Bijlagen Raadsvoorstel Nieuwbouw Stadhuis Den Helder

Den Helder, 17 november 2010

gemeente Den Helder

Bijlagen

Inhoudsopgave

- Bijlage 1: Projectplan aanbesteding Nieuwbouw stadhuis
- Bijlage 2: beantwoording raadsvragen november 2009
- Bijlage 3: beantwoording raadsfractievragen zomer 2010
- Bijlage 4: integraal communicatieplan
- Bijlage 5: BNG rapport, Nadere toelichting PPS-concept

gemeente Den Helder

BIJLAGE 1

Projectplan

Nieuwbouw Stadhuis: voorbereiding en aanbesteding

Projectinformatie:

Registratienummer (Corsa)	**ID 10.03293**
Vaststelling Directie	
Vaststelling College	19 oktober 2010
Portefeuillehouder	K.Schuiling
Opdrachtgever	College
Opdrachtnemer	Directie

Steller	Freya van der Kroef

Versiebeheer:

Versie	Auteur	Reden van aanpassing	Datum
1	Freya van der Kroef		01-10-2010
2			
3			

1. AANLEIDING EN PRIORITEITAFWEGING

De gemeente Den Helder heeft vergevorderde plannen voor de nieuwbouw van het stadhuis. In de gemeenteraad van 16 november 2009 heeft de raad een besluit genomen tot het verder uitwerken van het plan voor de nieuwbouw van het stadhuis op de Stationslocatie. Daarbij heeft de raad ook de mogelijkheden bekeken om het nieuwe stadhuis door middel van een DBFM(O) (Design, Build, Finance, Maintain en Operate)- contract aan te besteden. Dit DBFM(O)-contract houdt in dat het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en (een deel van) de exploitatie van het nieuwe stadhuis in één integraal contract in de markt wordt gezet.
De reden om te kijken naar een uitvoering van het project door middel van een DBFM(O)-contract is gebaseerd op de sterke noodzaak die de gemeente Den Helder voelt om efficiënt en optimaal met haar gemeentelijke investeringen om te gaan. Uit recente ervaringen met grote en middelgrote projecten (Noord-Zuidlijn, Betuweroute, Rijksmuseum, etc), blijkt hoe belangrijk het is om vooraf goed na te denken over de meest optimale manier om de markt bij je project te betrekken Uit de (inter)nationale ervaringen met DBFM(O), blijkt dit een goede manier om projecten tijdig en binnen budget te realiseren. Deze ervaringen hebben al geleid tot Rijksbrede standaarden voor DBFM(O)-contracten. De Rijksgebouwendienst en Rijkswaterstaat voeren voor elk van hun projecten een meerwaardetoets (PPC-Public-Private-Comparator) uit om te bezien of aanbesteding door middel van een DBFM(O)-contract meerwaarde (dus: meer voor hetzelfde geld of hetzelfde voor minder geld) heeft ten opzichte van een traditionele uitvoering. Ook voor de nieuwbouw van het stadhuis Den Helder is een dergelijke meerwaardetoets uitgevoerd. Uit de rapportage van BNG Consultancy Services (BCS) die in november 2009 aan de raad is toegezonden blijkt dat door aanbesteding van een DBFM(O) er efficiencywinst geboekt kan worden.

In het voorliggende projectplan wordt nader uitgewerkt hoe een aanbestedingstraject van een dergelijke DBFM(O) aanbesteding van de nieuwbouw stadhuis eruit ziet en wat daarvan de consequenties zijn voor organisatie, middelen en besluitvorming. In paragraaf 4 t/m 12 belichten we eerst voorbereidingsfase van de aanbesteding, de navolgende paragrafen gaan over de aanbestedingsfase zelf.

2. Projectdoelstelling

Een zo efficiënt mogelijk proces doorlopen om te komen tot een nieuw Stadhuis op de stationslocatie, waarbij als harde randvoorwaarde geldt dat de totale kosten van het nieuwe stadhuis over de gehele levensduur van het project, de kosten van het voortgezet gebruik van de huidige drie locaties niet mag overschrijden.

3. Projectresultaat

Een nieuw stadhuis op de stationslocatie.

4. Afbakening van het project: voorbereiding van de aanbesteding

In de voorbereidingsfase van de aanbesteding moet een aantal zaken worden uitgewerkt. Deze worden hieronder toegelicht.

A. Ambitiedocument.
Het is belangrijk om de ambities en doelstellingen die de gemeente heeft met het project met elkaar te delen en te verankeren in een ambitiedocument. Hierbij zal ook aandacht zijn voor het bewaken van de relaties tussen de ontwikkeling van de stationslocatie en de ontwikkeling van het stadhuis. De raad zal hier actief bij worden betrokken, dit wordt verwoord in paragraaf 9. Dit geeft een solide fundament voor de verdere uitwerking van de aanbestedingsdocumenten (de aanbestedingsleidraad, outputspecificaties en concept contract, zie hieronder) en vormt de basis van de criteria op basis waarvan de inschrijvingen in de aanbesteding worden beoordeeld (de gunningscriteria).

B. Vormgeving aanbesteding.
Het aanbesteden van overheidsopdrachten is aan strenge regels gebonden, zeker wanneer het gaat om grotere overheidopdrachten. De (Europese) wetgeving voorziet in verschillende aanbestedingsvormen die, afhankelijk van de aard en omvang van de opdracht, meer of minder geschikt zijn. Maar altijd geldt dat het hele proces met een grote mate van zorgvuldigheid en transparantie moet gebeuren. Immers, de belangen zijn zowel aan publieke als aan private kant bijzonder groot. Een aanbestedingsvorm die vaak wordt gekozen bij DBFM- projecten is een concurrentiegerichte dialoog. De concurrentiegerichte dialoog is toegestaan bij complexe opdrachten waarbij de aanbestedende dienst – meestal de overheid - niet in staat is alle technische, juridische en financiële details te overzien. In samenspraak met de markt wordt in een aantal dialoogrondes steeds verder gewerkt aan de oplossing die het beste beantwoordt aan de vraag van de overheid. Deze aanbestedingsvorm is ook zeer geschikt voor de nieuwbouw van het stadhuis Den Helder. De concurrentiegerichte dialoog wordt nader toegelicht in paragraaf 14. In de voorbereiding van de aanbesteding moet de procesmatige kant van de aanbesteding worden vormgegeven, zoals bijvoorbeeld het toezicht op de aanbesteding, de aanbestedingsstrategie, en dergelijke.

C. Outputspecificaties
Om de markt voldoende ruimte te geven om te komen met slimme oplossingen wordt bij DBFM(O) projecten gekozen om geen gedetailleerd bestek in de markt te zetten, maar om te werken met outputspecificaties. Deze outputspecificaties omschrijven aan welke eisen de te leveren diensten moeten voldoen, maar schrijven niet voor hoe deze dienst geleverd moet worden. Voor de nieuwbouw van het stadhuis zullen outputspecificaties moeten worden opgesteld ten aanzien van het ontwerp, het onderhoud en de exploitatie. Ten aanzien van de exploitatie moet eerst worden bepaald welke exploitatietaken die nu bij de gemeente liggen worden overgedragen aan de markt. Dit resulteert uit het aanpalende project Bedrijfsvoering (zie ook paragaaf 11). Ook de raad zal hier nauw bij worden betrokken, zoals toegelicht in paragraaf 9. Bij het opstellen van outputspecificaties bestaat een nauwe relatie met de ontwikkeling van de stationslocatie. Het stedenbouwkundige plan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan, vormen input voor het opstellen van de functionele eisen voor de "buitenkant"van het nieuwe Stadhuis.

D. Aanbestedingsleidraad
De aanbestedingsleidraad wordt aan geïnteresseerde private partijen ter beschikking gesteld op het moment dat de aanbesteding formeel start (met de aankondiging, zie onder F). In deze aanbestedingsleidraad wordt het project toegelicht en wordt omschreven aan welke eisen de inschrijvers moeten voldoen en op basis van welke criteria hun inschrijvingen zullen worden beoordeeld.

E. Concept DBFM(O) contract
Bij de start van de aanbesteding kan ook een concept versie van het contract aan de gegadigden worden verspreid. Dit geeft hen meer achtergrondinformatie wat belangrijk is voor de gemeente en kan zo leiden tot beter toegespitste aanbiedingen. Het contract wordt pas definitief gemaakt aan het eind van de aanbestedingsprocedure, met de partij die de aanbesteding heeft gewonnen.

F. Business case
Om inzichtelijk te maken wat de alle kosten en opbrengsten van het project zijn is het noodzakelijk om een businesscase (financieel model) op te stellen. Hierbij zal worden voortgebouwd op eerdere financiële verkenningen die zijn uitgevoerd, die verder verfijnd en geactualiseerd zullen worden. Door in het financiële model de kosten en opbrengsten in de tijd (dus gedurende de gehele looptijd van het contract) uit te zetten, kan beoordeeld worden of er sprake is van een sluitend financieel plaatje. Als harde randvoorwaarde geldt hierbij dat de totale kosten van het nieuwe stadhuis over de gehele levensduur van het project, de kosten van het voortgezet gebruik van de huidige drie locaties niet mag overschrijden. De business case zal zo een belangrijke pijler vormen onder de besluitvorming over het al dan niet starten van de aanbesteding.

G. (voor)Aankondiging
Op basis van de aanbestedingsdocumenten en de business case zal besluitvorming door de raad plaatsvinden. De planning die hierbij wordt voorzien is toegelicht in paragaaf 5. Na instemming van de raad start de aanbesteding van het project. formeel met een aankondiging van het project op de

Aanbestedingskalender en het Publicatieblad van de EU. Er kan eventueel ook gekozen worden om 6 weken voorafgaand aan de aanbesteding al een vooraankondiging te plaatsen, dat geeft mogelijk geïnteresseerde partijen meer tijd om consortia te vormen waarmee men kan inschrijven op het project.

5. Fasering en planning voorbereiding van de aanbesteding

De voorbereidingsfase van de aanbesteding kan starten na een raadsbesluit in september 2010 en kan er als volgt uitzien:

Tabel 1: planning voorbereiding aanbesteding

	Nov 2010	Dec 2010	Jan 2011	Feb 2011	Mrt 2011	Apr 2011	Mei 2011	Juni 2011	Okt 2011	Dec 2011	Jan 2012
Raadsbesluit	X										
Vorming projectorganisatie											
Opstellen aanbestedingsdocumenten											
Opstellen business case											
Opstellen functioneel programma van eisen											
Burgerparticipatie											
Werksessies college					X		X				
Werksessies Raad					X		X				
Werksessies medewerkers					X		X				
Besluitvorming college en Raad											X X

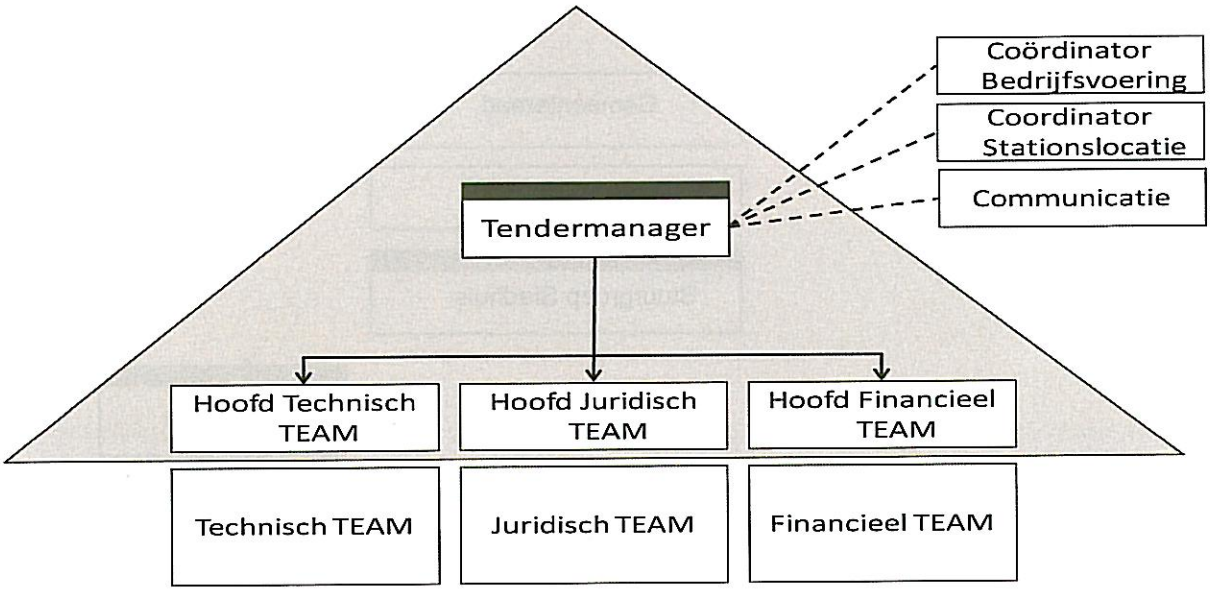
6. Organisatie voorbereiding van de aanbesteding

Er moet een deskundige projectorganisatie worden ingericht om de aanbesteding voor te bereiden. Het is daarbij erg belangrijk om binnen dit aanbestedingsteam de benodigde expertise en dat het tenderteam goed verankerd is in de projectorganisatie als geheel. Voor de geïntegreerde aanbesteding van de nieuwbouw stadhuis Den Helder zijn de volgende expertises van belang:

- Integrale en strategische DBFM(O) procesmanagement kennis;
- Financieel-economische kennis;
- Juridische kennis;
- Technische kennis (oa kennis opstellen outputspecificaties).

Schematisch kan het aanbestedingsteam er als volgt uit:

Figuur 1: Het aanbestedingsteam stadhuis Den Helder

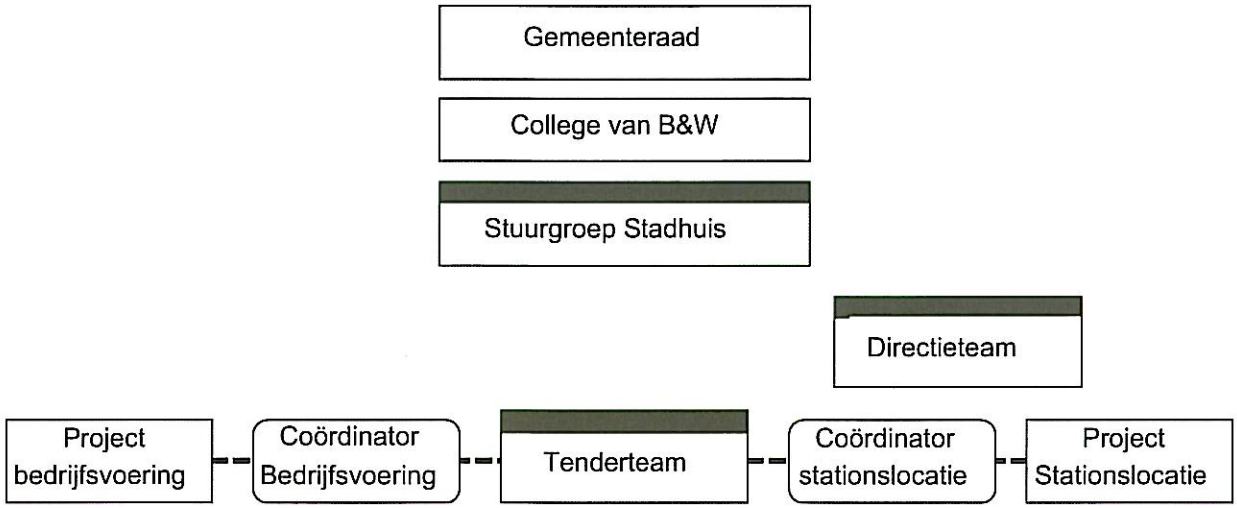


Deze specifieke expertise van het tenderteam zal met name door externen geleverd moeten worden. De inhoudelijke en organisatorische input zal vanuit de gemeentelijke organisatie moeten worden geleverd.

Rol	Wie	Verantwoordelijkheden-/bevoegdheden	Benodigde inzet (dagen per week)
Tendermanager	ntb	Procesmanager voor de gehele voorbereiding en aanbestedingsfase	2
Juridisch team	ntb	Verantwoordelijk voor het opstellen van de juridische aanbestedingsdocumenten	2
Financieel team	ntb	Verantwoordelijk voor het opstellen van alle financiële aanbestedingsdocumenten	2
Secretaris tenderteam	ntb	Ondersteuning aan tendermanager	2
Technisch team	ntb	Verantwoordelijk voor opstellen outputspecificaties	1
Communicatie	Ntb	Verantwoordelijk voor communicatie	0,5
Coördinator bedrijfsvoering	Ntb	Verantwoordelijk voor coördinatie van project bedrijfsvoering en afstemming raakvlakken bedrijfsvoering-aanbesteding.	Valt onder project bedrijfsvoering
Coördinator stationslocatie	ntb	Verantwoordelijk voor coördinatie van project stationslocatie en afstemming raakvlakken stationslocatie-aanbesteding.	Valt onder project stationslocatie

Het tenderteam moet goed worden verankerd binnen de gemeentelijke organisatie. Schematisch kan de organisatie rondom het tenderteam er als volgt uitzien:

Figuur 2: gemeentelijke organisatie rondom aanbestedingsteam



7. Kosten en baten voorbereiding van de aanbesteding

De voorbereiding van de aanbesteding past binnen het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Uit dit voorbereidingskrediet zullen alle uit te voeren onderzoeken en inhuur van externen worden bekostigd tot aan het moment van start van de aanbesteding (nu voorzien in januari 2012).
Er zijn geen baten in de voorbereidingsfase van de aanbesteding.

8. Informatiebeheer

Er zal een centrale administratie worden ingericht die zal worden beheerd door de secretaris van het tenderteam.

9. Communicatie

De fase van voorbereiding voor de aanbesteding is misschien wel de belangrijkste fase van het project omdat nu de keuzes worden gemaakt en omschreven die straks zijn terug te vinden in het nieuwe gebouw. Dat betekent dat alle betrokkenen: burgers, medewerkers, college en raad juist in die voorbereidingsfase actief betroken zullen worden. De communicatie rondom het stadhuis wordt afgestemd met de communicatie rondom de twee projecten die nauw met het stadhuis samenhangen: het project Stationslocatie en het project Bedrijfsvoering.
Hieronder lichten wij nader toe op welke wijze we de genoemde stakeholders ten aanzien van welke onderwerpen voorstellen te betrekken.

Stadhuis

a. *Bewoners en ondernemers*
   Het nieuwe stadhuis is een beeldvormend project in de binnenstad. Het is het huis van Den Helder, de plek waar inwoners en ondernemers uit de stad naartoe komen met allerlei vragen. Ze moeten zich er welkom voelen. Ze moeten een organisatie treffen die

werkt als een geoliede machine, zodat zij zich gehoord voelen. Dat stelt eisen aan het gebouw: de totaaluitstraling, de toegankelijkheid, de inrichting en uitstraling van de publieke ruimtes. Dat alles maakt het een goed idee om de inwoners van de stad al vroegtijdig te laten meedenken. We laten de inwoners en ondernemers ook meedenken over de ambities van het stadhuis: moet het milieuvriendelijk worden, moet het spectaculair worden qua uiterlijk of moet het vooral zo goedkoop en functioneel mogelijk zijn: wat vinden deze doelgroepen het meest belangrijk?

Burgerparticipatie wordt in deze fase van enorm belang. Participatie gaat verder dan raadplegen in deze fase, we gaan een trede hoger op de participatieladder. Met een vertegenwoordiging van inwoners en ondernemers willen we een intensief traject volgen waarin zij uiteindelijk de gemeenteraad zullen adviseren over te maken keuzes. Een ander deel van het participatietraject bestaat uit een raadpleging van de gehele bevolking van Den Helder.

b. *Medewerkers, raad, griffie en college*
Ook de andere gebruikers van het stadhuis, willen we in deze fase actief laten meedenken. Deze betrokkenen willen we door middel van separate werksessies laten meepraten over:

- de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het nieuwe stadhuis;
- het samenstellen van een functioneel programma van eisen voor het gebouw.

We willen daarbij ook leren van de lessen bij andere projecten en met een delegatie van raadsleden uit Den Helder een aantal nader te bepalen projecten bezoeken.

