

Aankondiging
vrijwillige transparantie
Projectdirecteur Marslanden

Gemeente
Hardeberg

Datum

18 augustus 2025

Colofon

Organisatie:	Gemeente Hardenberg
Bezoekadres:	Stephanuspark 1 7772 HZ Hardenberg
Postadres:	Postbus 500 7770 BA Hardenberg
Telefoonnummer:	14 0523 (zonder kengetal)
CPV-code(s):	Deze CPV-code(s) is (zijn) van toepassing op deze aanbesteding: 79000000-4 Zakelijke dienstverlening: juridisch, marketing, consulting, drukkerij en beveiliging 79620000-6 Diensten voor de terbeschikkingstelling van personeel, met inbegrip van tijdelijk personeel
Contactpersoon:	Kirsten Bolding Inkoopadviseur

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1.1 Organisatie.....	4
1.2 De aanleiding	4
1.3 De opdracht.....	5
1.4 Looptijd van de overeenkomst.....	5
1.5 Raming van de overeenkomst.....	5
1.6 Planning.....	6
1.7 Communicatieplatform.....	6
1.8 Procedure	6
1.9 Bezwaar	7

Inleiding

Voor u ligt het beschrijvend document voor de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging – maar met vrijwillige transparantie – van de Projectdirecteur Marslanden.

1.1 Organisatie

De gemeente ligt op de grens van het Vechtdal en het Reestdal en grenst aan Drenthe, Twente en Duitsland. De gemeente kent ruim 63.000 inwoners die verspreid over de bijna dertig kernen wonen.

De gemeente behoort met een oppervlakte van 31.723 hectare tot de grootste gemeenten van de provincie Overijssel. De centrale kernen zijn de stad Hardenberg (19.000 inwoners) en Dedemsvaart (c.a. 13.000 inwoners). Grote kernen zijn Balkbrug, Gramsbergen, Slagharen en Bergentheim. Rond deze plaatsen ligt een groot aantal karakteristieke kleinere dorpen en kernen.

Zie voor meer informatie www.hardenberg.nl.

1.2 De aanleiding

Vanaf 2020 tot heden is voor de gebiedsontwikkeling Marslanden II door de samenwerkende partijen Rotij en gemeente Hardenberg intensief samengewerkt met dhr. Van der Linden van Read Advies BV als projectdirecteur. Partijen wensen deze samenwerking voort te zetten vanwege zijn staat van dienst, zijn vaardigheden in projectcoördinatie, kennis (financieel, ruimtelijk, procedureel en in persoonlijke relaties in het gebied) opgedaan in de afgelopen vier jaar van de ontwikkeling Marslanden en beschikbare capaciteit voor de werkzaamheden. Wat daarnaast een cruciale rol speelt is dat dhr. Van der Linden een breed netwerk heeft opgebouwd met betrokken partijen, belanghebbenden en stakeholders. Deze opgebouwde relaties zijn essentieel voor een goede en onvertraagde doorontwikkeling van Marslanden.

In de afgelopen jaren hebben partijen op een effectieve en efficiënte manier samengewerkt. Het doel van de vervolgopdracht is waarborging van continuïteit en behoud van relaties tussen samenwerkende partijen. Hiermee wordt een doelgerichte en doelmatige uitvoering van het ontwikkelprogramma van Marslanden maximaal gegarandeerd.

De gemeente Hardenberg is voornemens een vervolgopdracht te verstrekken aan Read Advies BV.

Om transparantie te waarborgen en andere marktpartijen de kans te geven zich te melden, wordt deze vrijwillige transparantie gepubliceerd.

1.3 De opdracht

In de meerjarige ontwikkeling van Marslanden is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Roosdom Tijhuis (hierna: Rotij) en gemeente Hardenberg. Daarin is vastgelegd dat partijen gezamenlijk een onafhankelijke projectdirecteur aanstellen. De projectdirecteur heeft een belangrijke coördinerende functie in de samenwerking, in de projectgroep Marslanden en stuurgroep Marslanden.

De projectdirecteur is voorzitter van de projectgroep. De projectgroep is samengesteld uit een of meer vertegenwoordigers van de gemeente en een of meer vertegenwoordigers van Rotij.

Onder voorzitterschap van de projectdirecteur heeft de projectgroep in ieder geval de navolgende taken en bevoegdheden:

- de begeleiding en bewaking van de Gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied;
- de voortgang en afstemming van de woningbouwprogrammering in relatie tot de marktbehoefte en de daaruit voortvloeiende verkaveling;
- de coördinatie van alle werkzaamheden en activiteiten, verband houdende met de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied (niet zijnde de opstalontwikkeling);
- de procesbewaking van de opstalontwikkeling;
- de voortgangsbewaking van de particuliere kavelverkoop;
- de voorbereiding en uitvoering van besluiten van de Stuurgroep;
- het beheren en bewaken van de vastgestelde grondexploitatie (incl. projectadministratie), waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 - beheren/bewaken van budgetten en verplichtingen
 - actualiseren van de grondexploitatie
 - controle en aansturing van de financiële administratie
 - overige noodzakelijke administratieve werkzaamheden.

De projectdirecteur is daarnaast secretaris van de stuurgroep en bereidt in die hoedanigheid de agenda en besluitvorming van de stuurgroep voor.

