

Verslag van de Marktconsultatie

Voor de partnerselectie van marktpartijen ten behoeve van de Kustzone Almere



Datum: 11-06-2018

Versie : definitief

Contactpersoon de heer J. van Dijk en
 Mevrouw mr. P.I. Bos

Inhoud

1.	Aanleiding marktconsultatie.....	3
2.	Resultaten	3
2.1	Ontwikkelingsstrategie	4
2.2	Duurzaamheid	4
2.3	Woonproducten	5
3.	Hotelfunctie	5
4.	Tijdelijk verblijf-lodges	6
5.	Participatie.....	8
6.	Planning	8
7.	Risico's.....	9
8.	Aanbesteding	9
	Bijlage A : Partijen marktconsultatie Kustzone Almere.....	11

1. Aanleiding marktconsultatie

De gemeente Almere organiseert in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de Kustzone Almere een openbare marktconsultatie.

Deze marktconsultatie wordt gehouden voorafgaand aan beoogde aanbesteding(en) voor de realisatie van de Kustzone en maakt daarvan geen deel uit. De informatie die de gemeente in deze marktconsultatie vergaart, kan worden gebruikt bij de nadere besluitvorming over de haalbaarheid en de aanbesteding of onderdelen daarvan.

Alle ondernemingen zijn via een aankondiging op TenderNed uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste aanbesteding eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren.

Aan deelneming of bijdragen aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De planning voor de marktconsultatie was als volgt:

Stap	Actie	Datum
1	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaarstelling marktconsultatiedocument met bijlagen op TenderNed	7 mei 2018
2	Indienen antwoorden door partijen (via TenderNed in Excel)	28 mei 2018
3	Voeren bilaterale consultatiegesprekken met partijen	6 en 7 juni 2018
4	Publicatie eindverslag marktconsultatie	11 juni 2018

2. Resultaten

Na publicatie op TenderNed en TED hebben 8 partijen inhoudelijk gereageerd. Uit oogpunt van transparantie is een lijst met partijen als bijlage bij dit verslag opgenomen (bijlage A).

Categorie onderneming	Aantal partijen
micro < 10 werknemers	1
klein < 50 werknemers	0
middelgroot < 250 werknemers	2
groot > 250 werknemers	5
Niet ingevuld	0

Hierna worden achtereenvolgens de verschillende inhoudelijke thema's belicht. Niet alle reacties zijn integraal opgenomen, maar in een samenvatting. Doordat sommige partijen hebben aangegeven hun antwoorden liever vertrouwelijk te houden, komt het aantal partijen de tabellen niet altijd overeen met het totale aantal partijen die antwoorden hebben opgestuurd.

2.1 Ontwikkelingsstrategie

De partijen is gevraagd welk van de volgende ontwikkelingsstrategieën zij het meest kansrijk achten:

- a. Ontwikkeling per deelgebied (aan de laan Sluiskade, Iconisch gebouw in water, kop aan het Gooimeer
- b. Ontwikkeling geheel, zonder hotel
- c. Ontwikkeling geheel met hotel
- d. Ontwikkeling sociale woningbouw
- e. Ontwikkeling recreatief/natuurgebied

B1. Welke aanpak vindt u het meest kansrijk?

Ontwikkelingsstrategie	Aantal partijen
Ontwikkeling per deelgebied (aan de laan Sluiskade, Iconisch gebouw in water, kop aan het Gooimeer	2
Ontwikkeling geheel, zonder hotel	2
Ontwikkeling geheel met hotel	4
Ontwikkeling sociale woningbouw	0
Ontwikkeling recreatief/natuurgebied	0

2.2 Duurzaamheid

De partijen is gevraagd welke kansen zij voor deze locatie zien op het gebied van duurzaamheid. Hierbij konden zij met ja of nee antwoorden op de volgende opties:

- a. Gasloos (geen stadsverwarming)
- b. Waterveiligheid (buitendijks bouwen)
- c. Waterkwaliteit (waterplanten, blauwalg)
- d. Vergroenen vastgoed

B2. Duurzaamheid: ziet u kansen voor deze locatie op het gebied van duurzaamheid?

	Ja	Nee
Gasloos (geen stadsverwarming)	5	
Waterveiligheid (buitendijks bouwen)	5	
Waterkwaliteit (waterplanten, blauwalg)	4	1
Vergroenen vastgoed	5	

2.3 Woonproducten

De partijen is gevraagd welke doelgroepen en product-markt combinaties zij kansrijk achten.

