

‘Onderbouwing gekozen wijze van contracteren’

Situatiebeschrijving

De gemeente Amersfoort heeft van het rijk enkele subsidies ontvangen voor het realiseren van de woningopgave. Hierbij dienen 2.500 woningen eind 2031 opgeleverd te zijn en voor 2.200 woningen uiterlijk eind 2030 gestart zijn met de bouw. In februari 2022 is het ontwikkelkader voor Kop van Isselt door de gemeente Amersfoort vastgesteld. Uitgangspunt is de transformatie van het huidige bedrijventerrein naar een gemengde nieuwbouwwijk met 2000-3000 woningen en bijbehorende voorzieningen. Het is de grootste woningbouwlocatie in de stad en daarmee belangrijk voor de woningbouwopgave voor de stad. De gemeente heeft op deze locatie 44% grond in eigendom, 56% is eigendom van marktpartijen. Vanwege het versnipperde eigendom en de noodzaak van collectieve oplossingen voor onder andere energie en parkeren, was samenwerking met de overige grondeigenaren noodzakelijk voor het realiseren van de woningopgave. Partijen hebben in 2022 een raamovereenkomst gesloten waarbij het uitgangspunt gezamenlijke planvorming en ook gezamenlijke verantwoordelijkheid was. Onderdeel van de raamovereenkomst was dat de marktpartijen het trekkerschap op zich zouden nemen in het kader van de planuitwerking van ontwikkelkader naar stedenbouwkundig plan. In dat kader hebben de marktpartijen drie aanbieders gevraagd een offerte uit te brengen voor opdracht ‘VO/SO stedenbouw’ en ‘SO inrichtingsplan openbare ruimte’. Deze offertes zijn vergeleken op basis van objectieve criteria. Op basis van die beoordeling zijn de opdrachten ‘VO/SO stedenbouw’ en ‘SO inrichtingsplan openbare ruimte’ verleend. Beide overeenkomsten zijn gesloten op basis van de DNR 2011, eerste herziening juli 2013.

Gedurende de uitvoering van de opdrachten bleek dat als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden het resultaat van de gebiedsexploitatie wijzigde van licht positief naar negatief. Dit was aanleiding voor aanvullende haalbaarheidsstudies om te onderzoeken hoe het resultaat kon worden verbeterd. Hierdoor hebben beide opdrachtnemers uiteindelijk voornamelijk tijd gespendeerd aan het uitwerken van verschillende varianten en telmodellen. Eindconclusie was dat het met de gegeven ambities niet mogelijk was te komen tot een positief resultaat. Daarop gaven de marktpartijen aan zich niet meer te kunnen vinden in het uitgangspunt van een gezamenlijke gebiedsexploitatie. De gemeente neemt derhalve het (negatieve) resultaat op de grondexploitatie op zich en zal daarbij de regie nemen.

Vanwege de complexiteit van de opdracht, doelmatige besteding van maatschappelijke middelen, het belang van het spoedig realiseren van de woningopgave en het feit dat voor beide opdrachten sprake is van ‘doorbouwen’ op basis van reeds opgeleverde resultaten kunnen de opdrachten niet verstrekt worden aan een andere aanbieder. Voor alle opgeleverde resultaten geldt dat de DNR de rechten exclusief bij de opdrachtnemer legt en in deze situatie er geen afwijkende afspraken hierop zijn gemaakt. In de overeenkomst inzake ‘SO inrichtingsplan openbare ruimte’ is wel nog extra benadrukt dat de opdrachtnemer “behoudt het auteursrecht op de afgegeven documenten en het ontwerp van de landschapsinrichting. Deze documenten zullen niet door de opdrachtgever of door derden gebruikt worden zonder contractuele betrokkenheid van [opdrachtnemer] in alle toekomstige fasen van de ontwikkeling van het project”.

De gemeente Amersfoort gunt de (vervolg)opdrachten middels de toepassing van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Op grond van het feit dat de opdrachten slechts door een bepaalde ondernemer kunnen worden verricht wegens het ontbreken van mededinging om technische redenen, waaronder mede wegens de IE-rechten die op een deel van de opgeleverde (deel)resultaten rust.

Felixx

De opdracht die de gemeente Amersfoort in het kader van de woningbouwopgave 'Kop van Isselt' aan Felixx verstrekt, betreft voor een deel de opdracht die in oorsprong door de trekkers was verstrekt. De opdracht betreft: 'Het opleveren van een definitief SO en het VO inrichtingsplan openbare ruimte, input voor het beeldkwaliteitsplan en een bijdrage ten aanzien van de participatie.' De conceptversie SO zoals onder de eerder opdracht door Felixx uitgewerkt, dient als basis voor de uitvoering van de opdracht.

De waarde van de opdracht bedraagt maximaal 287.858 euro waarbij betaling plaatsvindt op basis van werkelijk bestede uren. Op de overeenkomst is de DNR 2011, eerste herziening juli 2013, van toepassing.