



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van MVP
de heer J.G.H. Hoen

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 48 RvO inzake verkoop Capucijnenstraat 43-45 en ruimtevraag buurtplatform Argus	25 februari 2016 Verzonden: 25-02-2016	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
GCT (Gislaine) Cramers	043 350 4521	2016-04208
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
gislaine.cramers@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Hoen

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Is de buurt vooraf betrokken geweest bij de voorbereiding van de tender - immers er is hen toegezegd dat de stem van de buurt zal worden meegewogen?

Antwoord 1:

Tijdens de commissievergadering Stadsontwikkeling d.d. 19-05-2014 is bij de toelichting van raadsnota 42-2014 Verkoop Capucijnenstraat 43-45 aangegeven dat de buurt geïnformeerd is over de tender en dat het bij een dergelijke verkoop via aanbestedingstraject ongebruikelijk zou zijn om de buurt een stem te geven in het selectieproces. Het betrekken van de buurt is echter wel opgenomen in de selectie -en gunningleidraad. Tevens is de buurt vooraf (per brieven en per mail) tijdens het verkoopproces over het verloop steeds geïnformeerd.

Vraag 2:

Gezien het feit dat wij hier praten over verkoop publiekelijk maatschappelijk vastgoed: hoe is de communicatie richting buurt verlopen inzake procesgang en op welke wijze heeft u de "stem" van de buurt meegewogen gezien het feit dat de buurt ondanks herhaalde verzoeken om met voorstellen en ideeën te mogen komen is geweigerd. Op welke gronden heeft u gekozen voor een tender met een vertrouwelijk karakter?

Antwoord 2:

Zoals aangegeven in raadsnota 42-2014 heeft communicatie over de verkoop plaatsgevonden volgens de geijkte communicatiemiddelen bij een openbare verkoop. Daarnaast zijn de gebruikers, waaronder het buurtplatform apart geïnformeerd en is zoals aangegeven tijdens de commissievergadering Stadsontwikkeling d.d. 19-05-2014 de buurt vooraf geïnformeerd over de tender.

De tender is op TenderNet.nl, Vastgoedjournaal, Dagblad de Limburger, 1Maastricht, gemeentelijke website en binnen het netwerk van de Brinkgroep en gemeente, bekend gemaakt. Daarnaast is er een informatiebrief voor de buurt opgesteld, welke de voorzitter van het Buurtplatform Argus op de site van het buurtplatform zou plaatsen.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
25 februari 2016

Alle ter zake doende informatie, bijlagen en updates met betrekking tot de tender, zijn steeds op de gemeentelijke website geplaatst.

De stem van de buurt is meegewogen doordat bij de beoordeling en gunning een inschrijver punten kon behalen voor de meerwaarde voor buurt en stad. In totaal kon een inschrijver maximaal 60 punten behalen voor het onderdeel prijs en voor het herbestemmingsplan maximaal 40 punten. Waarbij bij het laatste onderdeel maximaal 10 punten behaald konden worden voor de meerwaarde voor buurt en stad.

De verkoop van onroerend goed betreft een privaatrechtelijke rechtshandeling. Deze verkoop betrof een openbare verkoopprocedure middels een vorm van aanbesteding. Deze vorm van verkopen kent, net zoals bij andere vormen van openbare verkoopprocedures, een periode van vertrouwelijkheid om een "level playing field te waarborgen". Enkel de namen van de partijen en de herbestemmingsplannen zijn vertrouwelijk behandeld.

Een ieder was vrij om zich hiervoor aan te melden. Ook de buurt had zich, eventueel in een samenwerkingsverband, kunnen inschrijven.

Vraag 3:

In de gunningleidraad kent u 60 punten toe aan de prijs en slechts 10 punten inzake wensen en interactie met de buurt. Wat is hier de reden van?

Op welke wijze heeft u potentiële kandidaten aangespoord om met de buurt contact te zoeken inzake hun behoefte en wensen en waar staat dit genoteerd?

Antwoord 3:

De wijze van verdeling van puntentoekenning is gebaseerd op het principe van Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) conform gemeentelijk aanbestedingsbeleid. De indeling van de hoogte van de punten is ingegeven door een verhouding tussen prijs en kwaliteit van het plan. Bij deze indeling is bij de puntentoekenning in enige mate rekening gehouden met de wijze van interactie met de buurt rondom de planvorming. Het puntenaantal voor meerwaarde voor de buurt en stad wordt onder andere bepaald door de mate waarin de inschrijver de gemeente er meer van overtuigt dat interactie plaatsvindt met de buurt en als bij het plan aansluiting wordt gezocht met de wensen uit de buurt. Dit staat genoteerd in de Gunningleidraad (05 Beoordeling en Gunning). De hoogte van dit puntenaantal staat in verhouding tot de eigen risiconeming en financiële betrokkenheid van de buurt in ontwikkeling.