De bedrijfsvoering
De manier van werken binnen de gemeente is van invloed op de wijze waarop het gebouw moet worden vormgegeven. Dat is de reden dat de werkprocessen worden vastgelegd in een visie op de bedrijfsvoering. Het gaat niet alleen om een papieren document 'zo werken wij', maar om fundamentele keuzes: wanneer wel en niet flexwerken, welke mensen heb je nodig binnen bepaalde processen en hoe zorg je dat deze elkaar kunnen vinden, welke ondersteunende middelen (ICT, telefonie) heb je nodig om het werk op de juiste wijze uit te kunnen voeren? Deze keuzes moeten worden gemaakt in deze voorbereidingsfase, omdat ze input vormen voor de outputspecificatie waarmee de gemeente de markt op gaat.
De bedrijfsvoering is een belangrijk onderwerp voor de interne organisatie. Dat betekent dat we een intern participatietraject willen vormgeven om de medewerkers de gelegenheid te bieden om mee te denken over hun werk.

Stationslocatie
Het stadhuis is maar één gebouw in een ruimere te ontwikkelen omgeving die zich uitstrekt van de parallelweg tot aan de Vijfsprong. Op deze locatie zijn naast het stadhuis ook plannen voor een nieuw NS-station en een hotel. Daarnaast zal de buitenruimte helemaal opnieuw worden ingericht, wat betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt over uitstraling, verkeersafhandeling, parkeren etc. Dit is zowel voor de inwoners van Den Helder als voor ondernemers in de (binnen)stad een belangrijk onderwerp en zal daarom onderwerp worden voor participatie.

10. Besluitvorming in de voorbereidingsfase van de aanbesteding

In de voorbereidingsfase van de aanbesteding zal er zoals in het voorgaande geschetst veel ruimte zijn voor de inbreng van burgers, medewerkers, raad en college . Met name ten aanzien van het uitwerken van de basis van de aanbesteding zal actieve samenwerking worden verzorgd. De basis van de aanbesteding wordt gevormd door twee onderdelen. Als eerste het vaststellen van de ambities, randvoorwaarden en doelstellingen die de gemeente nastreeft met het nieuwe stadhuis . Deze vertalen zich later in gunningscriteria op basis waarvan de inschrijvers getoetst kunnen

worden. Als tweede het opstellen van een functioneel programma van eisen voor het nieuwe stadhuis. De uitkomsten van deze inbreng van burgers, raad en college zullen worden meegenomen in de uitwerking van de aanbestedingsdocumenten. De vorm om de dialoog met de genoemde betrokkenen aan te gaan is hiervoor nader uitgewerkt in de communicatieparagraaf. Definitieve besluitvorming over het al dan niet starten van de nieuwbouw van het stadhuis vindt plaats aan het einde van de voorbereidingsfase (nu voorzien in januari 2012). Deze besluitvorming vindt plaats op basis van de dan voorliggende aanbestedingsdocumenten en de businesscase (zoals benoemd in paragraaf 4). Als harde randvoorwaarde geldt hierbij dat de totale kosten van het nieuwe stadhuis over de gehele levensduur van het project, de kosten van het voortgezet gebruik van de huidige drie locaties niet mag overschrijden.

11. Samenhang met andere projecten

De voorbereiding van de aanbesteding van de nieuwbouw van het stadhuis heeft een sterke samenhang met twee aanpalende projecten. Ten eerste het project Stationslocatie. Het nieuwe stadhuis is voorzien nabij het station in het Stadshart. Zeestad CV/BV is verantwoordelijk voor het uitwerken van dit deelplan Stationslocatie. Het nieuwe stadhuis kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het stationsgebied. De belangrijkste functionele link met het project Nieuwbouw stadhuis zit erin dat tijdig een bouwrijpe kavel ten behoeve van het nieuwe stadhuis wordt opgeleverd. Het stedenbouwkundige plan (vertaald in een beeldkwaliteitplan) zal mede input vormen voor het opstellen van het functioneel p[programma van eisen voor de "buitenkant"van het stadhuis. Het nieuwe stadhuis vormt een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van de stationslocatie. Om deze relatie zakelijk optimaal te borgen, verdient het aanbeveling hier een overeenkomst tussen Zeestad en de gemeente voor af te sluiten. Dit wordt in de navolgende paragraaf nader toegelicht.
Het tweede project dat een directe samenhang heeft met de nieuwbouw van het stadhuis is het project Bedrijfsvoering stadhuis. Bij het project bedrijfsvoering wordt nader uitgewerkt wat het nieuwe bedrijfsvoeringconcept van de gemeente zal zijn, hetgeen zich weer vertaalt in een huisvestingsconcept. Dit vormt weer belangrijke input voor het opstellen van de outputspecificaties (een functioneel programma van eisen). Zoals toegelicht in paragraaf 9 zal er ten aanzien van dit onderwerp ook actieve participatie van burgers, raad en college plaatsvinden.
De werkzaamheden van het nieuwe stadhuis, de bedrijfsvoering en de stationslocatie moeten door hun sterke onderlinge afhankelijkheid in goede samenhang met elkaar worden uitgevoerd. In het in paragraaf 6 geschetste organisatiemodel wordt een voorstel gedaan om deze samenhang te coördineren.

12. Afsluiten overeenkomst tussen gemeente en Zeestad

De ontwikkeling door Zeestad van de stationslocatie en het project nieuwbouw stadhuis kennen zoals hierboven toegelicht belangrijke onderlinge verbanden. Om een zakelijk meer solide basis te bieden voor de gemeente en Zeestad en misverstanden over de samenwerking te voorkomen, zal een overeenkomst tussen beide partijen worden opgesteld. In deze samenwerkingsovereenkomst leggen beide partijen vast welke afspraken ze met elkaar hebben gemaakt, welke taken en verantwoordelijkheden zij hebben en de ontbindende voorwaarden voor deze overeenkomst.

13. Risicofactoren tijdens de voorbereiding van de aanbesteding

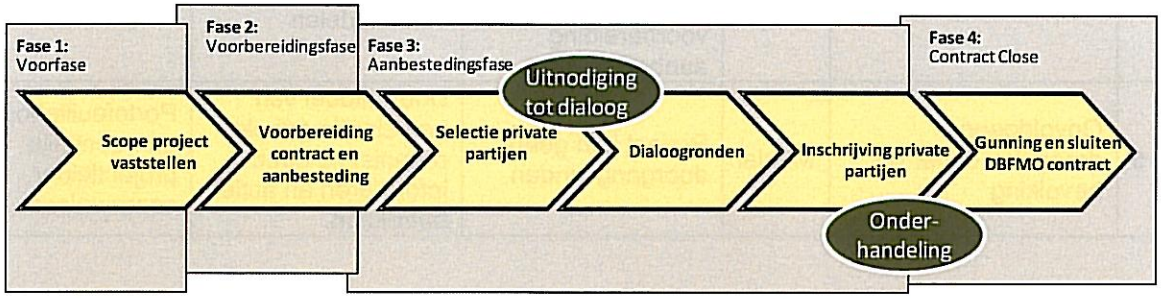
	Risico	Kans	Effect (gevolg)	Maatregel	Wie?
1	Planning loopt uit	middel	Aanvullende kosten door langere werkzaamheden van aanbestedingsteam Latere start aanbesteding kan	Realistische (politiek/bestuurlijke) planning hanteren	tendermanager

			er toe leiden dat gewenste einddatum niet worden gerealiseerd.		
2	Aan einde voorbereidingsfase blijkt nieuwbouw stadhuis niet kostenneutraal mogelijk te zijn.	klein	Kosten aanbestedingsteam voor niets	Zorgvuldige berekeningen doorvoeren	Financieel adviseur
3	Onvoldoende draagvlak binnen gemeentelijke organisatie	middel	Project moet worden stopgezet	Door middel van participatie gehele organisatie goed informeren en actief betrekken.	Portefeuillehouder, Directie, Communicatie
4	Voorbereidingskrediet blijkt onvoldoende	Middel	Aanvullend budget moet worden vrijgemaakt voor voortzetten voorbereiding aanbesteding	Goede monitoring en efficiënt gebruik van middelen	Gemeentelijk projectleider
5	Onvoldoende draagvlak onder de bevolking	Middel	Project kan geen doorgang vinden	Door middel van participatie gehele organisatie goed informeren en actief betrekken.	Portefeuillehouder, gemeentelijk projectleider, communicatie

14. Afbakening van het project: Fase 2: Aanbestedingsfase

Na een raadsbesluit voor de nieuwbouw van het stadhuis (voorzien in januari 2012), wordt gestart met de uiteindelijke aanbesteding, door middel van het plaatsen van een aankondiging op de aanbestedingskalender en het Europese publicatieblad. Zoals beschreven in paragraaf 4 is de concurrentiegerichte dialoog een aanbestedingsvorm die goed past bij de aanbesteding van een DBFM(O) contract voor het nieuwe stadhuis . In het navolgende lichten we deze aanbestedingsvorm nader toe.
De concurrentiegerichte dialoog wordt vaak gekozen bij DBFM(O)- projecten. Deze aanbestedingsvorm is toegestaan bij complexe opdrachten waarbij de aanbestedende dienst – meestal de overheid - niet in staat is alle technische, juridische en financiële details te overzien. In samenspraak met de markt wordt in een aantal dialoogrondes steeds verder gewerkt aan de oplossing die het beste beantwoordt aan de vraag van de overheid.
Schematisch ziet de concurrentiegerichte dialoog er als volgt uit:

Figuur 1: Fasering concurrentiegerichte dialoog



De kern van de concurrentiegerichte dialoog bestaat uit een nader vast te stellen aantal overlegronden (dialoogronden). Daarbij wordt in overleg met een beperkt aantal vooraf geselecteerde consortia van marktpartijen concrete (vertrouwelijke) afspraken gemaakt over de invulling van het contract. Steeds wordt gezocht naar de beste prijs- kwaliteitverhouding, waarbij er ruimte is om voortschrijdend inzicht en innovativiteit van de markt te benutten en in het contract op te nemen. De uitvraag bevat dus ook geen volledig uitgewerkt en gedetailleerd bestek. Aan het eind van de dialoogfase nodigt de aanbestedende dienst de consortia uit een (definitieve) aanbieding te doen, waarna het contract op basis van Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) gegund wordt.

De concurrentiegerichte dialoog biedt, meer dan een aanbestedingsprocedure zonder dialoog, mogelijkheden tot het creëren van meerwaarde in het project. De dialoog biedt mogelijkheden tot het incorporeren van innovatieve ideeën van marktpartijen in de projectuitvoering. De concurrentiegerichte dialoog is echter wel omvangrijker qua tijd en complexiteit dan een aanbesteding zonder dialoog.

15. Fasering en planning van de aanbestedingsfase

Onderstaand is de indicatieve planning van de concurrentiegerichte dialoog opgenomen.

Tabel 2: indicatieve planning concurrentiegerichte dialoog

	Jan 2012	Feb 2012	Mrt 2012	Apr 2012	Mei 2012	Jan 2013	Mrt 2013	Apr 2013	Mei 2013	Juni 2013	Juli 2013
Raadsbesluit	X										
Aankondiging	X										
Selectie		X	X	X							
Dialoogrondes											
Inschrijvingen indienen							X				
Contract close									X		
Financial close											X
Informeren college en Raad over selectiebeslissing				X							
Informeren college en raad over gunningsbesluit											X

16. Organisatie tijdens de aanbestedingsfase

De projectorganisatie die benodigd is in de aanbestedingsfase kan op hoofdlijnen dezelfde zijn als de projectorganisatie zoals beschreven onder paragraaf 6.

17. Kosten en baten van de aanbestedingsfase

De voorbereiding van de aanbesteding past zoals verwoord in paragraaf 7 binnen het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Voor de aanbestedingsfase zelf start (voorzien in januari 2012) zal de raad worden geïnformeerd over de uitnutting van dat voorbereidingskrediet en zal worden bekeken of er aanvullend budget noodzakelijk is voor de begeleiding van de aanbestedingsfase zelf.

18. Informatiebeheer tijdens de aanbestedingsfase

Er zal een centrale administratie worden ingericht die zal worden beheerd door de secretaris van het tenderteam. Voor communicatie met de marktpartijen zal tevens een digitale dataroom moeten worden ingericht.

19. Communicatie tijdens de aanbestedingsfase

Tijdens de aanbesteding moet voorzichtig worden omgegaan met informatie uit de aanbesteding. Het naar buiten komen van informatie van marktpartijen die meedoen aan de aanbesteding kan leiden tot een aanbesteding die moet worden stopgezet, met alle financiële (schadeclaims) en tijdsgevolgen (opnieuw aanbesteding vormgeven) als gevolg. Omdat er in de aanbestedingsfase zelf weinig ruimte is voor communicatie, is het essentieel dat de belangen van de betrokkenen (burgers, werknemers, college en raad) vooraf goed worden meegenomen. In de voorbereidingsfase biedt daar daarom, zoals beschreven in paragraaf 9 zeer veel ruimte voor.

20. Besluitvorming tijdens de aanbestedingsfase

De aanbestedingsprocedure van de nieuwbouw van het stadhuis Den Helder moet effectief, objectief en zonder vertraging doorlopen kunnen worden. Dit vergt van de aanbesteder (de gemeente) dat hij goed is toegerust op de aanbestedingsprocedure, met name ten aanzien van de toetsing van de inschrijvingen en ten aanzien van de zorgvuldigheid van de procedure. Een kwalitatief hoogstaande (qua proces en inhoud) aanbesteding vraagt om een zorgvuldige inrichting van het geheel aan toetsing en toezicht gedurende de aanbesteding. Bij aanbestedingsprocedures gebeurt dat over het

algemeen met behulp van adviescommissies en een tenderboard. Deze toetsen de inschrijvingen op de in de aanbestedingsleidraad geformuleerde gunningscriteria en zien toe op een zorgvuldige procedure.
Bij de bemensing van deze functies dient deskundigheid, ervaring en onafhankelijkheid voorop te staan. Dit laatste houdt in dat het toezicht op de aanbesteding zoveel mogelijk los moet komen te staan van de betrokken publieke partijen en politiek. Het college en raad zouden gedurende de aanbesteding eventueel kunnen worden geïnformeerd over de voortgang van de aanbesteding door middel van vertrouwelijke technische briefings. Om het risico op het schaden van het zorgvuldige en vertrouwelijke aanbestedingsproces te minimaliseren wordt daar niet vaak voor gekozen. Ook voor dit project raden wij vertrouwelijk briefings af, omdat het risico op het schaden van een zorgvuldige aanbesteding grote gevolgen heeft: een ongeldige aanbesteding die moet worden stopgezet en hoge schadeclaims.

Gedurende de aanbesteding zal het college en raad op twee momenten worden geïnformeerd, namelijk over de selectiebeslissing en over het gunningsbesluit. Het gunningbesluit is een resultante van de aanbestedingsprocedure en geen besluit dat door college en raad wordt genomen. Het is daarnaast ook mogelijk om een ten behoeve van raad en college een informatieve sessie te organiseren op het moment dat er ontwerpvoorstellen zijn ingediend door de inschrijvers (ca eind 2012).

21. Risicofactoren tijdens de aanbestedingsfase

	Risico	Kans	Effect (gevolg)	Maatregel	Wie?
1	Geen geldige inschrijvingen	klein	Stopzetten aanbesteding	Alleen starten indien realistische uitvraag	
2	Procedurefout	Klein	Stopzetten aanbesteding	Deskundig aanbestedingsjurist inhuren	aanbestedingsjurist
3	Uitlekken informatie uit aanbesteding	middel	Stopzetten aanbesteding en claims	Informatie vertrouwelijk behandelen, niet openbaar.	tendermanager

BIJLAGE 2. Corsanummer RV10.0041

Beantwoording van de vragen zoals deze opgenomen zijn in het besluit van de gemeenteraad d.d. 16 november 2009

In het voornoemde besluit zijn de navolgende vragen opgenomen:

a. *Op welke wijze is NS Vastgoed bereid mee te werken aan het ontwikkelen van het stationsgebied en welke financiële consequenties heeft dit voor Den Helder?*
b. *Wat heeft het vestigen van de bibliotheek in het oude postkantoor voor gevolgen voor de plannen op o.a. het gebied van de kosten, de infrastructuur, de ontwikkelingen van het gehele station/postkantoor, welke consequenties heeft het voor het uitwerkingsplan, in hoeverre zijn de huidige plannen voor vestiging van de bibliotheek in school 7 nog haalbaar en wat zijn de financiële verschillen van de beide locatievoorstellen voor een bibliotheek?*
c. *Wat zijn de gevolgen van samenwerking met private partners voor de BTW vrijstelling en wat zijn de effecten hiervan op het DBFM(O) concept?*
d. *Naast een DBFM(O) concept een tweede ontwikkelconcept gelijkwaardig uit te werken zodanig dat een keuze mogelijk is. Tevens worden beide concepten vergezeld van recente ervaringsgegevens.*
e. *De kosten voor de infrastructuur voor het gehele plangebied zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen.*
f. *Het bestaande postkantoor te amoveren voor de nieuwbouw van een stadhuis, niet eerder dan dat er bouwactiviteiten plaats gaan vinden, rekening houdende met de duur van het amoveren in relatie tot de start van de bouwwerkzaamheden, indien gekozen wordt voor de voorgestelde locatie.*

De beantwoording:

Vraag a: Op welke wijze is NS Vastgoed bereid mee te werken aan het ontwikkelen van het stationsgebied en welke financiële consequenties heeft dit voor Den Helder?

Antwoord:
De NS kampt al enkele jaren met twee structurele problemen:
a. lage scores klanttevredenheid en
b. leegstand/mutaties in het stationsgebouw.
Daarnaast onderkent ook de NS de sociale onveiligheid in de openbare ruimte rondom het stationsgebouw wat deels een medeoorzaak is van beide problemen.
De afgelopen periode is meermalen door Zeestad met vertegenwoordigers van NS Vastgoed en ProRail gesproken over de herontwikkeling van de Stationslocatie. NS heeft een belang bij het participeren in de planontwikkeling en staat positief tegenover de ontwikkelrichtingen die volgen uit de modellenstudie. Op uitvoerend niveau gaat NS Vastgoed capaciteit beschikbaar stellen om input te leveren voor de verdere planuitwerking. Afhankelijk van de uitkomsten van deze planuitwerking en bij het zich voordoen van kansen zullen zij investeringen (niet grootschalig) plegen in de planrealisatie. Deze investeringen zullen naar verwachting vooral betrekking hebben op bijvoorbeeld de verbetering van overstap- of reizigersfaciliteiten.
Er zijn op dit moment geen financiële consequenties voor Den Helder. In de verdere uitwerking moet blijken of er financiële consequenties volgen. Te denken valt aan bijvoorbeeld verwervingen (grond/gebouwen) die door Zeestad gedaan moeten worden. Hiermee is in de Planexploitatie Stadshart rekening gehouden.

Vraag b: Wat heeft het vestigen van de bibliotheek in het oude postkantoor voor gevolgen voor de plannen op o.a. het gebied van de kosten, de infrastructuur, de ontwikkelingen van het gehele station/postkantoor, welke consequenties heeft het voor het uitwerkingsplan, in

hoeverre zijn de huidige plannen voor vestiging van de bibliotheek in school 7 nog haalbaar en wat zijn de financiële verschillen van de beide locatievoorstellen voor een bibliotheek?

Antwoord:

Inleiding

Eind 2008 stelde de gemeenteraad van Den Helder - na een lang en zorgvuldig proces - het Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder vast als gemeentelijk kader voor de stedelijke vernieuwing van het centrum van Den Helder. Het Uitwerkingsplan is een specificatie van de gemeentelijke Structuurvisie Stadshart Den Helder. Eén van de in het Uitwerkingsplan beschreven projectlocaties is het Stationsgebied met het Stadhuis als belangrijke pijler.

Na de vaststelling van het Uitwerkingsplan startte in de loop van 2009 de gemeentelijke besluitvorming met betrekking tot de bouw van het nieuwe stadhuis. Dit resulteerde eind 2009 in het beschikbaar stellen van het benodigde voorbereidingskrediet om de voorbereidingen tot aanbesteding en gunning van het nieuwe stadhuis uit te voeren.

Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder

De stationslocatie is dé entree naar het Stadhart van Den Helder. Maar in de bestaande situatie kent de omgeving van het station een onduidelijke menging van intenties, functies en richtingen. De voorruimte voor het station is een grote, open ruimte, die onaangenaam is door het gebrek aan oriëntatie, geborgenheid en beschutting. Er is een willekeur van richtingen door diverse grootschalige ingrepen vanuit het verleden. Wind en verkeersruimte domineren de beleving van de openbare ruimte.

Het Uitwerkingsplan legt de ambities vast om de stationslocatie weer te maken tot de entree van de stad.

- Meer aansluiting (betrekken) van de Stationsomgeving bij het Stadshart, zowel ruimtelijk als programmatisch (sociaal, economisch) door optimalisering van het grondgebruik;
- Betere bereikbaarheid realiseren (mobiliteit Stationslocatie) door de logistiek van verkeersbewegingen te verbeteren;
- Meer verblijfskwaliteit introduceren;
- Verhoogde representativiteit van de locatie ten opzichte van haar omgeving en in relatie tot de functie;
- Vergrote levendigheid van Stationsomgeving.

