

Onderwerp Opstellers Datum	Feitenreconstructie Ontwikkeling Markt e.o., gemeente Zoetermeer J.W. Plekkenpol en J. Brinkman van AT Osborne 11 april 2022
datum	Omschrijving relevante informatie voor reconstructie
<b>2018</b>	
29-01-2018	De gemeenteraad neemt het besluit op 29 januari 2018 tot de herontwikkeling van Markt 10 en stemt in met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de herontwikkeling van Markt 10 naar woningbouw met eventueel voorzieningen in de plint en het college op te dragen hiertoe een nota van uitgangspunten op te stellen en voor te leggen aan de raad;</li> <li>• het slopen van Markt 10 en daarbij de parkeervoorziening te handhaven;</li> <li>• het procesvoorstel samenspraak voor de herontwikkeling van Markt 10 op het niveau van raadplegen.</li> </ul> Tevens stelt de raad de motie 1801-03 - Vermaak Markt tot Vermaakmaker vast. Ter uitvoering van dit besluit wordt een krediet à € 1,0 miljoen beschikbaar gesteld.
Q1-2018	Een externe ervaren projectmanager wordt aangetrokken voor het project Markt 10 e.o. Deze PM gaat voortvarend van start.
19-03-2018	Voor het opstellen van de NVU heeft stedenbouwkundig bureau Search een analyse gemaakt t.b.v. toekomstige ontwikkelingen (o.a. ook basis voor Visie Binnenstad 2040) van het hele centrum van Zoetermeer, incl. Markt 10. De gestelde uitgangspunten zijn vervolgens met SeARCH verder uitgewerkt t.b.v. de NVU Markt 10 e.o.
08-08-2018	Een risicodossier wordt opgesteld.
28-08-2018	Door het Buro Sant en Co, landschapsarchitectuur wordt een kostenraming voor het openbaar gebied opgesteld. De kosten voor het openbaar gebied worden geraamd op € 9,4 miljoen excl. btw.
08-10-2018	In oktober 2018 wijst de gemeenteraad een locatie in de directe omgeving van Markt 10 - de Frankrijklaan/Reimsstraat - aan als bouwlocatie voor versnelde woningbouw.
07-11-2018	Spark gebruikt de uitgangspunten van die SeARCH om de parkeerbehoefte te berekenen. Dit betreft 326 parkeerplaatsen t.b.v. de ontwikkeling en 79 ter compensatie van de op te heffen parkeerplaatsen op maaiveld. Spark raamt de totale investeringssom van de parkeergarage op € 16,2 miljoen bedraagt (€ 40.000,- per parkeerplaats). Dit bedrag is opgebouwd uit € 11,6 miljoen aan bouwkundige kosten, € 2,7 miljoen bijkomende kosten, € 1,7 miljoen installaties en € 225.000,- aan parkeerapparatuur. De bedragen zijn exclusief btw en prijspeil 2018.
26-11-2018	Spark waardeert een ondergrondse parkeergarage op € 40.000,- per plaats op basis van ervaringscijfers voor de stichtingskostprijs van een parkeerplaats in een tweelaagse parkeergarage.
<b>2019</b>	
10-01-2019	De projectopdracht voor de haalbaarheidsfase wordt in december 2018 en januari 2019 opgesteld. De opdracht bevat een geheime bijlage over de grondexploitatie.
24-01-2019	Op 24 januari 2019 wordt de projectopdracht vastgesteld.
Eerste helft 2019	De gemeente Zoetermeer voert in de eerste helft van 2019 marktconsultatie-gesprekken met een viertal marktpartijen: Van de Kooij, VORM, Blauwhoed en KondorWesselsProjecten. Daaruit zijn de volgende conclusies getrokken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is interesse voor de woningbouwopgave van Zoetermeer in het algemeen</li> <li>• Partijen zijn ook geïnteresseerd indien selectie via een aanbesteding verloopt, vooral als er niet meer dan 3 tot 5 partijen worden uitgenodigd i.v.m. kans van slagen.</li> </ul>