De projectdirecteur is per week 1,5 tot 2 dagen actief voor het project Marslanden.

1.4 Looptijd van de overeenkomst

De te sluiten overeenkomst gaat in op 15 september 2025 en heeft een looptijd van vier (4) jaar.

1.5 Raming van de overeenkomst

De gemeente raamt de totale waarde van de overeenkomst €459.000.- (initiële opdracht inclusief vervolgoordracht), exclusief btw. Bovengenoemde maximale raming betreft slechts een indicatie van de omvang.

1.6 Planning

De indicatieve planning van deze vrijwillige transparantie is als volgt:

Fase	Startdatum
Publicatie Beschrijvend document	18 augustus 2025
Bezwaartermijn	20 kalenderdagen
Definitieve gunning	12 september 2025

Bovenstaande planning is indicatief en de gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data aangaande het indienen van vragen en het indienen van inschrijvingen gelden als **fatale termijnen**.

1.7 Communicatieplatform

Alle communicatie met betrekking tot deze procedure dient elektronisch te verlopen via TenderNed. Als contactpersoon fungeert Kirsten Bolding. Het is niet toegestaan om andere dan bovengenoemde contactpersoon over deze procedure direct, dan wel indirect, te benaderen zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon.

Voor instructie over het gebruik van TenderNed wordt u verwezen naar de servicedesk van TenderNed. De servicedesk is te bereiken door onderaan op de homepage van TenderNed te klikken op Service en contact. Daarnaast kunt u ook contact opnemen met de Servicedesk via 0800 836 33 76.

1.8 Procedure

De gemeente doet een beroep op art. 2.32 lid 1 sub b Aw voor het toepassen van de onderhandelingsprocedure zonder aankondiging maar met vrijwillige transparantie vooraf. De gemeente is voornemens deze opdracht één op één te gunnen aan Read Advies BV.

Motivering

Aanstelling van een andere projectdirecteur in deze fase van de ontwikkeling van Marslanden betekent risico's op de volgende aspecten:

Financieel: er is sprake van een publiek-private samenwerking. In een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Hardenberg en Rotij afspraken gemaakt over de wijze van inrichting en beheer van de grondexploitaties. Deze inrichting is projectspecifiek en borduurt voort op voorgaande edities van de grondexploitaties. Het in de dagelijkse projectvoering kunnen terugvallen op parate kennis van die financiële afspraken en historie is noodzakelijk voor een efficiënte en effectieve projectvoering.

Ruimtelijk: Marslanden is een ontwikkeling van meerdere woonwijken in Hardenberg. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en ieder deelgebied bevindt zich in een andere fase van ontwikkeling. De woningbouwproductie in verschillende deelgebieden hangt nauw samen met de

ontwikkeling van de omliggende infrastructuur. Het doorzien van de ruimtelijke samenhang en de doorwerking van de gefaseerde ontwikkeling op komende ontwikkelingen is essentieel.

Procedureel: voor diverse deelgebieden zijn ruimtelijke procedures gevoerd en voor een aantal deelgebieden zijn die aanstaande. Kennis van de historische context op het gebied van zienswijzen uit de omgeving, toezeggingen en afspraken zijn noodzakelijk met het oog op de planvorming van nieuwe gebieden. Het in onvoldoende mate meenemen van deze historische context in (ruimtelijke) procedures kan de voortgang en manier van samenwerking in het gebied schaden.

Persoonlijke relaties: zowel in de projectorganisatie als extern naar de omgeving zijn persoonlijke relaties het smeermiddel voor een goede projectvoering. De projectdirecteur heeft met Rotij en de gemeente Hardenberg intensieve banden gesmeed en kent de betrokken medewerkers persoonlijk. Ook externe partijen die voor de samenwerking werken of door de ontwikkeling worden geraakt, maken inmiddels deel uit van het relatienetwerk dat de projectdirecteur heeft opgebouwd in de afgelopen vier jaar.

Het niet tijdig kunnen doorgronden of anticiperen op de bovengenoemde risicoaspecten brengt voortgangs-, planvormings- en uitvoeringsrisico's met zich mee die zowel operationeel, financieel en qua beeldvorming nadelig zijn voor de samenwerking. De continuïteit wordt bij verstoring van de bemensing van de projectorganisatie verstoord. Dat dient te worden voorkomen.

Conclusie

De heer Van der Linden van Read Advies BV is naar mening van de gemeente de enige ondernemer die deze opdracht kan uitvoeren, omdat hij in het bezit is van specifieke kennis en ervaring die van belang is voor een effectieve en efficiënte voortzetting van de ontwikkeling van Marslanden. De doelmatigheid, de hoge transactiekosten bij wisseling van projectdirecteur en de risico's voor de voortzetting van de ontwikkeling brengen met zich mee dat van een redelijk alternatief of substituut geen sprake is.

1.9 Bezwaar

Indien partijen van mening zijn dat zij de beschreven opdracht zelf kunnen uitvoeren en zich niet kunnen verenigen met bovenstaande argumentatie, worden in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twintig (20) kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie, middels een bericht op betekening van een kort geding dagvaarding hun bezwaren kenbaar maken.

Indien niet binnen de genoemde opschortende- en tevens vervaltermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt bij rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, zal de gemeente overgaan tot gunning van de beschreven opdracht. Dit wordt vervolgens bekend gemaakt via TenderNed.