Het Uitwerkingsplan stelt ook de ontwikkelrichting van de stationslocatie voor:

- een nieuw stadhuis
- een hotel op de hoek van de Beatrixstraat
- nieuwe openbare ruimte als een prettig verblijfsgebied met een menselijke maat
- voldoende ruimte voor aanvullend, representatief programma: commercieel, kantoor en mogelijk onderwijsvoorziening
- voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen

In het Uitwerkingsplan is een strategische keuze gemaakt voor de huisvesting van de bibliotheek in School 7. Op deze goed zichtbare plek wordt de bibliotheek een belangrijke verbinding tussen het winkelgebied en Willemsoord met onder andere de schouwburg. De Beatrixstraat wordt daardoor de verbindende route tussen de publieke functies (stadhuis-bibliotheek–schouwburg) en tussen het winkelgebied en Willemsoord. De synergie die zo ontstaat tussen de publieke functies en hun omgeving, zorgt voor dynamiek in de stad.

Herontwikkeling stationsgebied

Om tot ontwikkeling van het stationsgebied te komen, moeten nog verschillende stappen worden genomen. Een daarvan is het vertalen van de stedenbouwkundige uitwerking naar een stedenbouwkundig plan voor de locatie en dit te laten vastleggen in een bestemmingsplan. Voor de infrastructurele werkzaamheden moeten gedetailleerde matenplannen en bestekken worden gemaakt. En bij al de voorbereiding speelt burgerparticipatie een belangrijke rol. Werkzaamheden die bij Zeestad, in opdracht van de gemeente, zijn ondergebracht.

De inhoudelijke ontwikkeling en realisatie van het nieuwe stadhuis binnen de bredere herontwikkeling van de stationslocatie wordt aangestuurd door de gemeentelijke Stuurgroep Stadhuis en het college van B&W.

Is behoud van het postkantoor mogelijk?

Het is weliswaar een afwijking van Uitwerkingsplan, maar kunnen het postkantoor en het Stationsgebouw - als erfenis van de Wederopbouwperiode – toch niet behouden blijven? Deze vraag

stelde de raad bij het vaststellen van het voorbereidingskrediet Stadhuis. Een antwoord op deze vraag is gezocht aan de hand van een maquettestudie voor de stationslocatie:

1. één met postkantoor functioneel ingevuld met de bibliotheek en
2. één zonder postkantoor als verdere uitwerking van het Uitwerkingsplan.

Behoud van het stationsgebouw is in beide modellen mogelijk.

Conclusie

De modellenstudie toont aan dat behoud van het postkantoor mogelijk is, maar leidt tot een suboptimale oplossing. Namelijk, in het model met postkantoor kan het stadhuis:

- moeilijk geïntegreerd worden in de stationslocatie,
- zijn de herinrichtingmogelijkheden van het stationsgebied suboptimaal
- en levert het een niet coherent beeld op.

Bovendien wordt het plan zonder postkantoor niet goedkoper. Ook bij de bewoners en ondernemers is er meer draagvlak voor een model zonder postkantoor. De keuze voor een model zonder postkantoor lijkt dus voor de hand te liggen. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

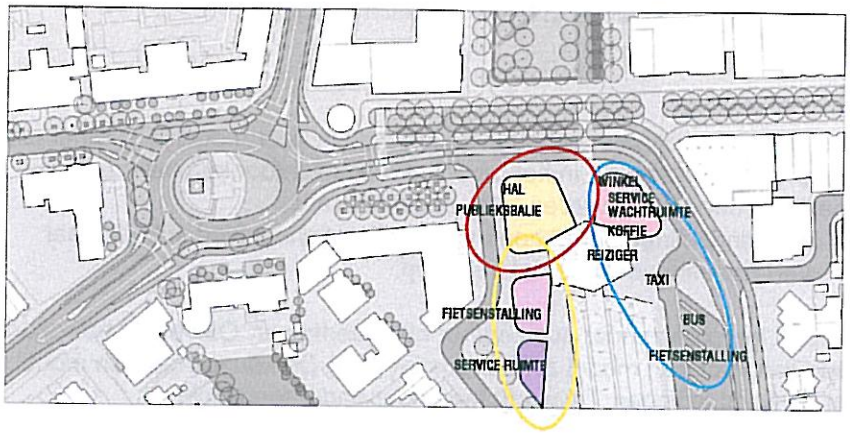
Kader maquettestudie

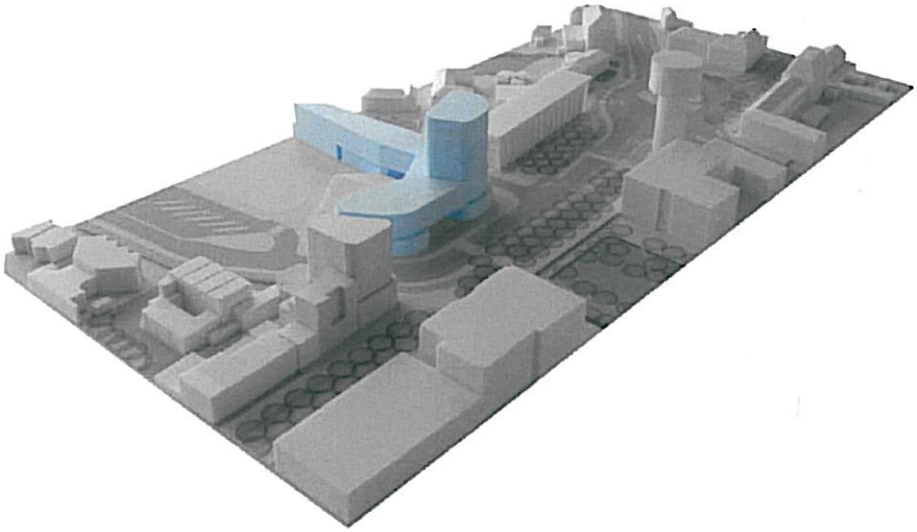
Om de modellen tot stand te brengen, is een kader gehanteerd gebaseerd op de ambities en doelstellingen uit het Uitwerkingsplan Stadshart en de verkeerskundige en logistieke eisen die aan de stationslocatie gesteld worden. Dit kader is besproken met college, stuurgroep stadhuis en toegelicht tijdens een informele informatieavond aan de gemeenteraad en – onder regie van het college - besproken met een klankbordgroep van direct betrokken ondernemersverenigingen en bewonersafvaardigingen. Aan laatst genoemde partijen zijn ook de maquettes getoond en toegelicht.

De modellenstudie is, in opdracht van de Stuurgroep Stadhuis van de gemeente, door middel van werkateliers tot stand gekomen. Een aantal deskundigen (verkeer en civiel) van de gemeente heeft deelgenomen aan deze workshops. De stedenbouwkundige uitwerking is door West8 (urban design & landscape architecture) gedaan. AGV-Movares (adviseurs in mobiliteit) leverde de verkeerskundige en logistieke input.

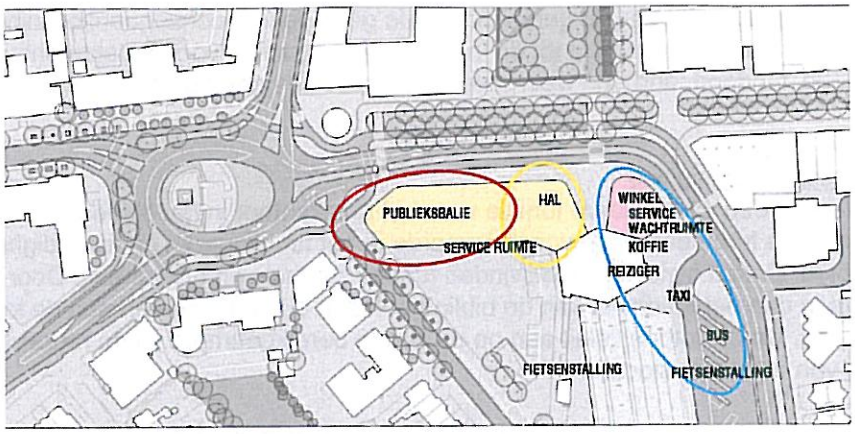
Om een zoveel mogelijk objectieve beoordeling van de modellen mogelijk te maken zijn aan de hand van de ambities uit het Uitwerkingsplan criteria opgesteld. De modellen zijn vervolgens op deze criteria beoordeeld en. getoetst:

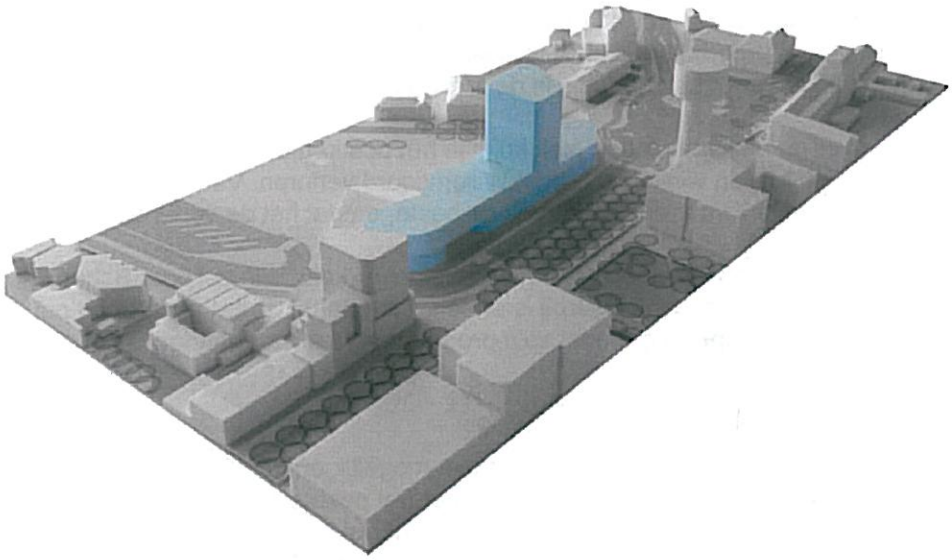
- programmatische aansluiting
- ruimtelijke aansluiting
- intensief grondgebruik / duurzaamheid
- bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- uitstraling en verblijfskwaliteit
- financiële consequenties
- planning & fasering





Plattegronden en maquette model 1 – behoud postkantoor (herbestemming tot bibliotheek)





Plattegronden en maquette model 2 – zonder postkantoor (UP-variant)

Resultaten Maquettestudie
De maquettestudie heeft in beeld gebracht wat de gevolgen en consequenties zijn van het behouden van het postkantoor in vergelijking tot de in het Uitwerkingsplan voorgestelde ontwikkelrichting voor de stationslocatie. Onderstaand een weergave van de bevindingen op de daarmee samenhangende aspecten.

Programmatische aansluiting
De bibliotheek is een voorstelbare functie voor het postkantoor in het stationsgebied. De bibliotheekfunctie heeft een toegevoegde waarde in het functioneren en levendigheid van het stationsgebied. Er kan synergie plaatsvinden tussen stadhuis en bibliotheek. Door de ruimere openingstijden dan het stadhuis, kan de bibliotheek een bijdrage leveren aan de levendigheid van het stationsgebied. De bibliotheek sluit aan op de goede bereikbaarheid en de representatieve waarde (potenties) van de stationslocatie.

Het postkantoor is echter niet groot genoeg voor de inpassing van de bibliotheek. Om de ruimtevraag van de bibliotheek te kunnen faciliteren is er een aanbouw van ca. 1.200 m2 nodig verdeeld over voor en –achterzijde. Aan de zijde van de watertoren is een aanbouw van één bouwlaag (ca. 300 m2) voorstelbaar. De bestaande aanbouw aan de zuidzijde van het postkantoor zal moeten worden vervangen door een nieuwe aanbouw van twee bouwlagen (ca. 900 m2), waardoor het programma van de bibliotheek kan worden ingepast. De omvang van de aanbouwen is afhankelijk van het definitieve programma van eisen van de bibliotheek.

Het gevolg van het behoud van het postkantoor is dat de beschikbare locatie voor het stadhuis beperkt is. Het stadhuis heeft daardoor een klein grondoppervlak, met als gevolg dat het stadhuis een hoger en compacter bouwvolume krijgt met een totale hoogte van ongeveer 6 a 7 bouwlagen. Daardoor is er weinig flexibiliteit in de bouwmassa, het schuiven van volumes nauwelijks mogelijk en is er (te) weinig ruimte voor een goede inpassing van de publieksfuncties van het stadhuis. Om ruimte te besparen zullen op de begane grond de functies van het stadhuis en het station gecombineerd worden. Station en stadhuis zijn dan niet meer herkenbaar als zelfstandige gebouwen met een eigen 'adres'. Dit heeft een mogelijk ongewenste vermenging van bezoekersstromen voor deze afzonderlijke functies als gevolg.

De potenties van het stationsgebied (o.a. goede bereikbaarheid) worden minder goed benut door het behoud van het postkantoor. De consequentie daarvan is dat de kans om van de investering in de openbare ruimte meer terug te verdienen afneemt. Er worden dus kansen gemist. Zo kan onder andere minder bouwgrond (= inkomsten) worden ontwikkeld, is geen ruimte beschikbaar voor aanvullende programma's als vergader- en kantoorfuncties en er zijn geen mogelijkheden voor uitbreidingen voor het stadhuis in de toekomst.

Wanneer de bibliotheek een plek krijgt in het postkantoor, gaat de betekenis van School 7 als verbinding tussen winkelgebied en Willemsoord verloren. Vanuit de visie uit het Uitwerkingsplan is locatie School 7 voor de bibliotheek de beste, omdat het de verbinding maakt tussen het Stadshart en Willemsoord.
Wordt de bibliotheek op de stationslocatie ontwikkeld, dan zal voor School 7 een andere functie moeten worden gezocht. Daarbij is er een grote kans dat het pand geen publieke- of maatschappelijke functie krijgt, simpelweg omdat zo'n programma niet voor handen is.

Ruimtelijke aansluiting
Het is ter hoogte van het postkantoor niet mogelijk om én de grote open ruimte te verdichten, én het postkantoor zichtbaar te houden. Wanneer het postkantoor behouden blijft, dan moet het herkenbaar en zichtbaar blijven. Consequentie is dat aanbouwen ondergeschikt zijn in afmeting. Om het programma van de bibliotheek in te kunnen passen, en om de bibliotheek nog enigszins aansluiting te geven op de rooilijn van het stadhuis, is voorgesteld een lage aanbouw te maken aan de noordzijde van het postkantoor.
Door deze lage aanbouw kan er geen optimale aansluiting gemaakt worden op de ruimtelijke structuur van de omgeving en wordt de grote open ruimte slechts gedeeltelijk verkleind tot een menselijke maat. Er kan grotendeels niet worden voldaan aan het doorzetten van het profiel van de Beatrixstraat; de rooilijn van de Beatrixstraat kan maar gedeeltelijk worden doorgezet (tot aan de Boerhaavestraat)

Door het behoud van het postkantoor heeft het nieuwe stadhuis een klein vloeroppervlak, die vóór en naast het bestaande stationsgebouw ligt. Het stadhuis wordt een compacte, grote bouwmassa vóór het station, van 6 tot 7 bouwlagen. Het stadhuis is daardoor een schaalvergrotend element in het stedelijk weefsel van het stadshart. Er is geen optimale aansluiting op de algemene bouwhoogte van de stad (ca. 3 bouwlagen met hoogteaccenten).
Wanneer het postkantoor wordt gesloopt, is er meer flexibiliteit in de opbouw van het bouwvolume van het nieuwe stadhuis dan bij behoud van het postkantoor. Dit is echter wel wenselijk om zoveel mogelijk tegemoet te kunnen komen in de belangen van omwonenden (zoals uitzicht).

Door het behoud van het postkantoor, blijft de ligging van de Boerhaavestraat behouden (o.a. voor de ontsluiting van de parkeervoorziening). Er ontstaan daardoor losse gebouwen met beperkte samenhang. De losse gebouwen worden omgeven door verkeersinfrastructuur, met een beperkte maat aan kwalitatief verblijfsgebied rondom deze gebouwen.

Intensief grondgebruik/duurzaamheid
Door de herbestemming van het postkantoor tot bibliotheek is er geen ruimte meer voor aanvullend programma zoals dat in het UP is voorgesteld (kantoren, onderwijs).

Door het behoud van het postkantoor wordt er minder efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte op de stationslocatie. Er kunnen minder vierkante meters worden gebouwd. Door de sloop van het postkantoor kan ruim 1100 m2 meer worden gebouwd.

Intensief ruimtegebruik houdt ook in dat functies worden gestapeld om ruimte (en kosten) te besparen. Een ondergrondse parkeeroplossing is daar een goed voorbeeld van. Door het behoud van het postkantoor is het grondoppervlak van het stadhuis, en dus ook de ondergrondse parkeervoorziening van het stadhuis kleiner. De mogelijkheden om een goede, efficiënte ondergrondse parkeergarage van enige omvang in te passen, worden beperkt door het behoud van het postkantoor.

Het opwaarderen van bestaande bebouwing kent beperkingen in de exploitatiefase zoals:
- energieverbruik / CO2 neutraal
- kosten van gefaseerd regulier en groot onderhoud

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid
In beide modellen is een goede en veilige verkeersafwikkeling in het stationsgebied mogelijk. Er ontstaan geen knelpunten of opstoppingen, de verkeersruimte kan volgens de normen van "duurzaam veilig" worden vormgegeven.

Voor wat betreft het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid geldt als uitgangspunt de gemeentelijke nota 'Bouwen en parkeren' en de parkeervisie 'Den Helder'. Uiteindelijk zullen de definitieve plannen voor de stationslocatie aan de geldende normen voldoen. Uitgangspunt is dat er in voldoende mate goed bereikbare (openbaar toegankelijke) parkeervoorzieningen worden aangelegd. Daarbij wordt gestreefd om 'dubbelgebruik' van parkeervoorzieningen tussen de verschillende functies zoveel mogelijk toe te passen.
Op basis van de huidige verkenning voor het stadhuis (dus zonder postkantoor) is gerekend met 200 parkeerplaatsen.
Bij het behoud van het postkantoor is er onder het stadhuis slechts een beperkte hoeveelheid parkeren mogelijk.

Er worden diverse modellen gemaakt met financiële consequenties om de parkeervraag te beantwoorden.

Uitstraling en verblijfskwaliteit
Door het behoud van het postkantoor is het, door de verweving met de stationsfuncties, nauwelijks mogelijk om de entree van het stadhuis een eigen, bijzondere identiteit en uitstraling te kunnen geven. Er zijn daardoor minder mogelijkheden om het stadhuis vorm te geven als herkenbaar visitekaartje van de stad.

Door het behoud van het postkantoor presenteert het stadhuis zich niet aan de Vijfsprong. Door de ligging is het stadhuis vanuit de Beatrixstraat (winkelgebied) slechts beperkt zichtbaar.

Het verkleinen van de grote, lege ruimte is slechts deels realiseerbaar wanneer het postkantoor behouden blijft. Er blijven kansen liggen om in het stationsgebied een gevoel van oriëntatie, beschutting en geborgenheid te introduceren. Dit heeft zijn weerslag op de kwaliteit van het verblijfsgebied rondom het stadhuis en het station.

Financiële consequenties
Binnen de stationslocatie wordt een aantal rollen onderscheiden. Zeestad vervult, in opdracht van de gemeente, de rol van 'grondexploitant'. Daartoe behoort het verzorgen van de planontwikkeling middels stedenbouwkundige uitwerkingen en het uiteindelijk vastleggen daarvan in een bestemmingsplan dat uiteindelijk door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Zeestad draagt, in opdracht van de gemeente, vervolgens zorg voor het verwerven en waar nodig slopen van panden, verricht werkzaamheden om bouwlocaties bouwrijp te kunnen leveren aan ontwikkelaars van vastgoed objecten (waaronder de gemeente met een nieuw stadhuis), verzorgt de terreininrichting en legt de openbare ruimte opnieuw aan.
Ten aanzien van planexploitatie Zeestad zijn er slechts marginale verschillen in deze projectfase te onderscheiden en vallen die verschillen (als gevolg van behoud postkantoor) binnen de nauwkeurigheidsmarge van wat in deze projectfase wordt gehanteerd (10%).
Ter toelichting, de infrastructurele investeringen in het gehele stationsgebied (ten laste van grondexploitatie Zeestad) bestaan uit:

- verwerving(en) (postkantoor)
- verleggen kabels en leidingen
- bouwrijp maken
- woonrijp maken
- herinrichting openbare ruimte

Er is geen onderscheidend verschil in bouwkosten voor de bibliotheek in postkantoor in vergelijking tot bouwkosten van een bibliotheek in School 7.