B3. Woonproducten: welke doelgroepen en product-markt combinaties acht u kansrijk?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Een combinatie van Almeerse doorstromers, nieuwe bewoners uit de regio Amsterdam/Gooi, woninggrootte / woning differentiatie / opbrengstenniveau. Van belang is het "thuis/dorps-gevoel" van Almere-Haven te behouden. Van groot belang om niet alleen het plangebied te ontwikkelen, maar ook de relatie met de omgeving buiten het plangebied mee te nemen.
- De ontwikkeling van het gebied zal wat ons betreft zowel plaats bieden voor doorstromers uit Almere als uit bewoners uit de regio. Zeker voor de sociale huurwoningen willen wij juist inzetten om bewoners uit de buurt door te laten stromen naar deze woningen, zodat in de bestaande voorraad eengezinswoningen vrij komen voor gezinnen. Het gebied moet nadrukkelijk aansluiting houden bij bewoners uit de stad en het stadsdeel en tegelijkertijd is de plek zo aantrekkelijk dat er vanuit de regio belangstelling zal zijn. Wij denken dat er zowel belangstelling is voor appartementen (ruimer, vanaf 70 m²) als eengezinswoningen. Wij denken dat niet verstandig is om de typologieën nu al vast te leggen, en de marktpartijen de kans geven voor een optimale invulling ten tijde van het moment van verkoop.
- Een kleinschalig appartementenhotel, grote formules trekken grote gezelschappen aan, vraag is of dit veel toevoegt aan het gebied, daarnaast kleinschalige en bijzondere appartementen in de middeldure en dure huursector voor mensen die op zoek zijn naar aantrekkelijke woonruimte in een recreatief aantrekkelijke omgeving.

3. Hotelfunctie

De partijen is gevraagd te kiezen welke hotel hotelformule en doelgroepen zij denken dat kansrijk zijn.

*NB: Niet alle partijen hebben deze vragen beantwoord.

C1. Welke hotel hotelformule en doelgroepen zijn kansrijk?

Enkele antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Kleinschalig, met name dagjesmensen; watersport en internationale gasten (groot Amsterdam). Er vinden in Almere evenementen plaats waarbij en behoefte kan zijn aan één overnachting. Hierbij denken wij aan: Toekomstige Witch World; Floriade; Libelle zomerweek; Concerten op het Almeerder strand (ZAND); Topsport centrum; Bezoek aan de Oostvaardersplassen; Almere Regatta; Triatlon; Almere City Run.
- Wij denken dat de plek zich alleen leent voor een kleinschalig en uitsluitend toeristisch hotel. Dus geen nevenfuncties in de vorm van congres- en vergadervoorzieningen, omdat volgens ons de locatie noch schaal zich daarvoor lenen. We denken dat dit bij voorkeur een lokale hotelexploitant is die tevens zelf optreedt als investeerder.

C2. Wat is de ideale grootte hotel (in ontwikkelingsplan is ruimte 3.000- 6.000 m2 BVO)?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Kleinschalig, bescheiden van omvang en met een onderscheidend concept.

C3. Welke ondersteunende (publieke) voorzieningen zijn nodig?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Het gebied uitwerken als deel van een groter geheel; goede verbinding met Almere-Haven.
- Recreatieve- en natuurelementen, goede bereikbaarheid en veilig voldoende parkeermogelijkheden.
- Hotelfunctie is een belangrijke toevoeging aan de ontwikkeling en zal als trekker moeten fungeren.
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.

C4. Ziet u kansen in het project voor samenwerking met lokale partijen?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Ja, bijvoorbeeld met watersportverenigingen, zoals de windsurfvereniging en de jachthaven.
- Ja, met kleine exploitanten en investeerders.
- Ja, met bijvoorbeeld de uitbater van het strandpaviljoen voor een openbare hotellobby annex café.

4. Tijdelijk verblijf-lodges

D1. Welke recreatieformule en doelgroepen zijn kansrijk?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Watersport en bezoekers van één of meerdaagse evenementen; vaak 2-4 personen (gezin).
- Recreatieformules gericht op gezinnen met kinderen; geen grootschalig en afgesloten park, maar juist een hoogwaardig en relatief kleinschalig park. Denk hierbij aan een Hof van Saksen-achtige kwaliteit (Landal Green Parks Drenthe).
- Meerdere doelgroepen denkbaar: koppeling met watersport of gezinstoerisme gericht op Amsterdam.

D2. Wat is de ideale grootte van de lodges/huisjes?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Kleinschalig; maximaal 4 personen.
- Beperkt aantal gezinshuisjes met een mix in omvang.
- Voor gezinnen (2-4 dagen) is 40 m² wenselijk.