Vraag 4:

Wie heeft het taxatierapport opgemaakt?

Waarop is de taxatie getoetst en op welke functies?

Antwoord 4:

Het taxatierapport is gemaakt door Van der Horst Taxateurs. De taxatie is gebaseerd op het ingediende plan van de partij waaraan voorlopig is gegund.

Vraag 5:

Op welke gronden is besloten om de tenderprocedure buiten de aankondiging van verkoop via lokale media niet transparant/openbaar te maken?



DATUM
25 februari 2016

Antwoord 5:

Zie antwoord bij vraag 2.

Vraag 6:

Op welke gronden heeft het tenderteam besloten om de tweede gunningleidraad voor de overgebleven 4 partijen ondanks meerdere verzoeken vanuit het buurtplatform - dit in tegenstelling van de eerste gunningleidraad - via de gemeentelijke website niet openbaar te maken?

Antwoord 6:

Zowel de selectieleidraad als de gunningleidraad zijn op de gemeentelijke website geplaatst.

Vraag 7:

Twee van de vier partijen zijn overgebleven onze vraag - hebben deze twee partijen zich teruggetrokken en zo ja om welke redenen?

Heeft er na de laatste ronde de zgn. tweede gunningsfase tussen de twee overgebleven partijen een toetsing plaats gevonden inzake onderbouwing bod en plan? Zo ja wat is hiervan de uitkomst en als het nee is wat is de reden waarom er geen toetsing inzake onderbouwing bod en plan in de tender is vastgelegd?

Antwoord 7:

Twee van de vier partijen voldeden niet aan de selectiecriteria en zijn daarom van verdere deelname uitgesloten.

Ja, toetsing heeft plaatsgevonden, de uitkomst is medegedeeld middels de Raadsinformatiebrief Verkoop Capucijnenstraat 43-45 (2016.00830)

Vraag 8:

Wat zijn de kosten geweest van het inhuren van de Brinkgroep inzake begeleiding tenderprocedure? Zijn deze kosten geheel voor de gemeente of betalen kandidaten ook een bijdrage, zo ja hoeveel?

Antwoord 8:

In het Raadsvoorstel: verkoop Capucijnenstraat 43-45 d.d. 22-04-2014, is door de Raad ingestemd om via een aanbestedingsprocedure een partij te kiezen die de gemeente zal begeleiden bij de tender.

Uit deze aanbesteding is de opdracht gegund aan de Brinkgroep voor een prijs van € 49.340 excl. BTW. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

Vraag 9:

Bent u bereid om u aan uw belofte te houden en te gaan zoeken voor een alternatief want een permanente huisvesting in het City Centrum is voor het buurtplatform en haar sociale partners veel te kostbaar gebleken?

Antwoord 9:

Er is op 23 februari 2016 een gesprek met buurtplatform Argus ingepland om de ruimtevraag en de mogelijkheden samen met de gemeente te bespreken.

Vraag 10:

Uit navraag blijkt dat er inzake pand Lumiere, tevens publiekelijk eigendom al sinds enige tijd een haalbaarheidsonderzoek op zgn. "gemeentelijke onderdelen" wordt gedaan. Waarom een



DATUM
25 februari 2016

haalbaarheidsonderzoek en wat bedoelt u met "op gemeentelijke onderdelen". Is de uitkomst van dit haalbaarheidsonderzoek openbaar, deze vraag betreft ook het haalbaarheidsonderzoek richting schoolgebouw gelegen aan de Capucijnengang, ook publiekelijk eigendom?

Antwoord 10:

Het begrip publiekelijk eigendom inzake pand Lumiere en Capucijnengang 10 is niet de juiste omschrijving. Er is hier sprake van gemeentelijk vastgoed. Een haalbaarheidsonderzoek wordt gedaan om te bepalen welke nieuwe invullingmogelijkheden er zijn voor de panden. Het haalbaarheidsonderzoek wordt intern uitgevoerd en is nog niet openbaar omdat het nog in voorbereiding is. De uiteindelijke keuze rond verkoop zal worden afgewogen door het college.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën

Vragen ex art. 48 RvO