Het niet kunnen invullen van School 7 leidt tot resterende boekwaarde voor gemeente (op dit moment eigenaar) van ca. 350.000,-

Planning en fasering
Door het postkantoor als bibliotheek in te vullen zijn er 3 duidelijk gedefinieerde bouwprojecten te ontwikkelen in de stationslocatie (hotel, stadhuis, bibliotheek), waarna de stationslocatie 'afgerond' is; voor overig programma kantoren, commercieel is dan geen fysieke ruimte meer en daarvoor behoeft geen marktpartij gezocht te worden - in de huidige marktomstandigheden een moeizame opgave.

Maatschappelijk draagvlak
Op 7 juni 2010 heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers en afgevaardigden van HOB, HOV, Vecob en omwonenden. Vanuit het oogpunt van draagvlak is het opvallend dat zowel omwonenden als ondernemers pleiten voor het model zonder postkantoor. De komst van het stadhuis wordt gezien als een waardevolle programmatische aanvulling. De inwoners pleiten voor een goede ruimtelijke invulling waarin rekening wordt gehouden met hun belangen op het gebied van bouwhoogtes en leefbaarheid. Verkeersafhandeling is voor alle partijen van belang, het gaat dan ook vooral om parkeren. Er wordt veel belang gehecht aan de uitstraling van het gebouw.

Vraag c: Wat zijn de gevolgen van samenwerking met private partners voor de BTW vrijstelling en wat zijn de effecten hiervan op het DBFM(O) concept?

Antwoord:
Indien de gemeente kiest voor DBFMO heeft dit geen negatieve gevolgen voor de gemeente op het terrein van BTW vrijstelling. Sinds de introductie van het BTW-compensatiefonds (ook wel BCF) in 2003 kan de BTW die drukt op pure overheidsactiviteiten uit het BCF worden geclaimd, zij het met een beperkt aantal uitzonderingen (zoals bijvoorbeeld onderwijshuisvesting). In geval van een door de gemeente voor algemene doeleinden gebruikt vastgoed – zoals een stadhuis – wordt bij het bepalen van de te claimen btw in de praktijk gewerkt met een pro rata. Deze komt er ruwweg op neer dat 90% declarabel is uit het BCF, 5% aftrekbaar is als voorbelasting en 5% als kostprijsverhogend moet worden aangemerkt.
De gemeente Den Helder heeft overleg gevoerd met de Belastingdienst (in casu het ministerie van Financiën) over de nieuwbouw van het stadhuis. Dat heeft geresulteerd in goedkeuring om het DBFM(O)-contract als een andere btw-belaste dienst aan te mogen merken. Hierdoor wordt er (19%) BTW gefactureerd over de termijnen, heeft de marktpartij aftrekrecht en kan de gemeente de BTW op de termijnen voor 95% verhalen. Gevolg daarvan is dat het BTW-effect volledig vergelijkbaar is met de traditionele aanpak. Deze uitspraak van de Belastingdienst is ook vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, die op 29 april 2010 tussen de gemeente en de Belastingdienst is overeengekomen.

Vraag d: Naast een DBFM(O) concept een tweede ontwikkelconcept gelijkwaardig uit te werken zodanig dat een keuze mogelijk is. Tevens worden beide concepten vergezeld van recente ervaringsgegevens.

Antwoord:
Uit een vergelijking van diverse ontwikkelconcepten komt DBFMO als meest optimale uitvoeringsvariant voor de gemeente naar voren. Dit blijkt uit een in november 2009 aan uw raad aangeboden rapportage van BNG Consultancy Services (BCS) , waarin traditionele uitvoering en uitvoering door middel via een DBFM(O) met elkaar zijn vergeleken. Uit deze vergelijking blijkt uitvoering door middel van een DBFM(O)-contract financiële meerwaarde te hebben. Dit wordt verder bevestigd in een aanvullend rapport van BCS d.d. 31 mei 2010. Hierin worden naast DBFM(O) twee andere ontwikkelconcepten (Living Building en turn key) uitgewerkt en met elkaar vergeleken. Ook zijn recente ervaringsgegevens bijgevoegd. Uit deze vergelijking blijkt uitvoering door middel van een DBFM(O)-contract de grootste financiële meerwaarde te hebben en komt DBFM(O) als de meest optimale uitvoeringsvariant naar voren. DBFM(O) scoort het hoogst op de mogelijkheid om optimalisaties te behalen gedurende de levenscyclus van het project en biedt de meeste kansen om risico's te beperken. Living Building is minder geschikt omdat er weinig mogelijkheden zijn om in die uitvoeringsvorm risico's te bepreken en er bovendien nog beperkte ervaring mee is opgedaan. Turn key is met name minder geschikt, omdat die uitvoeringsvariant geen mogelijkheden biedt voor levenscyclusoptimalisaties.

Vraag e: De kosten voor de infrastructuur voor het gehele plangebied zo snel mogelijk aan de raad voor te leggen.

Antwoord:
De grondexploitatie van het stationsgebied wordt door Zeestad, in opdracht van de gemeente, uitgevoerd. De kosten voor de infrastructuur van het stationsgebied zijn derhalve voor rekening en risico van Zeestad en worden niet apart aan de raad voorgelegd maar vormen onderdeel van de verantwoording die Zeestad aflegt aan haar aandeelhouders. Op dit moment is de verwachting dat aanpassing van de infrastructuur past binnen de grondexploitatie van het stationsgebied.

Vraag f: Het bestaande postkantoor te amoveren voor de nieuwbouw van een stadhuis, niet eerder dan dat er bouwactiviteiten plaats gaan vinden, rekening houdende met de duur van het amoveren in relatie tot de start van de bouwwerkzaamheden, indien gekozen wordt voor de voorgestelde locatie.

Antwoord:
Het voormalig postkantoor is eigendom van de gemeente. Het moment van inbreng van dit vastgoed in de grondexploitatie bepaalt ze zelf. Indien het postkantoor gesloopt gaat worden, zal dit niet eerder gebeuren dan noodzakelijk. Dit zal nader worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en Zeestad

13-10-2010

BIJLAGE 3

Corsanummer RV10.0042

Vragen stadhuis TROTS:

1.
De bedoeling is om het stadhuis te realiseren middels een DBMFO contract, waarbij een bepaald budget is bedacht, wat als een consortium het voor dit bedrag (welk consortium) het niet kan realiseren? Indien het voor een hoger bedrag moet, worden de jaarlijkse kosten van de gemeente (huur) ook hoger dan het nu geplande bedrag.
Reactie:
In de voorbereidingsfase van de aanbesteding worden de stadhuisplannen verder uitgewerkt en wordt op basis daarvan een business case opgesteld en een plafondprijs voor de aanbesteding vastgesteld. Komen de biedingen niet onder die plafondprijs , dan wordt de aanbesteding stopgezet. Deze plafondprijs werkt dus als zekerheid voor de gemeente dat er niet gestart wordt met het project als blijkt dat dit te hoge kosten voor de gemeente oplevert. Indien in dit geval besloten wordt niet te starten met de aanbesteding, zijn de gemaakte kosten beperkt tot de kosten die tot dan gemaakt zijn voor de planontwikkeling.

2.
Waarom wordt de schouwburg niet middels een DBMFO contract gebouwd? Is de reden dat er een ondergrens aan het bedrag zit, zo ja wat is dan die ondergrens. Kunnen projecten samengevoegd worden zodat er de ondergrens overschreden wordt en men aanspraak kan maken op een DBFMO contract;
Reactie:
Voor gebouwgebonden DBFMO projecten houdt het Rijk (de RGD en Defensie) een drempelbedrag aan van € 25 mln. Het is niet verboden of onmogelijk om bij projecten van een kleinere omvang dan € 25 mln. Toch te kiezen voor een DBFMO, maar de kleinere omvang maakt het lastiger om de hogere transactiekosten (de kosten die gemaakt moeten worden tijdens de aanbesteding) van DBFMO terug te verdienen door de meerwaarde van DBFMO. Projecten kunnen eventueel worden samengevoegd als dat schaalvoordelen oplevert. Er moet dan wel goed worden afgewogen of de meerwaarde van een grotere omvang van het project opweegt tegen de uitdagingen van het samenvoegen van 2 projecten met mogelijk afwijkende planningen en meerdere stakeholders. Er is in ieder geval sprake van verschillende opdrachtgevers en afwijkende planningen. Het samenvoegen van deze, totaal verschillende, projecten verhoogt de risico's.

3.
Wat gebeurt er met het "oude" stadhuis? Zijn de kosten om de panden aan te moeten houden opgenomen bij de berekeningen van de bouw van het nieuwe stadhuis;
Reactie:
Het complex stadhuis met de appartementenvleugel wordt verkocht aan de Woningstichting. Daarover zijn in 2006 sluitende afspraken gemaakt. Het stadhuis wordt dan verbouwd tot seniorenhuisvesting. De twee overige panden worden gehuurd met korte opzegtermijnen die het mogelijk maakt na gereedkomen van het nieuwe stadhuis dit op te zeggen.

4.
Wat zijn de kosten om de ambtenarij te verhuizen? Zijn deze kosten opgenomen in de berekeningen van de bouw van het nieuwe stadhuis;
Reactie:
In de voorbereidingsfase van de aanbesteding zullen alle kosten van het nieuwe stadhuis in kaart worden gebracht. In de exploitatieberekeningen die eerder zijn aangeboden zijn de investeringskosten opgenomen van de grond, de bouw, de installaties en de inrichting. Voorst is gerekend met kosten van energie, belastingen en verzekeringen en onderhoud. De eenmalige kosten van verhuizing, inrichting en specifieke ICT voorzieningen zijn niet meegerekend.

Het totaal van deze kosten zal worden afgezet tegen de vergelijkbare bestaande huisvestingskosten aangevuld met de investeringen die nodig zijn voor een adequate huisvesting. En deze huisvestingslasten zijn maatgevend voor de lasten van de nieuwe huisvesting.

5.
Wat zijn de kosten van de exploitatie per jaar van het nieuwe –en het oude stadhuis;
Reactie:
De kosten voor het nieuwe stadhuis worden in beeld gebracht in de voorbereidingsfase van de aanbesteding. Deze voorbereidingsfase start na een mogelijk raadsbesluit in december 2010. In die fase wordt de toekomstige bedrijfsvoering voor het stadhuis nader uitgewerkt, evenals, met inspraak van de raad en de bevolking, de uitgangspunten voor het nieuwe stadhuis opgesteld. Op basis hiervan wordt een businesscase opgesteld, die de basis gaat vormen voor definitieve al dan niet van start gaan van de aanbesteding, nu voorzien in januari 2012.

Als financiële randvoorwaarde voor het nieuwe stadhuis is geformuleerd dat het nieuwe stadhuis budgettair neutraal moet worden gerealiseerd. Dit houdt in de huidige jaarlijkse huisvestingslasten (medio 2010 totaal 1,6 miljoen per jaar) inclusief de kosten die gepaard gaan met het op verantwoorde wijze in stand houden van de bestaande huisvesting. Een doorrekening van dit scenario laat zien dat die huisvestingslast in de komende jaren uitkomt op 2,1 miljoen gemiddeld per jaar. Dit geeft een financieel raamwerk mee voor de verdere planontwikkeling van het nieuwe stadhuis.

6.
Wie neemt zijn verantwoordelijkheid en wat zijn de consequenties voor deze persoon(en) bij kostenoverschrijdingen en/ of falen van het project;
Reactie:
Het College heeft juist een DBFMO-uitvoering van het project voor ogen om het risico op kostenoverschrijdingen en/of falen van het project te minimaliseren. Voor de gemeente levert deze contractvorm een aantal zekerheden en controlemomenten op:

- er wordt alleen met de aanbesteding gestart als er sprake is van een sluitende businesscase en indien de kosten voor nieuwbouw niet hoger zijn dan de kosten voor het voortgezet gebruik van de huidige stadhuislocaties.
- bij de aanbesteding wordt een plafondprijs meegegeven, als de inschrijvingen niet binnen deze plafondprijs vallen, wordt de aanbesteding stopgezet. De kosten die op dat moment zijn gemaakt zijn minimaal en er wordt voorkomen dat er gedurende de rit blijkt dat er geen levensvatbaar project kan zijn met het risico voor de gemeente op kostenoverschrijdingen als gevolg.
- eventuele kostenoverschrijdingen vanaf het moment dat een private partner is geselecteerd komen geheel ten laste van de private partij. Deze is namelijk verantwoordelijk voor de gehele voorinvestering van het project, de gemeente betaalt niets vooraf. Deze voorinvestering verdient de private partner gedurende de looptijd van het project terug door middel van een halfjaarlijkse beschikbaarheidvergoeding als hij de contractuele afspraken nakomt. Indien dat niet of niet volledig gebeurt wordt hij gekort op deze beschikbaarheidvergoeding. Het financieel risico is daarmee vrijwel geheel verlegd naar de private partner.

7.
Wat zijn de verdiensten voor Ten-Men aan het project? En in hoeverre zitten wij als gemeente vast aan het contract en wat zijn de voorwaarden die gesteld worden door Ten-men;
Reactie:
Tenman is uit 5 bureaus geselecteerd op basis van een selectieprocedure conform de inkooprichtlijnen van de gemeente Den Helder. Tenman is een onafhankelijk adviesbureau met veel ervaring met DBFMO projecten en aanbestedingen. Tenman heeft als deskundig adviseur het College terzijde gestaan met de voorbereiding van besluitvorming door de raad. Dit was op basis van een tijdelijke overeenkomst, die loopt tot besluitvorming door de raad. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan de werkzaamheden die Tenman heeft uitgevoerd.

8.
Het nieuwe stadhuis moet een multifunctioneel pand worden waarbij niet alleen de gemeente gebruik gaat maken van het nieuwe stadhuis. Wie zijn de anderen partijen die gebruik zullen gaan maken van het nieuwe stadhuis? Hebben deze partijen al toezeggingen gedaan en/ of contracten afgesloten;
Reactie:

Het streven is om van het nieuwe stadhuis een multifunctioneel pand te maken, waarbij het nieuwe stadhuis gebruikt gaat worden door meerdere partijen. Voorwaarde hiervoor is dat daardoor synergiemogelijkheden ontstaan (bijvoorbeeld: functies die goed op elkaar aansluiten en met mogelijk lagere kosten tot gevolg). Er zijn nog geen afspraken gemaakt met partijen die zich mogelijk in het nieuwe stadhuis willen vestigen. De periode na het raadsbesluit in december zal worden gebruikt om in kaart te brengen of en met welke partijen een gezamenlijke vestiging in het nieuwe stadhuis wenselijk zal zijn.

9.
Wat is de verwachte omzet die behaald zal worden door de multifunctionele opzet van het stadhuis? Wat zal deze omzet van invloed hebben op de jaarlijkse exploitatierekening, ook bij het niet mee rekenen van de te verwachten/te behalen omzet;
Reactie:
Zoals onder vraag 8 gemeld wordt na besluitvorming door de raad worden bekeken of en met welke partijen een gezamenlijk gebruik van het nieuwe stadhuis wenselijk zal zijn. Het uitgangspunt hierbij zal zijn dat het aantrekkelijk moet zijn vanuit maatschappelijk en financieel oogpunt. Indien er sprake gaat zijn van gezamenlijk gebruik, dan heeft dit uiteraard zijn gevolg voor het financiële plaatje (zowel investeringskosten als exploitatiekosten) en zal dit in het financieel model dat in de voorbereidingsfase van de aanbesteding wordt opgesteld worden meegenomen.

10.
Is er overwogen om een goedkopere oplossing te zoeken met bijv. de NS als partner? Is de NS overigens wel betrokken bij de ontwikkelingen en besluitvormingsprocessen van de bouw van het nieuwe stadhuis;
Reactie:
Er heeft een uitvoerige vergelijking plaatsgevonden van diverse uitvoeringsvormen voor het project Nieuwbouw Stadhuis. Deze is in september 2009 en juli 2010 ook aan u aangeboden. Hieruit blijkt een uitvoering door middel van DBFMO de meest gunstige variant. De NS zou geen logische partner zijn voor de nieuwbouw van het Stadhuis. Met de NS is regelmatig en goed overleg over de ontwikkeling van de stationslocatie.

11.
Waarom is er zo veel haast bij de bouw van het stadhuis? Zijn er wellicht reeds afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan door de gemeente aan andere partijen;
Reactie:
De plannen rondom het nieuwe stadhuis zijn al oud: Al lange tijd wordt gekeken naar de meest optimale invulling voor een nieuw stadhuis op één locatie. Ook de raad is al geruime tijd bij deze planontwikkeling betrokken. Er kan dus niet gesproken van haast, maar wel van de noodzaak om op enig moment te beslissen om een stap verder te gaan in de besluitvorming door de voorbereiding van de aanbesteding op te starten. Er is geen sprake van afspraken of toezeggingen aan andere partijen. Het College is van mening dat er nu voldoende informatie beschikbaar is die de vervolgstap te zetten, namelijk het starten met de voorbereiding van de aanbesteding. Bovendien vindt het college het nieuwe Stadhuis op de stationslocatie een essentiële investering voor de toekomst van Den Helder als geheel en het centrum van de stad in het bijzonder. Op tijd beginnen en investeren betekent dat we sneller kunnen anticiperen op de gevolgen van de te verwachten sociaal demografische en bijbehorende economische ontwikkelingen.

12.
Waarom zijn bij de kosten –en baten analyse de verwachte extra kosten t.a.v. het aanhouden oude stadhuis (1,1 miljoen) inbegrepen? Kunnen jullie die verwachte extra kosten inzichtelijk maken en specificeren;
Reactie:
Het bedrag van 1,1 miljoen is op basis van een traditionele aanbesteding en eigen financiering ingevoerd om de hogere huisvestinglast te kunnen dekken. Als het huidige voorstel voor een DBFMO contract wordt overgenomen en het plafond van de maximale huisvestingslast van 2,1 miljoen gehandhaafd blijft, kan de besteding van de reservering van 1,1 miljoen opnieuw tegen het licht worden gehouden.

13.
Momenteel wordt de raad slecht geïnformeerd t.a.v. het UPS, het amendement (B108.01709) wordt niet correct uitgevoerd. Hoe zal de raad t.a.v. het project nieuwe stadhuis geïnformeerd worden, en wie zal de verantwoordelijkheid nemen bij het verstrekken alle en de juiste informatie naar de raad;
Reactie:
De raad zal actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van het project nieuwbouw Stadhuis. Door middel van werksessies wordt de inbreng van de raad gevraagd om de randvoorwaarden voor het nieuwe stadhuis vast te stellen. Daarnaast zal de raad regelmatig worden geïnformeerd over de stand van zaken. Een integraal communicatieplan wordt u (als bijlage 4 bij het raadsvoorstel) aangeboden waarin dit nog uitvoeriger is toegelicht.

14.
Op welke wijze worden de omwoners betrokken bij het realiseren van het project nieuwe stadhuis? Hebben de omwoners nog invloed of worden deze omwoners buiten de besluitvormingsprocessen gehouden en beperkt hun inspraak tot juridische procedures die extra kosten met zich meebrengen.
Reactie:
De omwonenden en de overige bewoners van Den Helder zullen nauw worden betrokken bij het project. Door middel van burgerparticipatie zal hun inbreng gevraagd worden om de ambities en vereisten voor het nieuwe stadhuis in samenspraak te bepalen. Daarnaast zal er ruim gelegenheid gegeven worden aan het informeren van de bevolking en het kunnen antwoord geven op vragen die leven bij de bevolking. Dit zal o.a. gebeuren door op locatie een informatiecentrum in te richten en door een speciale project website. Een uitgebreide beschrijving van hoe de bevolking van Den Helder bij het project betrokken zal worden treft u aan in het integrale communicatieplan (waarin ook de link met het dat u wordt aangeboden.

Vragen fractie Christen Unie

1.
Onder leiding van toenmalig burgemeester is ook een studie verricht naar/uitwerking van een variant met het postkantoor geïntegreerd. Ondanks toezeggingen hebben we deze studie nog niet ontvangen. Waarom niet?
Reactie:
Er is in 2008/2009 inderdaad vanuit verschillende invalshoeken onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. Het resultaat daarvan is opgenomen in het integrale advies van de projectleider d.d. 22 september 2008. Dit advies is als bijlage 6 opgenomen in het raadsvoorstel van mei 2009 waarop de raad op 16 november 2009 een besluit heeft genomen. Voorts verwijzen we naar bijlage 2 waarin onder beantwoording van vraag b uitgebreid op het bestaande postkantoor wordt ingegaan.