D3: Welke mate van openbaarheid natuur-bos in relatie tot lodges/huisjes e.d. is kansrijk?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Bij de lodges/huisjes beperkte openbaarheid i.v.m. privacy en rust.
- Een grote mate van openbaarheid is essentieel. De omgeving moet mee kunnen profiteren van de natuur op deze gevoelige locatie. Hierdoor ontstaan tevens verbondenheid en participatie met de ontwikkelingen op deze locatie.
- Een zekere mate van controle is wenselijk.

D4. Ziet u kansen in het project voor samenwerking met lokale partijen? Zo Ja, welke?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Ja, bijvoorbeeld met de watersportverenigingen, zoals windsurfverenigingen en de jachthaven. Daarnaast kan er kleinschalige verhuur zijn van bootjes en fietsen. Maar ook de stichting ABRI kan zeker een unieke bijdrage leveren aan dit concept.
- Ja, dit is mogelijk met een kleinschalige lokale exploitant/investeerder van recreatieparken, zoals RCN. Ook is samenwerking met landelijke partijen, zoals Landal Green Parks, Center Parks of Roompot, mogelijk.
- Voor de doelgroep gezinstoerisme gericht op Amsterdam is naast kans op het gebied van horeca (avondeten) wellicht een combinatie met zeilboot/surfplank verhuur of lessen goed denkbaar.

5. Participatie

E1. Ziet u kansen in het project voor participatie? Zo ja, op welke manier?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Ja. het stadsdeel Haven staat bekend om zijn eigen identiteit (dorp in de stad). Dit moet behouden blijven. Het is aan te raden om de omwonenden mee te laten denken of zelf beslissen. Zo bereik je het hoogste niveau van participatie: "burgermacht". Niveau 6, 7 en 8; achtereenvolgens samenwerking met burgers als erkend medebelanghebbende, als grootste belanghebbende en als opdrachtgever. Ook 3D-visualisaties en virtual reality kunnen bijdragen aan een grootst mogelijk draagvlak.
- Op gebiedsniveau willen we de consultatierondes en het participatietraject voortzetten. In de verschillende deelgebiedsniveaus dient deze regionale betrokkenheid verder uitgediept te worden met reeds aanwezige stakeholders. Op gebouwniveau hebben we ervaring met de participatie van gebruikerswensen door middel van websites en informatieplatforms voor geïnteresseerden. Hierbij zien we kans om bijvoorbeeld meerdere varianten aan te bieden waaruit bewoners kunnen kiezen. Hierdoor bieden we enerzijds vrijheid en vergroten we de betrokkenheid, en zijn we anderzijds in staat de bewonerskeuzes te kaderen. Naast de participatie van de bewoners zien we ook kansen voor sociale participatie, zoals het inzetten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en het bieden van stageplekken.
- Het project kan niet succesvol tot stand komen zonder participatie. Wij hebben hier zelf succesvolle ervaringen mee. Het is wel van belang in het participatieproces ook aandacht te hebben voor potentiële nieuwe bewoners van binnen en buiten Almere om hen mee te laten denken in het woonprogramma.

6. Planning

F1. Acht u de planning en fasering zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan realistisch? Zijn er wat u betreft optimalisaties mogelijk t.a.v. de realisatieplanning?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- De geplande doorlooptijden voor de realisatie van de opeenvolgende deelgebieden achten we realistisch. De startdatum voor de realisatiewerkzaamheden achten we optimistisch. De bestemmingsplanprocedure is uitdagend. Bezwaren kunnen leiden tot vertraging. Na iedere bouwrijpfase er een half jaar onbenoemde tijd gereserveerd voordat de bouw start. Deze tijd is benodigd voor grondophogingen en opvolgend ca. 6 maanden zettingstijd, De aanleg van ondergrondse Infrastructuur en bouwrijp maken van de grond.
- In principe is het het meest logisch om met nieuwbouw het gebied uit te werken, dus aan de kop te starten en dan richting de bestaande bebouwing te bouwen.

