basis van aanmelding, maximaal 5 ondernemers geselecteerd die kunnen aantonen dat zij voldoen aan de gestelde kerncompetenties. Kerncompetenties zijn dus aantoonbare ervaringen die een ondernemer moet hebben in de ogen van een opdrachtgever, om een plan succesvol te realiseren en in dit geval exploiteren.

Gevraagde kerncompetenties voor de zorgwoningen aan de Laan in den Drink bestaan op hoofdlijnen uit ervaring met de realisatie van een complex met zorgwoningen waarin WLZ-zorg (Wet



langdurige zorg) wordt verleend, realisatie van een openbaar park, de exploitatie van een zorgcomplex voor dementerenden en het toepassen van duurzaamheidsinstrumenten. Het samenwerken van een ontwikkelaar en een zorginstelling die de exploitatie op zich neemt is toegestaan. Maximaal 5 (combinaties van) ondernemers die zich hebben aangemeld om deel te nemen aan de procedure ontvangen een uitnodiging tot inschrijving en een gedetailleerde omschrijving van de opdracht, inclusief de overeenkomst die de gemeente met de winnende partij wil sluiten (deze zal vooraf aan u worden voorgelegd ter goedkeuring).

In de tweede fase van de procedure vindt een **inhoudelijke beoordeling** van de plannen plaats door de gemeente. De ondernemers die een uitnodiging tot inschrijving hebben ontvangen, dienen met hun inschrijving niet alleen een grondprijbsbieding, maar ook een plan van aanpak in zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden. Bij de uitnodiging moet daarom ook duidelijk gemaakt worden in het beschrijvend document waar “de punten te verdienen zijn”. Er volgen 2 schriftelijke “vragenrondes” waarin vragen door middel van een nota van inlichtingen worden beantwoord, waarna de daartoe genodigden kunnen inschrijven.

De inschrijvingen worden getoetst aan de grondprijbsbieding en kwaliteit, in de verhouding 25% en 75%. Hoewel er relatief weinig gewicht wordt toegekend aan prijs (25%), is er wel een garantie ingebouwd dat de grondprijbsbieding minimaal voldoet aan de residueel bepaalde marktwaarde: de inschrijving wordt ter zijde gelegd als er minder wordt geboden dan de getaxeerde verkoopprijs. Er zijn verder punten te verdienen voor een hoger bod. Het criterium kwaliteit waarop 75% van de totale punten te verdienen is, bestaat uit de onderdelen duurzaamheid, stedenbouw, sociaal en communicatie. Het toekennen van de punten voor kwaliteit vindt plaats in de verhouding duurzaamheid 30%, stedenbouw 30%, sociaal 30% en communicatie/participatie 10%.

In het plan van aanpak moet (onder andere) een integrale visie op duurzaamheid gegeven worden op de onderdelen People, Planet, Profit (PPP). Verder wordt invulling en borging van de thema's milieu, energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde verwacht, om duurzaamheid meetbaar te maken.

Stedenbouw maakt ook onderdeel uit van het plan van aanpak. Er wordt een schetsonderwerp van het gebouw gevraagd, met plattegronden van de bouwlagen, de gevel een 3d impressie van het gebouw in zijn omgeving inclusief de inrichting van de buitenruimte (met parkeerplaatsen, terras en tuin) om letterlijk een beeld te krijgen van het plan.



Op het onderdeel sociaal wordt een visie gevraagd van de toekomstige exploitant hoe invulling wordt gegeven aan het functioneren van het zorgcomplex en hoe de kwaliteit van leven van de doelgroep van dementerende bewoners gemaximaliseerd wordt.

Voor communicatie is het van belang dat rekening wordt gehouden met de nieuwe Omgevingswet die wordt ingevoerd per 1 januari 2022. Deze Wet stelt eisen aan communicatie/participatie met omwonenden en belanghebbenden. De manier waarop communicatie/participatie wordt voorzien, wordt door de inschrijver uitgewerkt in het communicatieplan met inachtneming van de dan geldende gemeentelijke participatieleidraad.

## **2. Context**

Uw besluit dd. 15 december 2020 waarin u besloot tot gewijzigde planontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en een uitgifte van de grond via een aanbesteding.

## **3. Gewenste situatie**

Instemmen met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de gebiedsontwikkeling aan de Laan in den Drink.

## **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Van de inschrijver wordt verwacht dat hij een plan van aanpak indient waaruit zijn integrale visie op duurzaamheid blijkt, ingegaan wordt op de onderdelen People, Planet, Profit (PPP) en de keuze van het te gebruiken duurzaamheidsinstrument.

## **5. Effect op de openbare ruimte**

### Openbaar park

Het openbaar park komt na aanleg in beheer en onderhoud bij Ruimte hetgeen een areaaluitbreiding betekent voor onderhoud en beheer door Ruimte. Het onderhoud en beheer wordt van Vastgoed overgedragen naar Ruimte. De kosten hiervan maken onderdeel uit van de post areaaluitbreiding in de gemeentebegroting.