2.
Nu heeft Zeestad een volume studie gedaan naar de variant met en zonder integratie van het postkantoor. Opvallend is dat geen antwoord gegeven is op de herhaalde malen gestelde vraag: op welk volume is deze studie gebaseerd. Graag horen we van u op welk aantal werkplekken/fte's deze volumestudie is gebaseerd. Hoe verhoudt zich dit met het huidige aantal ambtenaren, welke toekomstvisie ligt hieraan ten grondslag. Zijn opties als (meer) thuiswerken, teleconferenties enz. onderdeel geweest van deze volumestudie?
Reactie:
De volumestudie is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek d.d. 15 mei 2009 welke als bijlage is opgenomen in het raadsvoorstel van mei 2009. Dit haalbaarheidsonderzoek is verricht aan de hand van de Nota van Uitgangspunten d.d. 16 mei 2008. In de verdere voorbereiding van het plan zal, vanuit het project bedrijfsvoering, het aantal werkplekken definitief worden bepaald.

3.
Nog afgezien of NS mogelijk alsnog zou willen investeren, is het natuurlijk ook belangrijk om overeenstemming te bereiken over mogelijke grondoverdracht. Immers het stationsvoorplein is eigendom van NS. Zijn hierover al (vergevorderde) afspraken gemaakt.
Reactie:
Er zijn nog geen afspraken gemaakt over grondtransacties, ook niet met NS. Daarvoor zullen de plannen eerst verder uitgewerkt moeten worden. Er is constructief overleg tussen Zeestad en NS. Grondverwerving van NS is niet essentieel maar beperkt in hoge mate wel de stedenbouwkundige kwaliteit. Zeestad heeft derhalve budget geraamd om deze gronden aan te kopen.

4.
Is grondoverdracht essentieel voor de verwezenlijking van de nieuwbouw stadhuis?
Reactie:
De gemeente heeft de keuze tussen zelf aankopen van de benodigde bouwgrond en laten aankopen door de DBFMO contractpartner, het college heeft een voorkeur voor de eerste optie. Dit versterkt de eigen positie.

5.
Zo ja, wat is het alternatief als er geen sprake is van grondoverdracht?
Reactie:
Geen verwerving is een beperking van de ruimtelijke mogelijkheden. Er kan dan bijvoorbeeld minder volume aan de voorzijde van het station gerealiseerd worden.

6.
Voor NS is vooral het behoud van de functies binnen het stationsgebouw belangrijk. Heeft u ooit overwogen om te trachten het gebouw over te nemen, de functies te garanderen en een volledige integratie te bewerkstelligen in het nieuwe stadhuis (soort hoog Catharijne gebeuren, overigens niet onze voorkeur maar voor de beeldvorming belangrijk.
Reactie:
Het is één van de mogelijke opties. Het is niet de eerste keuze maar het zou in beeld kunnen komen als NS kiest voor een meer inhoudelijke rol bij de ontwikkeling van de Stationslocatie.

7.
U geeft aan dat het postkantoor plaats moet maken voor de beoogde aanpalende maatschappelijke functies, o.a. scholen, kantoren. Kunt u aangeven aan welke scholen u denkt?
Reactie:
Hiervoor zijn nog geen uitgewerkte gedachten gevormd en/of initiatieven ontplooid.
Het vm. postkantoor maakt vooral plaats om in stedenbouwkundige zin de gevelwand vanuit de Beatrixstraat zover mogelijk te verlengen richting Vijfsprong. Naast het initiële programma (hotel/stadhuis/station) resteert er dan ruimte voor een aanvullend programma en bijv. ook ruimte voor maaiveld parkeren en een ondergronds parkeergarage.

8.
Heeft u onderzoek laten doen naar de behoefte aan nieuwe kantoorlocaties? (provinciaal onderzoek wijst uit dat hier sprake is van enorme veranderingen)
Reactie:
Er is geen specifiek gemeentelijk onderzoek uitgevoerd maar de resultaten van de bestaande onderzoeken worden nauwgezet geraadpleegd.

9.
Waarom kan School 7 geen maatschappelijke functie krijgen, indien de bibliotheek in het postkantoor wordt gevestigd?
Reactie:
Er is een aantal maatschappelijke functies denkbaar. Op dit moment is echter alleen de bibliotheek aan de orde om opnieuw gehuisvest te worden. Er is dus als alternatief voor de locatie School 7 nog geen andere maatschappelijke functie in beeld. Er moet sprake zijn van voldoende draagkracht om de exploitatie van een gebouw als School 7 te kunnen dragen. Bovendien moeten er bezoekers komen om de doelstelling te halen: opleving van de binnenstad. Verder moet er dan een functie komen die de entree van de stad meer uitstraling geeft. Dit alles is op dit moment niet voor handen.

10.
Gedurende lange tijd (iets in de orde van 10 jaar) heeft betreffende horecaondernemer gepoogd om toestemming/instemming te verkrijgen voor zijn bouwplannen. Tot op heden zonder succes ondanks zijn inzet om bijv. extra parkeergelegenheid te creëren. Waarom heeft de ondernemer geen toestemming gekregen conform oudere plannen, Heeft hij daar, gezien het tijdsbestek geen recht op?
Reactie:
Er is inderdaad veel overleg geweest maar deze ondernemer en de gemeente staan geheel vrij ten opzichte van elkaar in de huidige planontwikkelingen. Afgesproken is dat deze ondernemer in overleg met West8 en Zeestad een plan ontwikkelt dat past binnen de kaders van het Uitwerkingsplan. Dit is ook schriftelijk bevestigd door het college.

11.
De volumestudie van Zeestad geeft een compleet ander plan dan het bij ons bekende plan van de ondernemer. Is deze studie in overleg met de ondernemer gemaakt?

Reactie:
Er is in de achterliggende periode veel overleg geweest met deze ondernemer en hij is bekend met de gemeentelijke plannen. Hij is nadrukkelijk bij de planontwikkelingen betrokken.

12.
In hoeverre is er nog de bereidheid bij de ondernemer om te investeren in deze plannen, die mogelijk duurder uitpakken dan de eigen plannen?
Reactie:
Deze ondernemer staat positief tegenover de gemeentelijke plannen en ziet daarin mogelijkheden voor zijn eigen plannen. Zijn bereidheid te investeren is hoog maar hij stelt dat de komst van het nieuwe stadhuis en de aanpak van de gehele stationslocatie essentieel is voor het welslagen van zijn plannen. Als het stadhuis niet op de stationslocatie wordt gevestigd, zal hij afzien van de bouw van het hotel. Er is inmiddels een project- en overlegstructuur tot stand gebracht tussen (de adviseurs van) deze ondernemer en Zeestad.

13
Heeft de gemeente toezeggingen gedaan ter compensatie van mogelijk geleden schade wegens langdurig niet kunnen investeren/uitbreiden?
Reactie:
Dat is niet aan de orde. Er zijn door het college geen toezeggingen gedaan.

14.
Zijn er toezeggingen gedaan m.b.t. het eventueel duurder uitpakken van de nu gepresenteerde optie?
Reactie:
Dat is niet aan de orde. De ondernemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Een daaraan ten grondslag liggende business case is geheel zijn verantwoordelijkheid. Voordat een realisatieovereenkomst wordt afgesloten (m.b.t. grondoverdrachten enz.), zal dit uiteraard wel kritisch beoordeeld worden.

15.
Is het effect van de stadhuis/kantoorplannen op de verkeersafwikkeling (incl. werknemers, bezoekers/klanten) berekend en is de infrastructuur daarop aan te passen binnen de beschikbare ruimte?
Reactie:
In het kader van de modellenstudie zijn ook de verkeerskundige aspecten nauwgezet bekeken door een externe adviseur mobiliteit in samenwerking met de verkeerskundige van de gemeente en Zeestad. De uitkomst is dat het binnen de beschikbare ruimte goed is op te lossen.

16.
Is er voldoende parkeerruimte in relatie tot de nieuwe werkplekken in de directe omgeving te realiseren, en zijn de kosten daarvan in de stadhuisbegroting mee genomen, inclusief de extra exploitatielasten daarvan?
Reactie:
In de investeringsraming en de exploitatieopzet zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek is gerekend met een parkeervoorziening voor 200 auto's.

Voor wat betreft het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid geldt als uitgangspunt de gemeentelijke nota 'Bouwen en parkeren' en de parkeervisie 'Den Helder'. Uiteindelijk zullen de definitieve plannen voor de stationslocatie aan de geldende normen voldoen. Uitgangspunt is dat er in voldoende mate goed bereikbare (openbaar toegankelijke) parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Vragen fractie PVDA

1.
Wat is het verschil volgens het College van de sloop-variant en de hergebruik variant van het vm. postkantoor?
Reactie:
In het voorstel voor het nieuw te bouwen stadhuis wordt uitgegaan van sloop van het postkantoor, het herinrichten van het stationsgebied en het afnemen van een kavel bouwrijpe grond. Daarnaast is er de grondexploitatie van het stationsgebied die sluit met een negatief saldo. Beide plannen hebben en sterke relatie met elkaar. Als de nieuwbouw van het stadhuis niet doorgaat zal het plan voor de ontwikkeling van de stationslocatie opnieuw moeten worden bekeken.
Het inpassen van het postkantoor in het stadhuis kent, zoals blijkt uit eerder onderzoek (als bijlage aangeboden bij raadsvoorstel in 2009) meer nadelen dan voordelen. Dit geldt ook voor het benutten van het postkantoor voor de huisvesting van de bibliotheek.

2.
Het aantal parkeerplaatsen was volgens de haalbaarheidsstudie van november 2009 gesteld op 200, ondergronds. Inmiddels is dat, afhankelijk van wel/geen sloop van het postkantoor, bijgesteld tot 90/34 plaatsen. Dat is onvoldoende en de vraag is hoe dat wordt opgelost. Een parkeerplaats ondergronds kost € 40.000. Minstens 100 plaatsen minder is dus een bedrag van € 4 miljoen. Hoe moet dat? (wijziging plannen na november).
Reactie:
In de uitgevoerde haalbaarheidstudie is inderdaad gerekend met 200 parkeerplaatsen. We gaan nog onderzoeken welke alternatieven er zijn en welke financiële consequenties dat heeft. Een definitieve keuze voor het parkeren zal in een later stadium moeten worden gemaakt. Voorlopig wordt in de verdere uitwerking van de plannen uitgegaan van het oorspronkelijke aantal parkeerplaatsen. De wijze waarop deze parkeervraag wordt opgelost wordt nader ingevuld. Zie verder de beantwoording onder vraag 16 van de vragen van Christen Unie.

3.
Houdt het College vast aan budgettair-neutraal bouwen?(Dat was het uitgangspunt in november).
Reactie:
Het College hanteert voor de nieuwbouw van het Stadhuis het uitgangspunt dat het nieuwe stadhuis niet duurder mag uitpakken dan de kosten die gemoeid gaan met het voortgezet gebruik van de bestaande huisvesting. Om de huidige locaties te kunnen blijven gebruiken zijn ook investeringen nodig.
Zie voorts de reactie onder vraag 5 van TROTS.

4.
Onzerzijds (oud plan uit de jaren negentig) is de suggestie gedaan om met NS te overleggen of parkeerplaatsen boven de spoorlijnen haalbaar is. Dat kost naar schatting € 20.000 -25.000 per plaats (info architect, moet uitgezocht worden).Maar hoe is de relatie met NS? Men wil niet grootschalig investeren, is aangegeven. Maar wil men wel meewerken aan een creatieve oplossing station/ stadhuis en wellicht ook het parkeren erachter? Bij realisatie van parkeren boven het spoor is het parkeerprobleem in een keer opgelost en de auto's vanaf het zuiden hoeven niet door het centrum. Vraag: Is dit het onderzoeken waard?(Dit is een meedenkvraag, om alles toch binnen de kaders te kunnen realiseren).
Reactie:
Het parkeren is op deze stationslocatie een belangrijk vraagstuk waarbij suggesties als deze worden gewaardeerd en inhoudelijk zullen worden beoordeeld bij de verdere uitwerking van de plannen.
Zie verder Zie verder de beantwoording onder vraag 16 van de vragen van Christen Unie.

5.
Kunt u cijfermatig onderbouwd naast elkaar leggen wat de voordelen/ nadelen zijn van DBFMO en een andere aanpak, b.v. Turn-Key.
Reactie:
In opdracht van het college heeft BCS een rapportage opgesteld waarin DBFMO is vergeleken met andere uitvoeringsvormen, waaronder turn-key en Living Building Concept. Uit deze vergelijking blijkt DBFMO als meest geschikte uitvoeringsvariant naar voren te komen. DBFMO scoort ten opzichte van de andere uitvoeringsvormen het beste op de mogelijkheden voor levenscyclusoptimalisaties, contractmanagement en beperking van risico's. Turn-key is met name minder geschikt omdat er minder mogelijkheden zijn voor levenscyclusoptimalisaties en er in veel mindere mate sprake is van

risico-overdracht naar de markt. Deze uitvoeringsvariant kent dus voor de gemeente een hoger risicoprofiel dan DBFMO uitvoering.
Het College houdt hierbij vast aan budgettair-neutraal bouwen. Mocht aan het einde van de voorbereidingsfase van de aanbesteding blijken dat het project niet binnen die randvoorwaarde gerealiseerd kan worden, dan kan, zonder grote financiële implicaties, besloten worden niet te starten met de aanbesteding. Op dat moment kan het project en/of de uitvoeringsvorm heroverwogen worden.

13-10-2010 10:25

Bijlage 4

Integraal communicatieplan

stadhuis/stationsomgeving Den Helder

Den Helder, 18 november 2010

Integraal communicatieplan stadhuis/stationsomgeving Den Helder

1. Achtergrond

Met het vaststellen van het uitwerkingsplan (UP) Stadshart eind 2008 heeft het gemeentebestuur een belangrijke stap gezet voor de toekomst van Den Helder. Een toekomst die in belangrijke mate wordt bepaald door het benutten van de kracht en de kansen van het havengebied in samenhang met de versterking van de voorzieningen in het stadhart en op Willemsoord. Het uitvoeren van de plannen uit het uitvoeringsplan geven een economisch en sociaal maatschappelijke impuls aan de stad en de regio. Met het oog op te verwachten sociaal-demografische ontwikkelingen in deze regio is de ambitie van dit gemeentebestuur te investeren in een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Het UP richt zich op de ontwikkeling van het stadshart in een directe verbinding met Willemsoord en de haven. Het centrum van Den Helder krijgt een impuls door de aanleg van stadsparken, de komst van nieuwe woonvoorzieningen en de verplaatsing van grote publiekstrekkers als de schouwburg en bibliotheek. In dat licht is de keuze voor een multifunctioneel nieuw stadhuis in het centrum op de locatie stationsomgeving een strategische en logische. Een dergelijke investering letterlijk in het hart van de stad werkt inspirerend. Nieuwe initiatieven in de omgeving komen daardoor van de grond, samenwerkingsverbanden ontstaan en het vertrouwen in de mogelijkheden van de stad neemt toe. En juist een vitaal stadscentrum met een combinatie van hoogwaardige woon, werk en leefvoorzieningen is nodig om een halt te roepen aan de te verwachten bevolkingsdaling. De komst van een nieuw stadhuis in het centrum vergroot de kracht van Den Helder en geeft invulling aan de wens een moderne groene stad te zijn met oog voor mobiliteit.

2. Analyse

De ontwikkeling van het stationsgebied is gekoppeld aan de bouw van het nieuwe stadhuis op deze plek. Niet alleen laat de gemeente vertrouwen in de ontwikkelingen zien door er zelf deel vanuit te maken, ook geeft zij een belangrijke impuls voor meer nieuwe toevoegingen in het Stadhart, waarmee de beoogde levendigheid terugkeert. Maar wat komt nu eerst, de ontwikkeling van de locatie of de bestemming van een nieuw stadhuis. De rollen van de betrokken partijen zijn divers en kunnen zorgen voor ruis / onduidelijkheid in het communicatieproces. De gemeente is namelijk naast opdrachtgever van Zeestad, zelf projectontwikkelaar en ook de juridisch-planlogische toetser van de ontwikkelingen. Zeestad is de gebiedsontwikkelaar (in opdracht van de stuurgroep stedelijke vernieuwing van de gemeente) van de stationslocatie. Daarvoor maakt zij de nodige onderbouwende documenten (stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan) die de gemeente dan weer toetst en bekrachtigt. En Zeestad zorgt er voor dat de locatieontwikkelaars (waaronder de gemeente) een bouwrijpe kavel krijgen opgeleverd. In dit communicatieplan willen we een inzicht geven in hoe de twee ontwikkelingen zich tot elkaar verhouden en op welke wijze communicatie een bijdrage kan leveren in de vorm van informatie, communicatie en participatie. Leidraad daarbij is steeds de participatienota .

Inhoudelijke argumenten voor de bouw van het Stadhuis op de stationslocatie worden gegeven in bijbehorend raadsvoorstel. Dit communicatieplan spreekt zich daar niet over uit. Het gaat echter wel uit van een positieve besluitvorming ten aanzien van het Stadhuis op deze plek, en geeft daarom invulling aan hoe, met wie en door wie en wanneer er moet worden gecommuniceerd. Daarbij wordt uitgegaan van de gebiedsontwikkeling als hoofddrager en de ontwikkeling van het Stadhuis als deelproject binnen het gebied.

3. Projectkaders en rollen

De gebiedsontwikkeling van de stationslocatie omvat diverse deelprojecten. Te denken valt aan de ontwikkeling van parkeergarages, stadhuis, station, openbare ruimte, stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en hotel. Voor de gehele gebiedsontwikkeling is Zeestad aangewezen als uitvoeringsorganisatie. De communicatie over de gebiedsontwikkeling zal Zeestad in samenwerking met de gemeente vormgeven. Op de scheidslijn van plannen maken en uitvoering is meestal een (politiek) besluit nodig. De communicatie daarover is altijd voorbehouden aan de gemeente, dat geldt specifiek voor de

plannen die vrijgegeven worden voor inspraak. Daarnaast spelen de ontwikkelaars op de stationslocatie een rol in de communicatie over hun eigen project. Te denken valt aan het hotel en het stadhuis.

4. Communicatiemethodiek

- **Communicatie**
  Onder communicatie verstaan we het hele spectrum aan in te zetten communicatiemethodieken. Belangrijkste doel daarbij is de lijnen naar de verschillende doelgroepen open te houden om daarmee betrokkenheid bij de ontwikkelingen te stimuleren en te genereren. Bij het gebruik van de term communicatie wordt een zekere wederkerigheid in informatieverstrekking verstaan, op basis waarvan de uitvoering op details aangepast kan worden.

- **Participatie**
  Onder participatie verstaan we interactie met de gedefinieerde en representatieve doelgroepen om te komen tot een uitvoerbaar plan, dat vervolgens door (politieke) besluitvorming wordt bekrachtigd. Nadat er een besluit is genomen, is er niet langer sprake van participatie maar wordt er over de voortgang van het project gecommuniceerd met de eerder genoemde doelgroepen, zodat de betrokkenheid tot en met de uitvoering blijft gegarandeerd.

- **Informatie**
  Met informatie bedoelen we publicaties in nieuwsbladen, op internet, via informatiebijeenkomsten en in nieuwsbrieven. Bij informatie is duidelijk sprake eenrichtingsverkeer. De zender bepaalt de inhoud. De inhoud gaat meestal over de stappen in het proces en de betekenis daarvan voor de ontvanger van de informatie.

- **Inspraak**
  Onder inspraak verstaan we het formeel juridisch-planologische proces volgens de Wet op de ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke plannen - al dan niet tot stand gekomen met participatie - door het college vrijgegeven worden voor inspraak, waarbij belanghebbenden hun bedenkingen en bezwaren tegen de voorgenomen plannen kenbaar kunnen maken.

