



Peter Oussoren

Mooi Bergen Winkelkern
Uitkomsten marktconsultatie en vervolg aanbesteding.

Inhoud presentatie

- Uitkomsten marktconsultatie
- Het effect op de aanbesteding
- planning
- Vragen

Marktconsultatie zomer 2012

- Partijen :
- Grote ontwikkelaars
 - Ballast Nedam Ontwikkeling
 - MAB Bouwfonds
 - Van Wijnen
- Kleine ontwikkelaars
 - Van der Vorm ontwikkeling
 - Leyten Projectontwikkeling
- Bouwbedrijf
 - De Nijs bouwbedrijf

Marktconsultatie uitkomsten

- Behoorlijk gelijkloidend
- Planvorming en locatie :
 - Geloof in de locatie en het programma op hoofdlijnen (Bergen als zeldzame krent in de pap)
 - Structuurvisie is goede visie maar niet zo veel speelruimte meer over.....
 - Samenwerking is belangrijk thema (leg niet alles vast)
- Uitzonderingen: duurste woningen boven de horeca? twee-onder-een kap boven de winkels? Zakelijke dienstverlening lijkt te veel m2?

Marktconsultatie uitkomsten

- Fasering
 - Besteedt het geheel in een keer aan (5 van de 6)
 - Fasering moet (meerdere opties mogelijk)
 - Eerst 5 dan 3, dan 4
 - Eerst 5 dan 3a dan 3b dan 4
 - Eerst 5, dan 4, dan 3
 - vanwege relocatie van bewoners en ondernemers en vanwege afzetsnelheid
 - Laat woonblok Karel de Grotelaan buiten de aanbesteding

Marktconsultatie uitkomsten

Risico's

- Parkeergarage en sociale woningbouw
 - Verzilver de kans met de huidige exploitant parkeergarage
 - Als er een gegadigde is voor de sociale woningbouw is dat een pluspunt, niet uitwerken
- Verwerving
 - Gemeente zou moeten meedelen in risico en eigen calculaties moeten steunen.
- Afzetmogelijkheden en afnamegaranties, bouwplicht.
 - Geen bouwplicht, starten plandelen (fases) bij voorverkoop/voorverhuur (5 van de 6).

Marktconsultatie uitkomsten

- Overig
 - Financiële opzet van de gemeente lijkt valide
 - Cash flow kan verbeterd worden
 - Branche- en selectie commissie van de gemeente bij eerste verhuur geen bezwaar
 - Duurzaamheid wordt breed gesteund
 - Architectuur Signaal kan vooraf worden geborgd, lastiger achteraf (maar kan wel: financiële consequenties)
 - Leefbaarheid centrum door goede samenwerking tussen ontwikkelaar en gemeente

01/11/2012

Tenman bv

7

Consequenties voor de aanbesteding

- Werken aan risico's
 - Verwerving
 - Fasering en planning
 - In vullen van de kans voor de parkeergarage
 - Invullen van de kans voor Sociale woningbouw
- Werken aan garanties voor realisatie gehele project zonder bouwplicht
 - Bij stagnatie overleg
 - Met een way-out voor de gemeente (afmaken op een ander moment met een andere partij (met budget)).

01/11/2012

Tenman bv

8

Consequenties voor de aanbesteding

- Werken aan bouwlagen Signaal
 - Financiële consequenties
- Werken aan overeenkomsten
 - HOT
 - Garage (2x)
- Werken aan Programma's van eisen/beeldkwaliteit

oktober 2012

Tenman bv

9

Planning tot aan aanbesteding

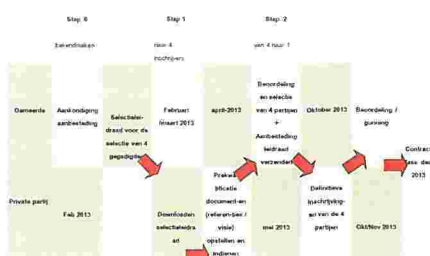
- Eind oktober besluit college over de concept uitgangspunten van de aanbesteding
- 22 november Arc (openbaar) over de concept uitgangspunten van de aanbesteding en concept selectieleidraad
- 27 november besloten Arc (ivm GREX)
- December 2012 Aanpassingen en afronding selectieleidraad
- 17 januari 2013 Arc (deels besloten en deels openbaar) over gehele dossier aanbesteding (selectiefase)
- 7 februari 2013 Gemeenteraad

november 2012

Tenman bv

10

Planning vervolg op hoofdlijnen



01/11/2012

Tenman bv

11

Vragen

?

01/11/2012

Tenman bv

12

contact



Peter Oussoren

A World Trade Center, Stravinskylaan 1007, 1077 XX Amsterdam
T +3120 880 41 97 **F** +3120 880 41 99 **I** www.tenman.nl
M +316 5049 8801 **E** p.oussoren@tenman.nl

Oct-2012

Tenman B.V.

23