### Parkeerplaatsen

De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen voor de voetbalclub komen in beheer en onderhoud bij Maastricht Sport. Dit terrein wordt toegevoegd aan de bestaande gebruiksovereenkomst Maastricht Sport-Vastgoed; het gaat als zodanig deel uitmaken van het sportcomplex.

### Eenrichtingsverkeer

Op dit moment is er eenrichtingsverkeer ingesteld komende vanaf de Burg. Lespinassestraat richting de Laan in den Drink. Dat eenrichtingsverkeer stopt ter hoogte van Majellastraat. Het al dan niet aanpassen van het eenrichtingsverkeer is onderdeel van het gesprek met de buurt. Als het eenrichtingsverkeer aangepast wordt, moet hiervoor te zijner tijd dient een verkeersbesluit genomen worden.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De grondprijs is bepaald volgens de recent vastgestelde Nota Grondprijzen 2020. Zorgwoningen worden in deze nota geschaard onder de categorie "maatschappelijke doeleinden met winstoogmerk". Dit betekent dat de grondprijs is bepaald op basis van een externe taxatie volgens de residuele methode.

De kosten voor de verplaatsing van de parkeerplaatsen, de aanleg van het park, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de gemeentelijke planontwikkelingskosten zouden in geval van een gemeentelijke grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente komen. Dit betekent dat de getaxeerde marktwaarde (op basis van bouwrijpe grond) moet worden gecorrigeerd met deze door de marktpartij te maken kosten.

De gemeentelijke planontwikkelingskosten worden in rekening gebracht bij de marktpartij. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar een bedrag voor de grond. Deze grondopbrengst komt ten gunste van Vastgoed, portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.



De grondprijs is onderdeel van de aanbestedingsprocedure met dien verstande dat er een minimumprijs geldt. Van belang in deze is dat er een kwalitatief goed plan wordt gerealiseerd voor deze specifieke doelgroep, namelijk betaalbare zorgwoningen voor dementerenden.

## **9. Aanbestedingen**

In dit collegevoorstel wordt op hoofdlijnen het concept-document VIA2021007KA beschreven.

## **10. Participatie tot heden**

### Betrokkenheid buurt

Zoals in het collegevoorstel van 15 december 2020 is aangegeven, is de buurt in eerste instantie geïnformeerd via een buurtbijeenkomst op 8 september 2020. Nadat de kaders voor de ontwikkeling door uw college op 15 december 2020 zijn vastgesteld, is met de buurt overleg geweest in de vorm van een klankbordgroep. Niet alleen de bewoners namen deel aan de klankbordgroep maar ook het buurtnetwerk Scharn en de voetbalclub RKS V Heer. Tijdens een drietal digitale bijeenkomsten, is binnen de kaders die uw college heeft vastgesteld, de ontwikkeling van zowel het openbaar park, de bouw van de zorgwoningen en de aanleg van de parkeerplaatsen besproken. De suggesties vanuit de klankbordgroep zijn, binnen de door uw college vastgestelde kaders op 15 december 2020, verwerkt in het programma van eisen voor de aanbesteding. Er is binnen de geldende coronamaatregelen een opname ter plekke geweest om met name de nieuwe verkeerssituatie als gevolg van de verplaatsing van de parkeerplaatsen te verduidelijken.

De laatste digitale bijeenkomst van de klankbordgroep is in maart jongstleden geweest. Met de klankbordgroep is afgesproken dat de deelnemers gedurende de looptijd van de aanbesteding per mail op de hoogte worden gehouden.

Tijdens de buurtbijeenkomst van 8 september kwamen ook een aantal project overstijgende zaken naar voren zoals sociale onveiligheid, parkeer- en verkeersdruk. Voor deze zaken is een apart overleg in het leven geroepen. Het eerste overleg heeft in maart jongstleden plaatsgevonden. Ook hier zijn bewoners bij aanwezig, evenals het buurtnetwerk Scharn en de voetbalclub RKS V Heer. Afgesproken is dat er vooralsnog maandelijks een overleg is om te kijken wat er in de buurt speelt. Op deze wijze kan indien nodig, concreet actie ondernomen worden.

### Betrokkenheid raad



De raad is op 31 augustus 2020 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de bijeenkomst met de buurt op 8 september 2020 over deze ontwikkeling. Via de RIB van 15 december 2020 is de raad op de hoogte gesteld van het voornemen van de herontwikkeling van de voormalige locatie van het zwembad in Heer.

#### **11. Voorstel**

1. Instemmen met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure voor de gebiedsontwikkeling aan de Laan in den Drink.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Enkele data in de procedure zijn (een volledig overzicht is in de aanbestedingsdocumenten opgenomen) publicatie op 26 mei 2021, aanmelding van ondernemers op 2 juli 2021, definitieve selectie en toezending van het beschrijvend document 3+4 augustus 2021, inschrijving 8 oktober 2021, gunning 15 november 2021 (alle data onder voorbehoud).