5. Communicatiedoelstellingen:

- Aan iedereen inzicht geven in de processen en de rollen van de spelers;
- De diverse (representatieve) doelgroepen op het juiste moment betrekken bij de diverse onderdelen van de planvorming, waarmee wordt gebouwd aan draagvlak voor de ontwikkelingen;
- Specifiek aan de politieke besluitvormers op de juiste momenten heldere informatie verstrekken over de genomen stappen, zodat een soepele besluitvorming tot stand kan komen;

6. Doelgroepen

Er zijn diverse doelgroepen te onderscheiden. In grote lijnen kunnen die altijd worden verdeeld in belanghebbenden, belangstellenden en besluitvormers. Of we nu spreken over de gebiedsontwikkeling of over de individuele projecten. Het is vooral van belang de belanghebbenden te betrekken bij het tot stand komen van de plannen. Met deze groep zal vooral de participatie plaatsvinden. De belangstellenden kunnen hierbij aanschuiven, vooral omdat deze groep zich over het algemeen kenmerkt door algemene interesse kunnen hier verrassende invalshoeken vandaan komen. Ook voor de besluitvormers is het van belang zich betrokken te voelen bij het tot stand komen van de plannen, maar gezien hun rol is het vooral noodzakelijk het (participatie)proces, de wendingen in het proces en de voorgestelde keuzes helder toe te lichten.
De doelgroepen zullen per project representatief worden samengesteld. Dat wil zeggen dat er overlap tussen de diverse projecten zal zijn, maar ook dat er andere deelnemers in de verschillende groepen kunnen zitten. Dit maakt dat er een grote voedingsbodem voor het project ontstaat. Er zal steeds worden gekeken naar interne en externe doelgroepen. Vooral wanneer we het specifiek hebben over de bouw van het stadhuis is er sprake van interne doelgroepen. De medewerkers van de gemeente Den Helder zullen worden

betrokken bij de inrichting van hun nieuwe werkplek. Bovendien krijgen zij te maken met een veranderende bedrijfsvoering, waaraan veel communicatieve aandacht zal worden besteed.
De doelgroepen zullen bij aanvang van ieder deel van het project worden gedefinieerd. Steeds zal in de gaten worden gehouden wat de bijdrage van de doelgroep aan het proces is, of de groep de juiste samenstelling kent of ze op de juiste manier wordt ingezet. Dat draagt bij tot eenduidigheid in het participatie- en communicatieproces.

7. Communicatiestrategie

De communicatiestrategie is simpel: voortdurend, op het juiste moment, de juiste doelgroepen betrekken bij of informeren over het proces.

Om de helderheid van de strategie te steunen, moet bij aanvang van het communicatietraject de verhouding tussen de projecten duidelijk zijn. Dat betekent dat de verschillende producten die in het proces worden gecreëerd in de juiste verhouding tot elkaar staan.

- **Stedenbouwkundig plan Stationslocatie**

Allereerst is een Stedenbouwkundig Plan (SP) nodig voor de gehele stationslocatie. Het SP is een uitwerking van eerdere, al door het democratisch bestuur van Den Helder, vastgestelde plannen: de Strategische Visie en het Uitwerkingsplan Stadshart (UP). Het is aan de uitvoeringsorganisatie Zeestad, hierbij ondersteund door het college, om uit te leggen dat vanuit de basis van deze twee plannen nu een plaatje (SP) wordt gemaakt over hoe het stationsgebied er daadwerkelijk uit kan gaan zien. De ontwikkeling van UP naar het SP stationslocatie is zeer geschikt voor participatie met de bevolking. Wat wil de bevolking op die plek, aan welke voorwaarden moet dat voldoen en wat zijn daarbij speerpunten. Te denken valt aan bestemmingen, ontsluiting, verkeersstromen, parkeervoorzieningen, bouwmassa's etc. Voorafgaand is duidelijk wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn voor het participatietraject. Bijvoorbeeld: kan er nog gesproken worden over het aantal parkeerplaatsen of ligt dat vast. Na het participatietraject is het product - concept SP - klaar. Dit wordt door Zeestad aangeboden aan het college van B&W die het vervolgens vrijgeeft voor inspraak. Zeestad rekent het SP door en legt het ter financiële goedkeuring voor aan haar AvA. Met de gemaakte opmerkingen uit de inspraak wordt een definitief SP vastgesteld door de raad.

- **Beeldkwaliteitsplan**

Gelijktijdig met het traject van het SP wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, waarbij gebruik wordt gemaakt van de inbreng uit het participatietraject van het SP. Het BKP legt vast aan welke uiterlijkheden de inrichting van het gebied ten minste moet voldoen. Zeestad stelt dit plan op, legt het voor aan het college en de raad.

- **Bestemmingsplan**

Na instemming door de raad met het SP kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het bestemmingsplan (BP) is de juridische verankering van de afspraken en wensen uit het SP. Het gaat hier om de formeel jurdisch-planologische procedures die de belangenhebbende beschermen tegen voor hem ongunstige beslissingen. Dat wil zeggen dat de communicatie over het bestemmingsplan door de gemeente wordt gedaan. Het gaat hierbij om bedenkingen, bezwaar en beroep. In het bestemmingsplan worden bestemmingen, volumes, bouwhoogtes en aanzichten vastgelegd.

- **Programma van Eisen Stadhuis**

Het opstellen van het Programma van Eisen van het stadhuis is eveneens een zaak waarbij participatie een grote rol zal spelen. Dat wat vastgelegd is in het SP, is leidend voor de verdere ontwikkeling van het Stadhuis. Je moet immers eerst weten wat de bedoeling is van het totale gebied, voordat je de onderdelen kan invullen. Uiteraard kan het ontwerp van het stadhuis wel gelijktijdig aanvangen, maar het zal moeten passen in het SP en BP. Daar komt nog eens bij dat er rekening moet worden gehouden met de aanbestedingsmethodiek die de gemeente kiest. Het participatietraject moet dus goed van kaders worden

voorzien, om teleurstellingen in de uitkomst te voorkomen. De gemeente als ontwikkelaar maar ook als verantwoordelijke over besteding van belastinggeld is verantwoordelijk voor het communicatietraject.

- **Inrichting openbare ruimte / tuin van het stadhuis**

Wanneer de grote participatie trajecten zijn afgerond om dat er definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden (SP, BP en ontwerp Stadhuis) staat de inrichting van de buitenruimte nog open voor deelname van doelgroepen. In het BP en het BKP wordt wel de richting bepaald - welke plekken zijn bestemd voor groen, of speelvoorzieningen o.i.d. en wat is het minimale inrichtingsniveau - maar niet hoe het exact wordt ingevuld. Ervaring leert dat er diverse groepen zijn die daarover willen meedenken. Let in het bijzondere geval van het Stadhuis bijvoorbeeld ook op de toegankelijkheid van het gebouw. Zeestad en de gemeente zullen dit traject dan ook hand-in-hand doorlopen. De gemeente is in deze zelf een belangrijke doelgroep voor Zeestad als gebiedsontwikkelaar aangewezen om de buitenruimte in te richten. Het ligt voor de hand dat, gezien de prominente positie van het stadhuis op deze locatie, de gemeente hoofdafzender is in dit communicatietraject. Zeestad ondersteunt het proces en is verantwoordelijk voor het eindproduct.

- **Overige deelprojecten**

Voor de overige projecten geldt dat ze moeten passen in het SP en BP en moeten voldoen aan het BKP. Dat wil zeggen dat er steeds wordt gekeken in welke communicatiemethodiek moet worden toegepast en wie leidend is in de communicatie. Zeestad als gebiedsontwikkelende uitvoeringsorganisatie stuurt op de onderlinge afstemming. De gemeente is daarbij een zeer belangrijke partner. Samen met belangengroepen stelt Zeestad een BLVC-plan (=Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op voor de gebiedsontwikkeling stationslocatie. Daarin staat opgenomen hoe de bereikbaarheid, de leefbaarheid, de veiligheid en de communicatie tijdens de uitvoering wordt geregeld. Dit plan wordt opgesteld met de input uit de participatiegroepen en treedt in werking tijdens de uitvoering.

8. Fasering communicatie bouw stadhuis

Uitgangspunt is dat het nieuwe stadhuis en de omgeving van ons allemaal is. Het maakt niet uit of je er nu werkt, bezoeker bent, er naast of elders in Den Helder woont. In de communicatiepraktijk gaan we ervan uit iedereen nieuwsgierig is naar de plannen en er ook een mening over heeft. De communicatie zal er op gericht zijn dat iedereen inzicht heeft in de plannen, dat er ruimte is voor discussie en een actieve inbreng. Langs die interactieve weg zal het stadhuis en de inrichting van de omgeving tot stand komen. Bijeenkomsten, werksessies, exposities en informatiekranten, maar ook digitale middelen, zoals het internet, helpen om te communiceren over het nieuwe stadhuis in het centrum van Den Helder. Al naar gelang de fase waarin een project verkeert, de samenhang met omringende projecten en de voortgang van de geplande werkzaamheden wordt de communicatieinzet bepaald.

Het totale project nieuwbouw stadhuis beslaat zo'n vijf jaren. Dit proces bestaat ruwweg uit vier fasen die ook voor de communicatie van belang zijn.

8.1 Voorbereiden aanbestedingsfase

Volgens de planning gaat de bouw van het stadhuis de aanbesteding in. Het stadhuis wordt via een DBFMO contract aanbesteed. Dat betekent dat voor de aanbesteding een zogenoemde outputspecificatie moet worden gemaakt waarin onder meer staat aan welke eisen het gebouw moet voldoen en welke uitstraling het moet hebben. In deze fase is ruim de gelegenheid voor de bevolking, college, raad en medewerkers om de basis te leggen voor een gezamenlijke ambitie met het project en te bepalen aan welke eisen het stadhuis moet voldoen. Deze fase is belangrijk voor de communicatie en participatie van het project. In de aanbestedingsfase die hierop volgt is weinig tot geen ruimte hiervoor. Daarover straks meer.

Bevolking

Willen we de bevolking actief betrekken bij de totstandkoming van het stadhuis dan betekent dat de bevolking onder meer moet weten

- dat er een nieuw stadhuis komt

- waar het nieuwe stadhuis komt
- waarom er een nieuw stadhuis komt
- wanneer er een nieuw stadhuis komt

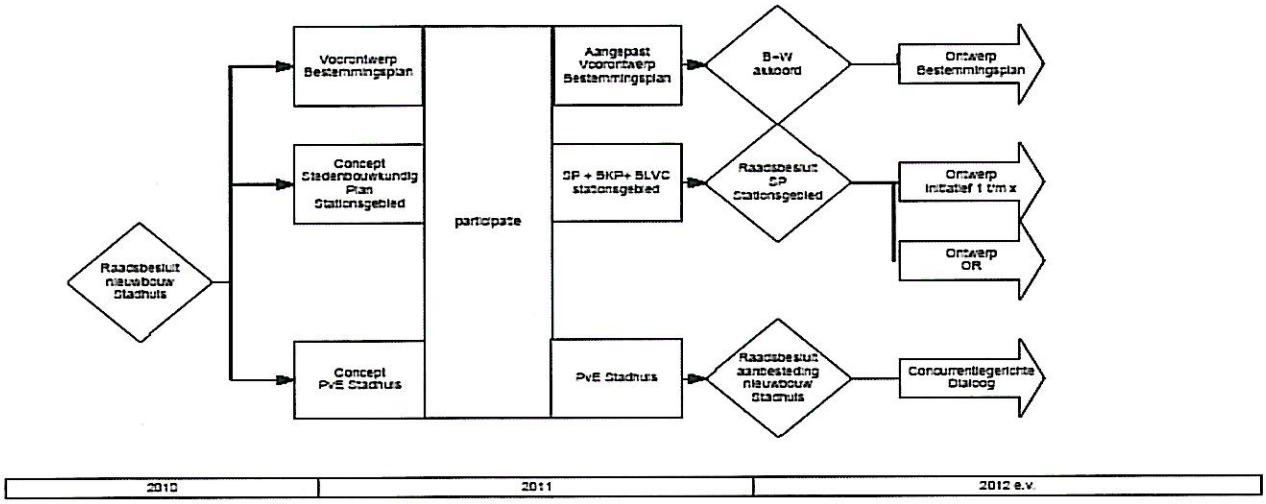
In deze fase komt het erop aan dat bevolking goed geïnformeerd is over de achtergronden en de betekenis van een nieuw stadhuis (= gebouw) in het stadshart. Door intensieve communicatie waaronder burgerparticipatie moet de bevolking in staat worden gesteld bewust en actief mee te denken over wat hun stadhuis (incl. omgeving) gaat worden. Dit geld in het bijzonder voor omwonenden en bedrijven, instellingen en organisaties in de directe omgeving. Hun bijdragen moeten tezamen met de inbreng van college, raad en medewerkers zichtbaar een plek krijgen in het aanbestedingstraject. Nadat de aanbestedingsdocumenten zijn vastgesteld in college en raad gaat de aanbestedingsprocedure van start. Vanaf dat moment is geen gelegenheid meer nieuwe eisen/wensen ten aanzien van het stadhuis in te brengen. Het resultaat van de strikt zakelijke en objectieve aanbestedingsproces moet leiden tot het gewenste stadhuis zoals beschreven in de outputspecificatie.

Naast het gebouw nieuw stadhuis werkt de gemeente aan een stedenbouwkundig plan voor de omgeving rond het toekomstige stadhuis. Zaken als verkeersafwikkeling, bouwhoogtes, inrichting straten en pleinen en veiligheid komen hier aan de orde. Immers het stadhuis als pand is onlosmakelijk verbonden met de omgeving. Sterker nog: de komst van het stadhuis biedt kansen om gebied aantrekkelijker te maken door ook de stationsomgeving en de kop van de Beatrixstraat opnieuw in te richten waardoor het meer allure krijgt. Ook in dit proces krijgt de bevolking en in het bijzonder omwonenden en ondernemers in de directe omgeving, ruimte mee te denken en te adviseren. Nieuwbouw stadhuis en inrichting van de openbare ruimte worden dan in samenhang met elkaar gecommuniceerd.

Medewerkers, college en raad
Het nieuwe stadhuis moet passen bij de gewenste bedrijfsvoering en organisatiecultuur van de gemeentelijke organisatie. In een projectorganisatie werken medewerkers en management diverse thema's uit rondom bedrijfvoering, zoals flexibele werkplekken, dienstverlening etc. De ambities op het vlak van bedrijfsvoering kunnen consequenties hebben voor de inrichting van het nieuwe stadhuis. Daarnaast worden medewerkers, college en raad via werksessies betrokken bij het vaststellen van de ambitie en de wensen en eisen voor het nieuwe stadhuis.
Middelen die in dit stadium worden ingezet variëren van werksessies/-ateliers, internet, informatiebrieven etc. Een overzicht van de inzet middelen staat in hoofdstuk 9..

8.2. Aanbestedingsfase
De inbreng van medewerkers, burgers, raad en college heeft in de voorbereidingsfase het fundament gelegd voor de aanbesteding. De aanbestedingsfase zelf is op communicatief vlak een periode van relatieve stilte. Tijdens de aanbestedingsfase moet namelijk voorzichtig worden omgegaan met informatie uit de aanbesteding. Het naar buiten komen van informatie van marktpartijen die meedoen aan de aanbesteding kan leiden het stopzetten van de aanbesteding met alle financiële (schadeclaims) en tijdsgevolgen (opnieuw aanbesteding vormgeven) als gevolg. Omdat er in de aanbestedingsfase weinig ruimte is voor communicatie, is het essentieel dat de belangen van bewoners, medewerkers, college en raad voor die tijd zijn meegenomen.
De aanbesteding wordt door een team van experts begeleid. In de gunningscriteria zal in ieder geval ook worden meegenomen op welke wijze de private partij invulling zal geven aan het minimaliseren van overlast door bouwwerkzaamheden. In het contract met de uiteindelijk winnende partij zullen ook concrete afspraken zijn opgenomen over het onderling afstemmen en uitvoeren van communicatie.

In deze periode van 'radiostilte' rondom het stadhuis sec is bij uitstek ruimte voor onder meer burgerparticipatie in het kader de inrichting van de omgeving rond het nieuwe stadhuis. Zie hiervoor onderstaand schema. In deze periode is de ruimte om te communiceren over het stadhuis in relatie met projecten in de omgeving .



Samenhang van deelprojecten Gebiedsontwikkeling Stationsgebied
18-10-2010

8.3. Uitvoeringsfase Het wordt nu concreter. Met het bekend worden van de private partij die het stadhuis gaat bouwen wordt ook duidelijk hoe het gebouw en de omgeving er uit komt te zien. De vertaling van de outputspecificatie en het uiteindelijke ontwerp moet zichtbaar gemaakt worden.
In deze fase worden tekeningen werkelijkheid. Het proces van communicatie over de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende overlastmomenten kan van start gaan.

In deze fase is in de communicatie ook aandacht voor de toekomstige dienstverlening van de gemeente. Nieuwe publieksruimten, verbeterde dienstverlening etc.

8.4 . Oplevering/opening
De officiële opening van het stadhuis is een groots moment waarvoor een aparte aanpak voor wordt opgesteld. De ingebruikname van het nieuwe stadhuis staat symbool voor een vernieuwde, klantgerichte werkwijze van de gemeente, gericht op de toekomst van de stad en haar inwoners.

9. Communicatiematrix
Hoewel de drie projecten nieuwbouw stadhuis, inrichting omgeving en bedrijfsvoering apart benoemd worden, worden ze in samenhang met elkaar gecommuniceerd via de genoemde communicatiemiddelen. De verschillende projecten worden naast elkaar in een planning/communicatiematrix gezet en daarbij wordt per doelgroep aangegeven welke middelen met welk doel en boodschap wanneer worden ingezet.

9.1. Communicatiemiddelen

De keuze om communicatiemiddelen is groot. Een greep uit de mogelijk in te zetten communicatiemiddelen:

Intern

1. **Werksessies**
   Via werksessies kunnen medewerkers, college en raad meedenken en –praten over zaken als bedrijfsvoering, ambities ten aanzien van wensen en eisen van onder meer het stadhuis.

2. **Nieuwsbrief**
   De nieuwsbrief geeft parallel aan de informatie die via de lijn komt, informatie over overwegingen, besluiten, ontwerpen, kortom: alle nieuwsfeiten rondom het nieuwe stadhuis.
   Frequentie: zo vaak als mogelijk/ nodig.
   Kosten: alleen interne uren.

3. **Werkoverleggen**
   Besluiten worden via de lijn de organisatie ingebracht. Leidinggevenden bespreken de overwegingen, besluiten, maar ook de mogelijke bezwaren van medewerkers in hun team. Zij zijn ogen en oren van de projectorganisatie, signaleren waar medewerkers blij of ontevreden over zijn en koppelen dit terug aan de projectorganisatie zodat daar eventueel actie op kan worden ondernomen

4. **Cyclus Personeelsgesprekken/ Competentiemanagement**
   Het nieuwe stadhuis maakt het (mede) mogelijk te gaan werken volgens de nieuwe methode die is vastgelegd in de organisatievisie en uit wordt gewerkt in competenties. Door in te zetten op competentiemanagement en competenties aan de orde te brengen in de cyclus personeelsgesprekken, beklijft het onderwerp al voor de overgang naar het nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw is dan een waardevolle aanvulling, als facilitator van de gewenste werkwijze.

5. **Intranet**
   Er staat een eigen pagina op (nu nog) Aorta en straks op de intranetsite. Deze geeft vooral achtergrondinformatie (archief- en naslagfunctie).

6. **Werkbezoeken**
   Medewerkers krijgen de mogelijkheid te kijken op een of meer locaties waar (al) gewerkt wordt volgens dezelfde filosofie die wij in het nieuwe stadhuis hanteren. Als eerste gaat de ambtelijke klankbordgroep op werkbezoek
   Frequentie: afhankelijk van aantal deelnemers

7. **Trainingen en andere creatieve werkvormen (wennen aan nieuwe werkwijze)**
   Om de nieuwe werkwijze minder abstract te maken, worden creatieve werkvormen toegepast. Hier haken de projecten Nieuwbouw en Organisatieontwikkeling in elkaar, afstemming tussen beide moet worden gewaarborgd.
   Kosten: budget opleidingen en trainingen (organisatieontwikkeling)

8. **Bezichtigingen bij mijlpalen in de bouw**
   Met het vorderen van de bouw, wordt het steeds interessanter om een kijkje te gaan nemen. Er worden momenten geprikt voor medewerkers om een kijkje te nemen bij/in het nieuwe stadhuis in

aanbouw. Mijlpalen (start bouw, hoogste punt bereikt etc.) zijn hiervoor aanleiding en worden ook op andere manieren gevierd. Zo leven we stap voor stap toe naar een uiteindelijke verhuizing.

9. **Weggevertjes**
   Bij een feestelijke gebeurtenis horen cadeautjes. Er is een budget voor weggevertjes, zowel voor interne als externe doelgroepen.

10. **Opening**
    De officiële opening van het stadhuis is een groots moment waarvoor een aparte aanpak inclusief definitieve begroting wordt opgesteld. Uitgangspunt is dat het een belangrijk moment is dat gevierd moet worden en waarvoor tijd en geld wordt vrijgemaakt. De ingebruikname van het nieuwe stadhuis staat symbool voor een vernieuwde, klantgerichte werkwijze van de gemeente.

