



VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	VP Locatieontwikkeling Oud Hoenderhoek – voorstel voor vervolg
Kenmerk	:	Z22-1094/D22-6981
Bijlagen	:	1
Besluitdatum	:	23 februari 2022
Vorbereid door	:	Marieke de Gast

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- **Kennis te nemen van het aanbestedingsresultaat locatieontwikkeling Oud Hoenderhoek;**
 - **In te stemmen met het advies om voorlopig geen nieuwe aanbestedingsprocedure in te zetten;**
 - **In te stemmen met het voorstel om de huidige aanbestedingsleidraad en programma van eisen in aangepaste vorm te publiceren op de website van Staatsbosbeheer en het recreatieschap;**
 - **De onderhandelingen en contractvorming te starten zodra een geschikte kandidaat zich aandient;**
 - **Een krediet van € 29.100 (excl. BTW) ter beschikking te stellen t/m 2022 ten laste van de Algemene Reserve ter dekking van de kosten van dit voorstel**
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Op 7 april 2021 heeft u ingestemd met het opstarten van een aanbestedingsprocedure voor locatieontwikkeling Oud Hoenderhoek en op 30 juni 2021 heeft u ingestemd met het programma van eisen voor deze locatieontwikkeling.

De aanbestedingsprocedure is op 18 augustus 2021 gestart en op 1 november 2021 met de opening van de kluis afgerond. De procedure heeft geen inschrijvingen opgeleverd, waardoor deze aanbesteding moet worden beschouwd als mislukt. Bij gebrek aan inschrijvingen kan er aanbestedingstechnisch helaas ook geen gebruik gemaakt worden van de wettelijke ruimte om alsnog met desbetreffende inschrijvers tot overeenstemming te komen.

Er is vervolgens onder een aantal potentiële inschrijvers geïnventariseerd waarom men niet heeft ingeschreven op deze procedure. De redenen die opgegeven worden, zijn zeer wisselend van aard. Van 'onvoldoende middelen om te investeren' en 'ik was nooit van plan om zelf in te schrijven' tot 'ik heb geen vertrouwen in een objectief proces'.

Onderstaand adviseren wij u over het vervolg.

Allereerst is het van belang om de huidige situatie rondom de Coronapandemie met hele en halve lock-downs en het effect daarvan op de recreatiebranche mee te wegen in de besluitvorming over het vervolgproces. Ondernemers zullen terughoudend zijn om al te grote investeringen te doen.

Vervolgens is er een aantal opties voor het vervolg.

1. Een nieuwe aanbestedingsprocedure opstarten

In geval van een mislukte aanbesteding moet de aanvankelijke uitvraag ingrijpend gewijzigd worden voordat er opnieuw een aanbestedingsprocedure kan worden opgestart. Dit betekent in de praktijk, dat een geheel nieuwe uitvraag dient te worden gedefinieerd. Wij hebben onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het huidige programma van eisen aan te passen. Daartoe zijn beperkte mogelijkheden, omdat u op basis van eerdere besluitvorming voor deze locatie een recreatieve functie voor ogen heeft en deze locatie ook een kwalitatief hoogwaardige (recreatieve) ontwikkeling verdient die langjarig stand houdt. Om die redenen kan het huidige programma van eisen voor dezelfde functie (i.c. recreatie) niet eenvoudig worden gewijzigd.

Op grond hiervan adviseren wij dan ook om niet in te zetten op een nieuw aanbestedingsproces.

2. Voorlopig niet actief, maar passief de markt benaderen.

Gezien de uitkomst van de aanbestedingsprocedure en de verwachting, dat recreatieondernemers in deze huidige markt terughoudend zullen zijn om forse investeringen te doen, kan er ook voor gekozen worden om verdere acties even te laten rusten en de tijdelijke invulling het huidige contract uit te laten dienen tot de afgesproken datum (31 oktober 2022). Wel adviseren we om de aanbestedingsdocumenten en programma van eisen te publiceren op de website van Staatsbosbeheer en het Recreatieschap. De ervaring leert, dat er via de website van Staatsbosbeheer regelmatig potentiële ondernemers zich melden die op zoek zijn naar ontwikkelruimte. Indien een initiatiefnemer zich meldt, kan het schap hiermee zonder opnieuw aan te besteden in gesprek gaan binnen de kaders van de aanbestedingswet.

We stellen voor om het programma van eisen niet aan te passen, maar wel de huidige selectie-eisen. Hiermee wordt de drempel voor potentiële initiatiefnemers verlaagd. Het gaat dan vooral om het laten vervallen van bijvoorbeeld de eisen om te voldoen aan kwaliteits- en duurzaamheidskeurmerken en het laten vervallen van de referentie-eisen. Wij adviseren echter om de eisen die gesteld worden aan ondernemerschap ongewijzigd te laten.

Gezien de huidige marktsituatie in deze sector kunnen we op dit moment geen uitspraak doen over een termijn waarop partijen zich gaan melden.

Wij adviseren u in te stemmen met optie 2, en voorlopig niet actief, maar passief de markt te benaderen. Op 31 oktober 2022 loopt het huidige contract met de tijdelijke invulling af. Wij adviseren daarom om in de loop van 2022 te situatie opnieuw te bezien.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

DB 30 juni 2021 - Locatieontwikkeling Oud Hoenderhoek – programma van eisen
locatieontwikkeling
DB 2 februari 2022

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

N.v.t.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

De werkzaamheden bestaan uit het aanpassen van de aanbestedingsstukken, deze beschikbaar stellen op de websites van Staatsbosbeheer en het recreatieschap, het beoordelen van potentiële gegadigden en procesmanagement. De kosten hiervan bedragen € 8.300 excl. BTW.

Kostenraming				
Wat	Aantal	Tarief	Totaal	
Aanpassen aanbestedingsdocs	10	€ 121	€ 1.210	
Kosten publicatie website	8	€ 121	€ 968	
Procesmanagement	50	€ 121	€ 6.050	
afronding			€ 72	
Totaal	68		€ 8.300	

Bovenstaande kostenraming gaat uit van het begeleiden van het aanbestedingsproces tot de contractfase. Ingeschat wordt dat voor het onderhandelen en sluiten van een erfpachtcontract vanuit grondzaken 200 uur inzet à € 104/uur = € 20.800 excl. BTW nodig is.

Voorgesteld wordt derhalve krediet van € 29.100 (excl. BTW) ter beschikking te stellen t/m 2022 ten laste van de Algemene Reserve ter dekking van de kosten van dit voorstel.

6. COMMUNICATIE

De aanbestedingsstukken worden beschikbaar gesteld op de websites van Staatsbosbeheer en het recreatieschap. Hierover wordt niet actief gecommuniceerd.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer.

8. VERDERE PROCEDURE

Niet van toepassing

Hoogachtend,

Dhr. R. 't Hoen
Bestuurssecretaris