



Samenvatting

Het college gaat akkoord met de concept-antérieure overeenkomst voor 24 zorgwoningen. Op 11 mei 2021 is het college akkoord gegaan met de hoofdlijnen van de aanbesteding gebiedsontwikkeling Laan in den Drink (voormalige zwembadlocatie Heer). De bouw van 24 zorgwoningen voor mensen met dementie past niet binnen de huidige bestemming, zodat een ruimtelijke onderbouwing door de inschrijver moet worden opgesteld en wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde is. De grondverkoop, het verleggen van de huidige parkeerplaatsen van voetbalclub RKSV Heer en het aanleggen van het park maken ook deel uit van de antérieure overeenkomst.

Beslispunten

Akkoord gaan met:

1. De concept- antérieure overeenkomst voor de 24 zorgwoningen voor mensen met dementie op de voormalige zwembadlocatie Heer.
2. Mandateren van de teammanager Vastgoed om de overeenkomst, de verkoopprijs en plankosten definitief vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Op 11 mei 2021 bent u akkoord gegaan met de hoofdlijnen van de aanbesteding gebiedsontwikkeling Laan in den Drink (voormalige zwembadlocatie Heer). Aanbesteed wordt de realisatie van maximaal 24 betaalbare zorgwoningen voor mensen met dementie 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 aanbestedingsprocedure 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. De ondernemer met het hoogste aantal punten is de winnende inschrijver.

De winnende inschrijver van de 2e fase c.q. gunnings fase verplicht zich met de ondertekening van voorliggende overeenkomst tot het voor eigen rekening en risico uitvoeren van de hierboven bedoelde opdracht conform zijn inschrijving. De inschrijver wordt eigenaar van de bouwkvavel tegen betaling van de geboden koopsom (minimaal de getaxeerde waarde ad € 220.000,- excl. BTW k.k.). De Algemene verkoopvoorwaarden 2013 zijn van toepassing. In de overeenkomst is een planning opgenomen; de realisatie van de woningen dient binnen 18 maanden na levering van de bouwkvavel plaats te vinden.

De bouw van 24 zorgwoningen voor mensen met dementie past niet binnen de huidige bestemming, zodat een ruimtelijke onderbouwing door de ontwikkelaar moet worden opgesteld en wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde is. De plankosten zijn voorlopig begroot op € 143.716,-. De planschadekosten worden begroot zodra het bouwplan bekend is. De plankosten en planschadekosten zijn niet in de koopsom begrepen.

De inhoud van de conceptovereenkomst staat daardoor niet meer open voor onderhandelingen of wijzigingen door de inschrijver en maar in zeer beperkte mate (binnen de grenzen van het aanbestedingsrecht) door de verkoper. Daarom wordt deze nu reeds aan u voorgelegd. Het vaststellen van de gunningscriteria is gemandateerd zodat u daar geen besluit over hoeft te nemen.



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. Op 11 mei 2021 bent u akkoord gegaan met de hoofdlijnen van de aanbesteding gebiedsontwikkeling Laan in den Drink (voormalige zwembadlocatie Heer).

3. Gewenste situatie

Instemmen met de concept- anterieure overeenkomst voor de 24 zorgwoningen voor mensen met dementie op de voormalige zwembadlocatie Heer en de teammanager Vastgoed te mandateren om de overeenkomst, de verkoopprijs en plankosten definitief vast te stellen.

Dit mandaat is inclusief het wijzigen van de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen voor zover aanbestedingsrechtelijk na publicatie toegestaan. De verkoopprijs heeft als ondergrens € 220.000,- waardoor de uiteindelijke koopsom gelijk of hoger zal zijn dan genoemd bedrag. De plankosten zijn zorgvuldig begroot op basis van de nu bekende gegevens en kunnen op basis van het definitieve bouwplan hoger of lager uitvallen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Onderdeel van de winnende inschrijving is een plan van aanpak waaruit een integrale visie op duurzaamheid blijkt, en waarin wordt ingegaan wordt op de onderdelen People, Planet, Profit (PPP) en de keuze van het te gebruiken duurzaamheidsinstrument.

5. Effect op de openbare ruimte

Zoals in het collegebesluit van 11 mei 2021 is aangegeven, komt het openbaar park 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. 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.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.



7. Informatiemanagement en automatisering

N.v.t.

8. Financiën

De minimale verkoopprijs is u toegelicht in het collegebesluit van 11 mei jl.

9. Aanbestedingen

De anterieure overeenkomst maakt onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure VIA2021007KA.

10. Participatie tot heden

Betrokkenheid buurt

Zoals in het collegebesluit van 11 mei is aangegeven, 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. Op 18 mei jongstleden is de klankbordgroep nog bijgepraat en afgesproken is dat de klankbordgroep van het verloop van het proces van de aanbesteding via de projectleider op de hoogte wordt gehouden.

Verder is in het collegebesluit van 11 mei gemeld dat er voor een aantal projectoverstijgende zaken een apart overleg in het leven geroepen.

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. Inmiddels hebben een tweetal bijeenkomsten plaatsgevonden.

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. En op 11 mei 2021 is de raad via een RIB op de hoogte gesteld dat uw college akkoord is gegaan met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure.

11. Voorstel

Het college wordt voorgesteld akkoord te gaan met:

1. De concept- anterieure overeenkomst voor de 24 zorgwoningen voor mensen met dementie op de voormalige zwembadlocatie Heer.



2. De teammanager Vastgoed te mandateren om de overeenkomst, de verkoopprijs en plankosten definitief vast te stellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De concept- anterieure overeenkomst voor de 24 zorgwoningen voor mensen met dementie op de voormalige zwembadlocatie Heer zal als onderdeel van de gunningscriteria worden gepubliceerd. Enkele data in de procedure zijn (een volledig overzicht is in de aanbestedingsdocumenten opgenomen), 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).