Extern

1. **Internet (werktitel Julianaplein.nl?)**
   Centraal in de communicatie staat een speciale(inter)actieve website die gaat over de komst van het nieuwe stadhuis en de inrichting van gebied Julianaplein, Beatrixstraat, Stationsplein. Alle stappen in het proces worden via deze site gecommuniceerd. De site zal veel beeldmateriaal bevatten. Beeldmateriaal van hoe het in dit deel van Den Helder ooit was, hoe het nu is en wat het gaat worden. Prenten, tekeningen, foto's, ontwerptekeningen, artist impressions, korte filmpjes, virtual reality. De site bevat relevante documenten als b&w- en raadsbesluiten, het stedenbouwkundig plan, verslagen van klankbordgroepvergaderingen, persberichten, de outputspecificatie, het definitieve ontwerp.

   De site is bij uitstek geschikt om iedereen te betrekken in het proces van het maken van de outputspecificatie. Moet het stadhuis er futuristisch uitzien, moet het vooral sober en doelmatig, of moet het juist de band met de zee uitstralen? Via korte 'blogs' en 'tweets' en een digitaal forum kunnen geïnteresseerden hun mening kwijt en kunnen peilingen worden gehouden.
   Ook bij het bepalen van de inrichting van de omgeving is deze site een prima podium om diverse varianten en dilemma's daarbinnen te presenteren en voor te leggen.

   In de uitvoeringsfase van het project zorgen webcams op strategische plaatsen in de buurt ervoor dat niemand iets van de bouwwerkzaamheden hoeft te missen. De planning van de werkzaamheden inclusief mijlpalen als de eerste paal, het hoogste punt, de officiële opening en tal van interessante feiten in de bouw zijn te zien en te lezen op de site. Verder worden achtergronden en de filosofie van het gebouw en de omgeving toegelicht.

   Praktische informatie over omrijroutes, wegafsluitingen, alternatieve parkeergelegenheid is op de site te vinden.

2. **Informatiecentrum**
   Wie liever persoonlijk op de hoogte gebracht wil worden over de vorderingen rond de komst van het nieuwe stadhuis kan op gezette tijden terecht in het toekomstige informatiecentrum 'Julianaplein' in de nabijheid van de bouwlocatie. De informatie die op de website staat is hier ook terug te vinden. De meerwaarde is natuurlijk vooral de persoonlijke toelichting die de bezoeker krijgt. Het informatiecentrum kan ook dienst doen als ruimte voor vergaderingen, bewonersbijeenkomsten,

werksessies, startpunt voor rondleidingen etc.

3. **Burgerparticipatie/werksessies**
   De betrokkenheid van burgers bij het project kan op verschillende manieren plaatsvinden, met name in de voorbereidingsfase van de aanbesteding. Voorbeelden van burgerparticipatie zijn bewonersbijeenkomsten, klankbordgroepvergaderingen, werksessies/-ateliers, burgerparticipatie via het internet.

4. **Informatiekrant**
   Gedurende het project verschijnt periodiek een informatiekrant over de ontwikkelingen in het proces. Bijvoorbeeld de stand van zaken rond de outputspecificatie, inrichtingvoorstellen voor de openbare buitenruimte, relevante besluiten, de aankondiging va inloop- en inspraakbijeenkomsten.

5. **Stadnieuwspagina**
   De Stadsnieuwspagina is het medium van het college naar de Helderse bevolking toe. Vooral rond de mijlpalen (en specifiek rond de bouw) maken we dankbaar gebruik van dit medium om de Helderse bevolking te informeren over de keuzes die we maken en waarom we dat doen.

6. **Persberichten**
   Nieuwsfeiten worden openbaar gemaakt met persberichten. Er wordt een actief persbeleid gevoerd rondom de bouw van het nieuwe stadhuis.

7. **Bezichtigingen bij mijlpalen in de bouw**
   Als de bouw een aanvang heeft genomen en vordert, worden op diverse momenten bezichtigingsmogelijkheden ingebouwd. Dit is interessant voor de lokale (afh. van het gebouw misschien ook wel andere) media. Daarnaast kunnen ook omwonenden of partners van de gemeente (in het gebouw) worden uitgenodigd om alvast een kijkje te nemen.

8. **Uitgave over het gebouw en de filosofie erachter**
   De gehele bouw wordt gefotografeerd door een professionele fotograaf. Deze foto's worden later gebruikt voor een mooie uitgave over het nieuwe pand, de filosofie erachter en de reden waarom de gemeente zo wil werken.

9. **Bewonersbrieven**
   Direct omwonende burgers en ondernemers worden geïnformeerd via bewonersbrieven als de situatie daarom vraagt, bijvoorbeeld bij wegafsluitingen of andere overlast rondom de bouw en als aankondiging van sloopwerkzaamheden of de start van de bouw. De gemeente toont zich daarmee een goede buur

10. **Opening**
    Zie ook onder interne communicatie: de opening is een moment om groots te vieren. Niet alleen voor medewerkers, maar voor de hele stad. Er wordt een (sponsort?)krant uitgegeven voor de hele stad. Bepaalde partijen en eventueel omwonenden worden uitgenodigd om de opening bij te wonen.

11. **Open dag**
    Rond de opening van het nieuwe stadhuis organiseert de gemeente een open dag voor geïnteresseerden.

10. Tijd

De uitvoering van dit communicatieplan vindt plaats tussen vanaf het besluit over het Stadhuis tot en met de oplevering van de gehele Stationslocatie. Planningen kunnen wijzigen, er kunnen onverwachte mee- en tegenvallers zijn. Daarom wordt voor elke fase in het project de communicatiestrategie nader bekeken en worden deelcommunicatieplannen met bijbehorende activiteiten gemaakt.

11. Boodschap

De boodschap wisselt per fase en per doelgroep. Centraal staat de volgende filosofie:
Den Helder bouwt aan een nieuw stadshart met daarin een stadhuis voor ons allemaal. Het stadhuis is een open en multifunctioneel huis in het hart van de stad Den Helder waar het goed wonen, werken en recreëren is.

12. Organisatie van de communicatie

Een communicatieteam bestaande uit communicatiemedewerkers van onder andere de gemeente (aansturing), Zeestad, het gegunde consortium en de NS zorgen voor de communicatieplannen en de uitvoering ervan. Afhankelijk van de fase waarin het project verkeert kan de samenstelling van het team en de bijdragen van de partners verschillen. Zo zal in de voorbereidingsfase en aanbestedingsfase nauwe samenwerking zijn met het aanbestedings-/tenderteam. Het communicatieteam zal per fase en per deelproject via een stakeholdersanalyse de doelgroepen definiëren. Ook zal steeds worden bepaald wat onder een representatieve groep wordt verstaan en wat de kaders van de projectcommunicatie is. Partijen zullen zeer nauw samenwerken.

13. Budget

Dit integrale communicatieplan is een groeiend document. Mede afhankelijk van de ontwikkeling en voortgang van het project zal ook de communicatieinzet worden bepaald en daarmee ook de kosten. De bekostiging van de communicatieactiviteiten komt deels voor rekening de gemeente en Zeestad. Beide partijen stellen communicatiebudget beschikbaar. Ook worden in de aanbestedingsprocedure afspraken opgenomen over communicatie(bijdragen) door met het consortium dat het stadhuis gaat realiseren.

ADVIES

Definitief rapport

Nadere toelichting PPS-concept

Stadhuis Den Helder

Koninginnegracht 2
2514 AA Den Haag
T 070 3750 750
www.bngadvies.nl

Datum
31 mei 2010

Onze referentie
1192950

Contactpersoon
Boersma L.
T 070 3750 475
F 070 3750 948
lenny.boersma@bcs.bng.nl

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27008387

Versietabel

Versie	Datum	Omschrijving
Definitief	31-05-2010	

Inhoud

Fout! Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.

1 Aanleiding

Deze nadere toelichting op het PPS concept voor de nieuwbouw van het stadhuis van de gemeente Den Helder komt voort uit het raadsbesluit d.d. 16 november 2009 en de daarin gevraagde verduidelijking inzake het DBFM concept. Concreet gaat het om een toelichting op de effecten ten aanzien van BTW-vrijstelling en andere (PPS) ontwikkelconcepten voor de nieuwbouw van het gemeentehuis.

Deze nadere toelichting is, in overleg met de gemeentelijk projectleider, vooral gericht op het in perspectief plaatsen van het DBFM-concept en het vergelijken van dit innovatieve concept met andere PPS-contructies en/of innovatieve contractvormen. Het betreft een toelichting op hoofdlijnen die bedoeld is op hoofdlijnen de verschillen tussen PPS-constructies te verhelderen om langs die weg de raad bij haar definitieve besluit de gewenste duidelijk te verschaffen.

2 Hoofdvormen van Publiek – Private Samenwerking

2.1 Inleiding

PPS staat voor publiek-private samenwerking. Doorgaans wordt met de term PPS gedoeld op samenwerkingsvormen tussen publieke en private partijen waarbij risico's worden gedeeld tussen publiek en privaat of worden overgedragen van publiek naar privaat. PPS heeft meestal betrekking heeft op relatief grote projecten met een langere doorlooptijd en het combineert meerdere inkooptrajecten. Het gaat derhalve om de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van gebouwen (bijvoorbeeld een stadhuis) of infrastructuur (een weg of tunnel). Er zijn twee hoofdvormen van PPS: joint ventures en concessies.

2.2 Joint Ventures

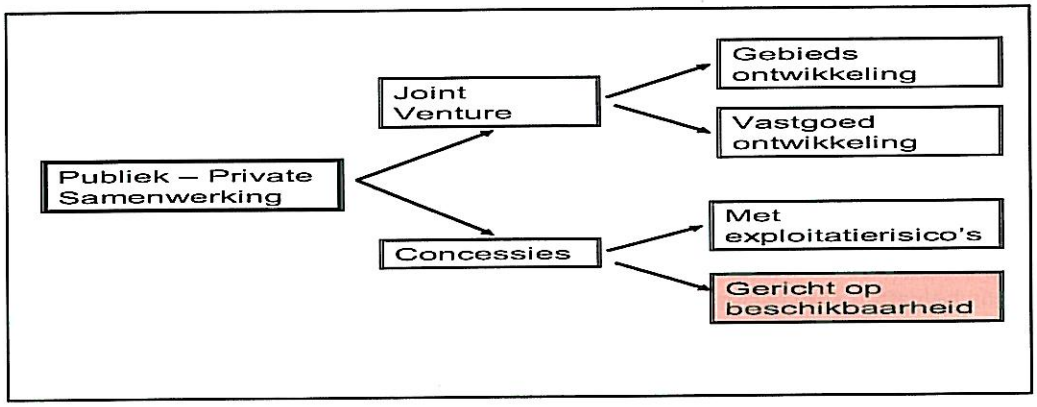
Bij PPS in de vorm van een joint venture is bedoeld een gemeenschappelijke rechtspersoon (meestal een BV/CV) waarin een publieke en een private aandeelhouder samenwerken. Dergelijke joint ventures zijn vaak opgezet om gebiedsontwikkelingsprojecten tot realisatie te brengen. Zeestad BV/CV is een publiek-publieke samenwerkingsvariant. In een joint venture delen de projectpartners de risico's maar brengen ook beide hun expertise in om het project te realiseren en de risico's te beheersen. Meevallers en tegenvallers worden gedeeld. Een joint venture heeft vooral nut indien de beide partners ieder over complementaire expertise beschikken.

Er zijn in Nederland veel PPS-constructies in de vorm van joint ventures waarbij publieke en private partijen gezamenlijk de grondontwikkeling regisseren en (doen) uitvoeren. Joint ventures gericht op vastgoedontwikkeling komen niet of nauwelijks voor.

2.3 Concessies

Bij PPS in de vorm van een concessie is bedoeld een private rechtspersoon die het recht krijgt om gedurende een bepaalde periode diensten te leveren conform door de publieke opdrachtgever te stellen eisen. Veel voorkomende concessies zijn vervoersconcessies (een openbaar vervoer bedrijf exploiteert gedurende een bepaalde periode openbaar vervoer verbindingen) of exploitatieconcessies voor sportaccommodaties (exploitatiecontracten voor een zwembad of sporthal). In een dergelijke concessie worden een aantal risico's overgedragen terwijl andere risico's worden begrensd. Bij PPS concessies ligt de nadruk op het beschikbaar stellen van diensten of faciliteiten. Op basis van een zogeheten beschikbaarheidsvergoeding betaalt de publieke opdrachtgever voor het beschikbaar krijgen van infrastructuur of huisvesting conform de vastgestelde eisen. Indien de private partij niet voldoet aan de eisen kunnen betalingen worden ingehouden, of kan er gekort worden op de betaling. Hierdoor is er een prikkel om goed te presteren. Bij een concessie is er vaak ook sprake van extra verdienmogelijkheden voor de private partij, zoals de mogelijkheid tot vrije kaartverkoop.

2.4 Samenvatting



3 PPS mogelijkheden nieuwbouw stadhuis

3.1 Inleiding

Voor de nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed zijn de afgelopen jaren steeds vaker PPS constructies toegepast in de vorm van concessies op basis van beschikbaarheid. De potentieel aantrekkelijke PPS mogelijkheden voor de realisatie van het nieuwe stadhuis betreffen concessies in de vorm van een DBFMO-contract, een Living Building Contract of een Turn Key contract. In dit hoofdstuk worden deze PPS-vormen nader besproken.

3.2 Meerwaarde PPS bij maatschappelijk vastgoed

Op basis van projectevaluaties en onderzoeken zijn de belangrijkste redenen om PPS concessiecontracten te gebruiken bij maatschappelijk vastgoed geanalyseerd. Dit zijn:

a) levenscyclusoptimalisaties:
Een contract waarbij tijdens het ontwerp en de bouw continu aandacht is voor de effecten op de beheer- en exploitatiekosten prikkelt de opdrachtnemer tot minimalisatie van kosten en hinder over de levenscyclus van een project. Dit levert in veel gevallen aantoonbare besparingen tot wel 5 of 10% van de levenscycluskosten op in vergelijking met traditionele aanbesteding.

b) minder contract en scope aanpassingen:
Een contract waarbij gedurende een langere periode wordt samengewerkt noopt tot een intensievere voorbereiding en draagt bij aan het minimaliseren van contract- en scope aanpassingen. De intensieve voorbereiding zorgt ervoor dat eisen en wensen zo goed mogelijk worden ingevuld voor de langere termijn. Aanpassingen kunnen gedurende langere tijd consequenties hebben en worden alleen indien echt nodig doorgevoerd. Dit draagt ook bij aan een efficiënt verloop van de exploitatieperiode.

c) minder risico's bij opdrachtgever dus constante uitgaven bij constante kwaliteit
Een contract waarbij expliciet vele ontwerp- en bouwrisico's worden overgedragen naar de opdrachtnemer levert besparingen op (door risico's te alloceren naar degene die deze het beste kan beheersen) en het beperkt de financiële risico's voor de opdrachtgever (vooral door het voorkomen van claims, meerwerk en budgetoverschrijdingen). Dit draagt bij aan kostenbeheersing voor de langere termijn.

3.3 DBFMO-contract

In een ***Design, Build, Finance, Maintain & Operate*** (=DBFMO) contract is de opdrachtnemer integraal verantwoordelijk voor ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie (soms zelfs inclusief facilitair management). De gebruiker van een gebouw (bijvoorbeeld een gemeente) betaalt periodiek een beschikbaarheidvergoeding indien de opdrachtnemer een gebouw oplevert dat volledig voldoet aan de gestelde eisen. Indien het gebouw niet of slechts gedeeltelijk voldoet aan de geformuleerde beschikbaarheidseisen (bijvoorbeeld ten aanzien van

schoonmaak of binnenklimaat) behoeft slechts een gedeeltelijke beschikbaarheidsvergoeding te worden betaald. De opdrachtnemer wordt dus geprikkeld om continu te voldoen aan de eisen. Voordelen ten aanzien van levenscyclusoptimalisaties, contractmanagement en beperking risico's blijken in de praktijk met een dergelijk contract goed te realiseren.

3.4 Living Building Concept

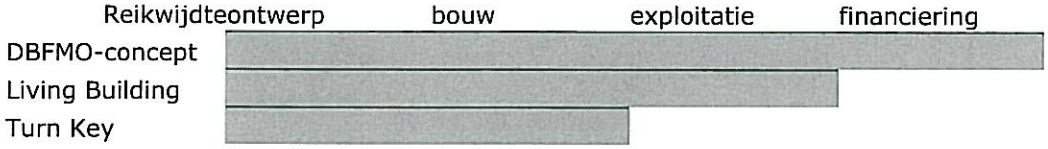
In het ***Living Building Concept*** (=LBC) staat samenwerking tussen de opdrachtgever (die de functionele eisen waar het gebouw aan moet voldoen opstelt) en een vastgoedondernemer centraal. Het doel is om samen de toegevoegde waarde van de productiefactor huisvesting te maximeren tegen lagere kosten. De samenwerking moet leiden tot een betere beheersing van de exploitatierisico's van het nieuwe gemeentehuis. De vastgoedpartner moet ruimte krijgen om risico's te beheersen door het vastgoed flexibel, splitsbaar en afstootbaar te maken. Zo ontstaat een zeer flexibel plan wat tegelijk ook specifiek is ontwikkeld voor de gebruiker. Dit concept heeft veel kenmerken van een joint venture maar is nog niet of nauwelijks beproefd in de praktijk. Voordelen ten aanzien van levenscyclusoptimalisaties lijken met een dergelijk contract goed te realiseren. Voordelen ten aanzien van het beperken van risico's en contractmanagement zijn echter minder eenvoudig te realiseren omdat risico's worden gedeeld en het gebouw als 'levend gebouw" juist is ontworpen en gebouwd om flexibel te kunnen aanpassen.

3.5 Turn key

In geval van een ***turn key*** contract realiseert een vastgoedondernemer voor eigen rekening en risico een huisvestingsproject. Bij overdracht van het gebouw conform de door de publieke opdrachtgever geformuleerde eisen (overdracht sleutel) ontvangt de opdrachtnemer zijn (laatste) betaling. Op die manier worden risico's in de ontwerp- en bouwfase overgedragen aan de opdrachtnemer terwijl de exploitatierisico's bij de opdrachtgever blijven. In feite is het dus een concessie contract in de vorm van een DB-contract. Voordelen ten aanzien van levenscyclusoptimalisaties zijn, door het ontbreken van de beheer- en onderhoudsfase in het contract, moeilijker te realiseren. Voordelen voor opdrachtgever ten aanzien van het beperken van risico's en het verstevigen van het contractmanagement zijn realiseerbaar, al beperken deze zich tot de realisatiefase.

3.6 Samenvatting

De drie geschetste PPS-vormen die van toepassing zijn op een gemeentehuis zijn verschillend van opzet. De scope van het contract (reikwijdte) verschilt:



Door de contractvormen te relateren aan de meerwaardepotenties van PPS blijkt een DBFMO-concept het meest tot meerwaarde te prikkelen.

	Potenties	levenscyclusoptimalisaties	contractmanagement	beperken risico's
DBFMO-concept		++	++	++
Living Building		++	=/0	+/0
Turn Key		0	+	+

4 Ervaringen met PPS contracten voor overheidsgebouwen

4.1 Ervaring met DBFMO Huisvesting

In Nederland is de afgelopen jaren ervaring opgedaan met DBFMO-contracten voor rijksgebouwen (o.a. renovatie Ministerie Financiën, realisatie Belastingkantoor Doetinchem, realisatie gebouw Informatiebeheer Groep en Belastingdienst te Groningen, Kromhout Kazerne te Utrecht). Zie hiervoor www.ppsbijhetrijk.nl De tot op heden beschikbare ervaringen duiden op:

- tijdige oplevering (doorgaans zelfs eerder dan gepland);
- oplevering binnen budget (geen of nauwelijks meerwerk);
- hogere kwaliteit van het gebouw dan vooraf ingeschat.

Tabel 1: thans lopende DBFMO-projecten

project	aangekondigd	In aanbesteding	aanbesteed
Nieuwbouw Hoge Raad der Nederlanden			
Nieuwbouw militair museum Soesterberg			
Nieuwbouw Penitentiaire Inrichting Zaanstad			
Nieuwbouw Internationale school Eindhoven			
Nieuwbouw Belastingdienst Doetinchem			
Nieuwbouw Informatie Beheer Groep en Belastingdienst Groningen			
Renovatie ministerie van Financiën Den Haag			

De Rijksgebouwendienst (RGD) heeft de afgelopen jaren voor meer dan 20 vastgoedprojecten een PPC-analyse opgesteld waarbij is onderzocht of een DBFMO-concept meerwaarde levert. In de meeste gevallen blijkt DBFMO meerwaarde te leveren en kiest de RGD ook voor deze contractvorm. Zie bijlage 1 voor een overzicht.