7. Risico's

G1. Welke risico's ziet u t.a.v. de realisatie van deze gebiedsontwikkeling?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Grootste risico vormt naar onze mening het draagvlak voor de plannen, met name voor het hotel. Het plangebied dient ingepast te worden in het geheel van Almere haven.
- - Mogelijke bezwaren op de bestemmingsplanprocedure vormen een risico voor de planning;
- De participatie en commitment van de omgeving met deze gevoelige ontwikkelingsplannen;
- Uit ervaring weten we dat Almere conjunctuurgevoelig is. Veranderingen in de woningmarkt kunnen gevolgen hebben voor bijvoorbeeld het prijsniveau van de woningen;
- Het vinden van (lokale) exploitanten en investeerders voor recreatiefuncties;
- Kabels en leidingen iom leidingbeheerders, die standaard na aanvraag al minimaal een half jaar nodig hebben;
- Door de opsplitsing in deelgebieden kunnen steeds weer deelvergunningen noodzakelijk zijn, wat planningsrisico's met zich mee brengt;
- De opsplitsing in deelgebieden kunnen extra kosten met zich mee brengen door onvoldoende doorloop van de werkzaamheden, waardoor partijen steeds weg gaan en terug moeten komen;
- Indexeringsrisico bij uitstel van deelgebieden

8. Aanbesteding

H1. Heeft u het voornemen deel te nemen aan een mogelijke aanbesteding? Zo nee / twijfelachtig, kunt u toelichten waarom? Onder welke omstandigheden verwacht u wel deel te nemen? Heeft u nog tips of aandachtspunten om mee te nemen bij de aanbesteding(en)?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Ja. Aandachtspunten: het plangebied inpassen in het geheel van Almere-Haven, duurzaamheid, participatie, draagvlak, SROI. Relaties/contacten leggen met Van der Valk (hotel), Beach World (strand en lodges/huisjes), Floriade (continuïteit), Topsportcentrum (watersport) en Almere-centrum).
- De infratechnische werkzaamheden dienen voor het gehele terrein te worden aanbesteed, om zo de uniformiteit, integraliteit en circulariteit te bereiken. De deelgebieden zijn door het verschil in functies en de relatief beperkte schaal per functie minder geschikt om integraal als ontwikkelopgave aan te besteden en kunnen gemakkelijker in delen worden aanbesteed. Wij denken dat de gemeente Almere de geëigende partij is om de grondexploitatie en de centrale regie op zich te nemen. De maximaal haalbare plankwaliteit en grondwaarde kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling per veld wordt aanbesteed aan een voor de desbetreffende functie meest geëigende ontwikkelaar/afnemer.
- Ja, dat is afhankelijk van de voorziene kleinschaligheid, variatie in programma en gevraagde kwaliteit van de inzendingen, kortom dat het in potentie een aantrekkelijk omgeving is.

H2. Welke informatie moet de gemeente minimaal verstrekken zodat u straks een kwalitatief goede inschrijving kan indienen?

De verschillende antwoorden die hierbij zijn gegeven:

- Meer duidelijkheid over de "haalbaarheid in de toekomst (continuïteit)" en de inpassing van het plangebied in een groter geheel (Almere-Haven). Mogelijke verkenning van een samenwerking tussen Infra en Hotel/huisjes/lodges.
- Programma van Eisen.
- Voor een goede en volledige inschrijving is een technisch en juridisch-planologisch compleet aanbestedingsdossier nodig. Afhankelijk van de projectdoelstellingen is het wenselijk om een zo functioneel mogelijk omschreven eisenpakket uit te vragen. Hoe gedetailleerder de uitvraag, hoe minder vrijheid voor de gegadigden om meerwaarde te bieden voor bijvoorbeeld duurzaamheid en circulariteit. Ook in kwaliteit is enige bewegingsvrijheid wenselijk om verbeteringen mogelijk te maken. Verder is een onderhoudsperiode gewenst indien er ambities zijn op het gebied van Duurzaamheid en TCO.
- Heldere voorwaarden en uitgangspunten. Voldoende flexibiliteit en bewegingsruimte om (negatieve) marktontwikkelingen binnen het planproces te kunnen pareren.
- Een heldere selectieleidraad met daarin de kaders voor de plantontwikkeling en een concept contract met toelichting voor de verdere uitwerking.
- Een voorbeeld(grond)contract, wijze van grondprijsbepaling, welke verplichtingen dient de ontwikkelaar aan te gaan voor overdracht van de grond.
- Duidelijke randvoorwaarden m.b.t. grondkosten, bouwmogelijkheden en planningstermijnen.

**Bijlage A : Partijen marktconsultatie Kustzone
Almere**

1	De Roelofs Groep
2	Van Wijnen Noord B.V.
3	Dura Vermeer Hengelo B.V.
4	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
5	Verwelius Holding B.V.
6	Heijmans Vastgoed B.V.
7	De Alliantie Ontwikkeling
8	Berg CS