4.2 Ervaring met Living Building Concept

Er is nog nauwelijks ervaring opgedaan met het Living Building concept. Op dit moment wordt ervaring opgedaan met het LB-concept bij het Gemini ziekenhuis te Den Helder en het ROC A12 te Veenendaal. Vooralsnog zijn er daardoor nog geen ervaringen beschikbaar over de realisatiefase (en dus zeker niet over de exploitatiefase).

Overzicht 2: thans lopende Living Building projecten

ROC 12: De Christelijke Scholengemeenschap Veenendaal (CSV) realiseert samen met het ROC A12 een nieuw schoolgebouw voor beroepsonderwijs in Veenendaal realiseren. Daarbij is gekozen voor het Living Building Concept (LBC). Dit betekent dat er in samenwerking met een consortium gewerkt wordt aan de realisatie van een nieuw schoolcomplex inclusief de veranderingen die daarna (tot 10 jaar) moeten worden doorgevoerd ten gevolge van wijzigingen in de huisvestingsbehoefte. Langs deze weg hopen de beide onderwijsinstellingen de kwaliteit, de kosten, de voortgang, de organisatie en de informatievoorziening tijdens de tot standkoming van het nieuwbouwproject optimaal te beheersen.
Gemini ziekenhuis: Het Gemini heeft momenteel een aanbesteding voor de ontwikkeling, bouw en het onderhoud & schoonmaak (voor 25 jaar) van het nieuwe ziekenhuis te Den Helder.

www.bouwenaanvernieuwing.nl/csvroa12/index.php , www.livingbuildingconcept.nl/downloads

4.3 Ervaring met Turn key Concept

Het Turn Key concept is veel beproefd in de marktsector. In de publieke sector is het concept minder toegepast omdat het ontbreken van levenscyclusprikkels en de beschikbaarheid van publieke financiering met lage discontovoet het concept weinig aantrekkelijk maken voor publieke partijen.
Wat wel veel voorkomt is een vorm van variant van turn key waarbij de opdrachtnemer gewoon op voortgang (in termijnen) wordt betaald. De prikkel om contract en scope wijzigingen te beperken is begrenst tot de realisatiefase.

Overzicht 2: ervaring turn key Rucphen

De gemeente Rucphen heeft een ontwikkelaar geselecteerd die de nieuwbouw van het gemeentehuis gaat realiseren op basis van een turn key contract. De ontwikkelaar zal dan op basis van een vooraf overeengekomen prijs als risicodragend opdrachtgever voor de bouw van een gemeentehuis fungeren. Na realisatie wordt het dan overgedragen aan de gemeente.

4.4 Samenvatting

De mate waarin ervaringen beschikbaar zijn inzake de drie geschetste PPS-vormen die van toepassing zijn op het stadhuis te Den Helder verschilt. Met name ervaringen gedurende de exploitatiefase zijn op dit moment nog schaars.

Ervaring met contractvormen	ontwikkeling	realisatie	exploitatie
DBFMO-concept	voldoende	voldoende	nauwelijks
Living Building	voldoende	nauwelijks	
Turn Key	voldoende	voldoende	

5 Andere ervaringen met PPS constructies

Er zijn ook andere PPS-constructies denkbaar. Hieronder worden kort drie andere ervaringen met PPS-constructies beschreven.

5.1 ROC Leiden

Het ROC Leiden past op dit moment een variant op DBFM-constructie toe op haar beide nieuwbouwprojecten. Het ROC heeft een private ontwikkelaar/belegger (Green Real Estate) geselecteerd die samen met het ROC opdrachtgever is voor ontwerp en bouw van haar beide nieuwbouwprojecten. Green Real Estate (GRE) neemt vervolgens het gebouw over samen met de exploitatie en de risico's die daarmee samenhangen. Het ROC gaat de komende twintig jaar huur betalen aan GRE. Daarna wordt het pand weer terugverkocht aan het ROC voor een vastgestelde prijs. Het voordeel van deze constructie is volgens ROC Leiden dat "alle betrokken partijen doen waar ze goed in zijn" en het ROC te maken heeft met een constante kasstroom. Deze is zodanig dat het ROC gedurende de contractperiode kan sparen voor de terugkoop over twintig jaar. Het voordeel is dat het ROC in de beginfase van het project (als normaal gesproken de financieringskosten hoog zijn) meer geld kan besteden aan het onderwijs.

5.2 Sale & lease back

Sale en lease back is een financieringsvorm die de afgelopen decennia in het bedrijfsleven, zowel nationaal als internationaal een enorme vlucht heeft genomen. Het biedt de ondernemer de mogelijkheid om 'vooral' bedrijfsmiddelen met een relatief gering kapitaalbeslag te financieren. In plaats van het eigen vermogen te gebruiken wordt vreemd vermogen aangewend om hetzij nieuwe bedrijfsmiddelen aan te schaffen, hetzij bestaande bedrijfsmiddelen liquide te maken.

+ meer investeringsruimte
- minder flexibiliteit
- verhoging lopende uitgaven

Voor een gemeente is deze constructie, anders dan voor bedrijven, nauwelijks interessant omdat gemeenten doorgaans geen onderscheid maken tussen eigen vermogen en vreemd vermogen.

5.3 Bouwteam gemeentehuis Hardenberg

In 2007 heeft de Architecten Cie heeft de opdracht om het programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis, dat door de gemeenteraad is vastgesteld, te vertalen in een structuurontwerp en een definitief ontwerp. Op basis van een voorlopig ontwerp is in 2008 de bouw van het gemeentehuis aanbesteed. De gemeente Hardenberg en bouwer VolkerWessels hebben in juni 2009 de basisovereenkomst getekend. VolkerWessels gaat samen met de gemeente Hardenberg het definitief

ontwerp opstellen en volgens realiseren.
Deze aanpak zorgt voor een goede afstemming tussen de verschillende projectonderdelen en maakt het mogelijk dat de nieuwste technieken tot op het laatste moment ingepast kunnen worden.

5.4 Samenvatting

De drie geschetste andere PPS-vormen zijn te relateren aan de meerwaardepotenties van PPS.

	Potentieslevenscyclusoptimalisaties	contractmanagement	beperken risico's
ROC	+	+	+
Sale & Leaseback	0	0	0
Bouwteam	0	+	+

De Sale & Leaseback constructie is voor gemeenten, onder normale omstandigheden, niet aantrekkelijk. Een bouwteam en de ROC-Leiden constructie zijn te bezien als varianten op respectievelijk Living Building en DBFMO en daarmee niet onderscheidend genoeg ten opzichte van deze hoofdtypen.

6 BTW-Gevolgen samenwerking met private partijen

6.1 BTW traditioneel

Sinds de introductie van het BTW-compensatiefonds (ook wel BCF) in 2003 kan de BTW die drukt op pure overheidsactiviteiten uit het BCF worden geclaimd, zij het met een beperkt aantal uitzonderingen (zoals bijvoorbeeld onderwijshuisvesting). Daarnaast is een gemeente deels BTW-ondernemer. Zijn de ondernemersprestaties belast (bijvoorbeeld de verhuur van ruimte in een stadhuis aan derden zoals ten behoeve van een politiepost), dan moet btw worden voldaan en is de inkoop-BTW (ook wel voorbelasting) aftrekbaar. Zijn de ondernemersprestaties vrijgesteld (bijvoorbeeld de verhuur van onroerend goed) dan hoeft geen btw te worden voldaan en is de voorbelasting niet aftrekbaar. In geval van een door de gemeente voor algemene doeleinden gebruikt vastgoed – zoals een stadhuis – wordt bij het bepalen van de te claimen btw in de praktijk gewerkt met een pro rata. Deze komt er ruwweg op neer dat 90% declarabel is uit het BCF, 5% aftrekbaar is als voorbelasting en 5% als kostprijsverhogend moet worden aangemerkt.

Bij de keuze tussen enerzijds kopen of door een aannemer laten opleveren en anderzijds huren van een stadhuis werkt de btw als een nogal storende factor. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat bij huur deze niet met btw belast kan worden, hetgeen bij koop of oplevering wel het geval is. In dat geval neemt de verhuurder naast 19% BTW een BTW-compensatie op in de huur (gemiddeld bedraagt de totale BTW-opslag ca. 30%). Dit is afhankelijk van de huurperiode. In geval van huur is declaratie bij het BTW-compensatiefonds niet mogelijk, vanwege de hoofdregel dat huur een vrijgestelde prestatie is. Dat betekent dat indien de gemeente Den Helder kantoorruimte huurt er sprake is van een hogere huur en er geen BTW teruggevorderd kan worden.

6.2 BTW bij DBFMO

De huidige BTW-wetgeving laat ruimte voor interpretatie. Als het DBFMO-contract in z'n geheel als *verhuur* moet worden gekwalificeerd, vormt de btw een storende factor en is zo'n contract af te raden. Als het DBFMO-contract in z'n geheel als *levering* moet worden gekwalificeerd, vormt de btw geen storende factor en is zo'n contract aan te raden.

De gemeente Den Helder heeft overleg gevoerd met de belastingdienst (in casu het ministerie van Financiën) over de nieuwbouw van het stadhuis. Dat heeft geresulteerd in goedkeuring om het DBFMO-contract niet als levering, niet als vrijgestelde verhuur, maar als een andere btw-belaste dienst aan te mogen merken. Hierdoor wordt er (19%) BTW gefactureerd over de termijnen, heeft de marktpartij aftrekrecht en kan de gemeente de BTW op de termijnen voor 95% verhalen. Gevolg daarvan is dat het BTW-effect volledig vergelijkbaar is met de traditionele aanpak.

6.3 BTW bij Living Building

In het Living Building Concept blijft de opdrachtgever eigenaar van het gebouw. Er is geen sprake van verhuur en het BTW-effect is volledig vergelijkbaar met de traditionele aanpak.

6.4 BTW bij Turn Key

In geval van Turn Key oplevering wordt de gemeente eigenaar van het gebouw. Afhankelijk van het betalingsregime (in termijnen of volledige betaling bij oplevering) kan er sprake zijn van een eigendomsoverdracht. Uitgaande van betaling in termijnen is het BTW-effect volledig vergelijkbaar met de traditionele aanpak.

6.5 Samenvatting

Op basis van een vereenvoudigd overzicht van BTW-effecten is onderstaand schema opgesteld.

BTW-gevolgen	Huur	eigendom	PPS
Traditioneel	Ca 95% te verhalen	Extra kosten	
DBFM-concept			Ca 95% te verhalen
Living Building			Ca 95% te verhalen
Turn Key			Ca 95% te verhalen

Er is geen onderscheidend verschil tussen de PPS-concepten. Bij alle drie de contractvormen is het in beginsel mogelijk op basis van dezelfde gronden ca 95% van de te betalen BTW te verhalen respectievelijk te compenseren.

6.6 Gevolgen wijzigingen scope project voor BTW

Indien de scope van het project wordt aangepast zal dit gevolgen hebben voor de BTW-effecten. In de meeste gevallen zal het echter geen effect hebben op de contractafwegingen.

Uitbreiding scope; Een uitbreiding van de projectscope, zoals het integreren van een bibliotheek in de nieuwbouw van het stadhuis, heeft geen effect op kwalificatie van de DBFMO-overeenkomst voor het stadhuis. Wel zal een groter deel van de totale stichtingskosten betrekking hebben op ondernemerstaken (namelijk de exploitatie van de bibliotheek).

Aanpassingen binnen de scope; Indien de scope van het project is het van belang te bezien of er sprake blijft van een zogenaamde andere btw-belaste dienst. Zekerheid in deze kan alleen worden verkregen in vooroverleg met de Inspecteur van de Belastingdienst. Dergelijk overleg is alleen nodig indien het materiële aanpassingen van de projectscope betreft.

7 Risico's bij samenwerking met private partijen

Zonder de suggestie van volledigheid te willen wekken zijn in deze bondige paragraaf de belangrijkste verschillen in allocatie van de belangrijkste risico's tussen opdrachtgever en opdrachtnemer beschreven. Daarbij is steeds het effect van deze risicoallocatie op de gemeente Den Helder beschreven.

7.1 Voorbereidingsfase

Gedurende de voorbereidingsfase zijn alle risico's voor rekening van de gemeente Den Helder. Het betreft doorgaans risico's van beperkte financiële omvang. Omdat een DBFMO-contract en een Living Building contract complexer en meeromvattend zijn vallen de risico;s voor de gemeente Den Helder hoger uit.

7.2 Transactiefase

Gedurende de transactiefase zijn nagenoeg alle risico's voor de opdrachtgever (de gemeente Den Helder). Omdat een DBFMO en een Living Building aanbesteding complexer en meeromvattend zijn vallen de risico's bij die contractvormen hoger uit.

7.3 Realisatiefase

Tijdens de realisatiefase zijn de risico's in geval van een traditioneel contract slechts gedeeltelijk gealloceerd bij de Opdrachtnemer. In geval van een Living Building concept is juist bewust gekozen voor het gezamenlijk beheersen van deze risico's. In de beide andere contractvormen (DBFMO en turn key) is er sprake van een meer krachtige overdracht van risico's. Gevolg daarvan is een betere risicobeheersing. In financiële zin betreft het de belangrijkste groep risico's.

7.4 Exploitatiefase

Tijdens de exploitatiefase draagt de Opdrachtgever (gemeente Den Helder) de risico's in geval van een traditioneel en een turn key contract. Anders ligt het bij een Living Building contract waar deze risico's gezamenlijk worden beheerst en de gevolgen gezamenlijk worden gedragen. In geval van een DBFMO-contract draagt de Opdrachtnemer de risico's en probeert deze de risico's zo goed als mogelijk te managen.

7.5 Samenvatting

De verschillende samenwerkingsvormen kennen andere risicoallocaties en als gevolg daarvan andere risico's voor de opdrachtgever (gemeente Den Helder). Onderstaand zijn de verschillen kort samengevat. Belangrijk is een analyse van de beïnvloedbaarheid van risico's, waarbij uitgangspunt zou moeten zijn om de risico's te alloceren bij de partij die de risico's het beste kan beheersen.

Samenwerkingsvorm	voorbereiding	transactie	realisatie	exploitatie
Traditioneel	OG, 1	OG, 1	OG/ON, 4	OG, 3
DBFMO	OG, 2	OG, 2	ON, 4	ON, 2
Living Building	OG,2	OG,2	OG/ON,4	OG/ON,3
Turn key	OG,1	OG,1	ON, 4	OG,3

OG = Opdrachtgever; ON = Opdrachtnemer; 1 = omvang risico's gering; 2 = omvang risico's beperkt; 3 = omvang risico's aanzienlijk; 4 = omvang risico's groot

Bijlage 1 PPC-analyses huisvestingsprojecten RGD (2005 t/m Q1-2009)

Beschrijving project	Departement / ZBO	Financieel	Jaar & besluit contractvorm
Nieuwbouw Hoge Raad te Den Haag	Justitie	Positief	2008 / Indien aanbesteding volgt: DBFMO
Nieuwbouw Dienst Verkeer en Scheepvaart te Delft	RWS	Positief	2008 / Indien aanbesteding volgt: DBFMO
Nationaal Militair Museum te Soesterberg	Defensie	Positief	2008 / Indien aanbesteding volgt: DBFMO
Justitiële Jeugd-inrichting te Zaanstad	Justitie/DJI	Positief	2007 DBFMO
Penitentiaire Inrichting te Zaanstad	Justitie/DJI	Positief	2007 DBFMO
Nieuwbouw uitbreiding kantoor Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB), Leeuwarden	Justitie	negatief	2006 traditioneel
Nieuwbouw Centrale Sterilisatie Afdeling en Steriele Farmaceutische Productie (CSA/SFB) voor het Nederlands Vaccin Instituut, Bilthoven	Agentschap van VWS	gelijk	2006 traditioneel
Renovatie hoofdzetel Ministerie van EZ, Den Haag	Economische Zaken	positief	2005 / traditioneel
Scheepvaart- museum, Amsterdam	Stichting	negatief	2005 / traditioneel
Nieuwbouw Belastingkantoor, Doetinchem	Financiën	positief	2005 / DBFMO
Renovatie en nieuwbouw Belastingkantoor met Informatie Beheergroep, Groningen	Financiën / ZBO	positief	2005 / DBFMO
Nieuwbouw Detentiecentrum, Rotterdam Airport	Justitie	positief	2005 DBFMO
Nieuwbouw PI "De nieuwe inrichting" op nader te bepalen locatie	Justitie	positief	2005 DBFMO
Renovatie en nieuwbouw Rechtbank, Zwolle	Justitie	positief	2005 eerst / DBFMO, uiteindelijk traditioneel
Renovatie kerndepartement Defensie, Den Haag	Defensie	positief	2005 traditioneel
Nieuwbouw Justitieel Complex Schiphol	Justitie	Positief	2007 DBFMO
Nieuwbouw Paleis van Justitie, Amsterdam	Justitie	positief	2005 traditioneel
Renovatie CBS, Heerlen	ZBO	positief	2005 traditioneel

Bijlage 2 PPS projecten Huisvesting (incl onderwijs)

Aankomende aanbestedingen
Onderstaande projecten bevinden zich in de voorbereidende fase. Voor deze projecten is de aanbesteding nog niet van start gegaan. Wel is bekend dat de projecten via PPS in de markt gezet zullen worden.
Nieuwbouw Hoge Raad der Nederlanden
Aan het Korte Voorhout in Den Haag zal in de komende jaren de nieuwbouw voor de Hoge Raad der Nederlanden worden gerealiseerd. Het betreft een DBFMO-contract met een looptijd van 25 jaar.
Nieuwbouw militair museum Soesterberg
Aan de noordzijde van de voormalige vliegbasis Soesterberg zal binnen enkele jaren het nieuwe museum van het Ministerie van Defensie worden gevestigd. Het betreft een DBFMO-contract.
Internationale school Eindhoven
Vervagende nieuwbouw voor internationale school te Eindhoven

Lopende aanbestedingen
Deze projecten zijn officieel aangekondigd en bevinden zich momenteel in de aanbestedingsfase.
Nieuwbouw Penitentiaire Inrichting Zaanstad
Nieuwbouw van een Penitentiaire Inrichting (PI) in Zaanstad op locatie Hoogtij
Nieuwbouw Internationale school Eindhoven
De Internationale School Eindhoven (ISE) gaat huisvesting realiseren door middel van een Design, Build, Finance, Maintain and Operate overeenkomst (DBFMO). Met een consortium gaat een contract met een looptijd van dertig jaar vanaf de ingebruikname worden afgesloten.

Afgeronde aanbestedingen
Voor deze projecten is de aanbestedingsfase afgerond. De projecten zijn gegund en bevinden zich momenteel in de realisatiefase.
Nieuwbouw Belastingdienst Doetinchem
Nieuwbouw van 7.500 m2 voor de Belastingdienst in Doetinchem in de nabijheid van het station. Het betreft een DBFMO-contract met een looptijd van 15 jaar.
Nieuwbouw Informatie Beheer Groep en Belastingdienst Groningen
Een nieuw gezamenlijk kantoorgebouw voor de Informatie Beheer Groep en de Belastingdienst op de Kempkensberg in Groningen.

Afgeronde projecten
Voor deze projecten is de realisatiefase afgerond. De gebouwen zijn opgeleverd en bevinden zich in de exploitatiefase voor de duur van het contract.
Renovatie ministerie van Financiën Den Haag
Het kerndepartement van het ministerie van Financiën is gerenoveerd. Dit is het eerste PPS-project voor rijkshuisvesting.
Montaigne Lyceum Den Haag- Ypenburg
Ontwikkeling en exploitatie van een middelbare school in Den Haag, Ypenburg.

Bijlage 3 PPS projecten Infrastructuur

Aankomende aanbestedingen
Onderstaande projecten zijn nog in de voorbereidende fase. Voor deze projecten is de aanbesteding nog niet van start gegaan. Wel is bekend dat de projecten via PPS in de markt gezet zullen worden.
A1-A9-A10 Schiphol - Amsterdam - Almere
N33 Assen - Zuidbroek

Lopende aanbestedingen
Deze projecten zijn officieel aangekondigd en bevinden zich momenteel in de aanbestedingsfase.
A12 Utrecht - Maarsbergen - Veenendaal
A15 Maasvlakte - Vaanplein

Afgeronde aanbestedingen
Voor deze projecten is de aanbestedingsfase afgerond. De projecten zijn gegund en bevinden zich momenteel in de realisatiefase.
Tweede Coentunnel en Westrandweg

Afgeronde projecten
Voor deze projecten is de realisatiefase afgerond. De projecten zijn opgeleverd en bevinden zich in de exploitatiefase voor de duur van het contract.
N31 Drachten-Leeuwarden
A59 Rosmalen-Den Bosch