26-03-2019	De raad wordt geïnformeerd: in de periode februari 2018 - oktober 2018 is een informatiebijeenkomst en drie samenspraakbijeenkomsten gehouden over de Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving. Tevens zijn er drie samenspraakbijeenkomsten gehouden voor het schetsontwerp Centraal Park.
09-04-2019	De gemeente Zoetermeer ziet in de ontwikkeling van het Centraal Park de mogelijkheid om het parkeren van voertuigen in de openbare ruimte verder terug te dringen door de capaciteit van de parkeergarage met 200 extra parkeerplaatsen te vergroten. De parkeergarage krijgt daarmee een totale capaciteit van 605 parkeerplaatsen. Spark wordt gevraagd om een advies over een derde laag voor de parkeergarage. Het bureau maakt de financiële gevolgen inzichtelijk van de vergroting van de parkeergarage. Uit het onderzoek blijkt dat het vergroten van de parkeergarage leidt, ook wanneer wordt aangenomen dat het gebruik van de parkeergarage stijgt, tot een aanzienlijke achteruitgang van de resultaten. De jaarlijkse resultaten blijven gedurende de gehele exploitatieperiode van 30 jaar negatief.
10-04-2019	Met de wethouder wordt het voorstel voor de raad voorbereid: Vaststellen van Het plangebied voor de herontwikkeling Markt 10 en omgeving vast te stellen, bestaande uit de locaties “Markt 10”, “Frankrijklaan/Reimstraat” en “Markt / Frankrijklaan”, inclusief de ontwikkeling van een ondergrondse openbare parkeergarage onder de locaties “Markt 10” en “Markt”.
25-04-2019	Eind april 2019 vraagt het projectteam aan de wethouder kennis te nemen van de verschillende eigendomsvormen van de te realiseren parkeergarage onder de Markt en hierin een keuze te maken. Voor de garage wordt een publieke en private variant naast elkaar gezet. Een van de twee varianten zal worden uitgewerkt in het aanbestedingsdocument en in de verdere ontwikkelstrategie.  Vanuit de verkeerskundigen van de afdelingen Stedelijke Ontwikkeling en Stadsbeheer komt het advies om de parkeergarage aan te leggen, de garage als gemeente in eigendom te houden en vervolgens zowel de exploitatie als het beheer uit te besteden.
08-05-2019	Het projectteam koppelt begin mei 2019 schriftelijk de resultaten aan de wethouder terug van een onderzoek van Spark naar een derde parkeerlaag. De stichtingskostprijs van de parkeergarage met een derde laag bedraagt in totaal € 28,2 miljoen excl. btw. Aangegeven wordt dat dit een toename is van € 12,0 miljoen excl. btw ten opzichte van de oorspronkelijke stichtingskostprijs van € 16,2 miljoen excl. btw.
19-06-2019	Wethouder deelt de globale planning en de bezonningsstudies met de commissie Stad.  Voor Q4-2019 is voorzien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Start Aanbesteding: Q4 2019 (college)</li> <li>• Gunning: medio 2020 (college)</li> <li>• Bestemmingsplan in raad: medio 2020</li> <li>• Start bouw: 2022 (de ontwikkelaar zal een planning worden gevraagd, de start bouw is afhankelijk van de termijn van de doorontwikkeling van de deelplannen)</li> </ul>
30-06-2019	Halverwege 2019 stelt het projectteam de eerste Voortgangsrapportage (VGR2019-1) op. In de VGR worden onder meer de volgende zaken opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het uitgangpunt is ‘actief grondbeleid’. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond en de kosten van sloop dienen te worden terugverdiend.</li> <li>• Geopteerd wordt voor één aanbestedingsprocedure voor de bouwblokken, de parkeergarage en voor de herinrichting van de Markt. Hierdoor worden samenhang en kwaliteit geborgd.</li> <li>• Via het traject van de Perspectiefnota worden de benodigde plankosten voor de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure voor de bouwlocaties, parkeergarage en herinrichting Markt, voorbereiden bestemmingsplan en het openen van de grondexploitatie gereserveerd. Deze kosten zijn geraamd op €175.000,-.</li> <li>• Bureau Search levert zowel input aan voor de herijking als voor de Nota van Uitgangspunten Markt 10.</li> </ul> Het projectteam benoemt de volgende belangrijkste risico’s: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onvoldoende draagvlak voor het nieuwe plan voor Markt 10 bij omgeving of invloedrijke stakeholders. Beheersing: opstellen stakeholderanalyse, gerichte communicatie naar invloedrijke stakeholders en samenspraak.</li> <li>2. De raad stelt geen budget beschikbaar voor een ondergrondse parkeergarage waardoor de Nota van Uitgangspunten moet aangepast worden en de oplossing voor gebouwd parkeren mogelijk lastiger is. Meer tijd nodig en mogelijk minder inschrijvers. beheersing: het belang van de parkeergarage gedegen omschrijven in de Nota van Uitgangspunten</li> <li>3. De business case is voor de inschrijvers van de aanbesteding niet interessant genoeg.</li> </ol>

	<p>Beheersing: tekenen, rekenen en marktconsultatie.</p> <p>4. Complexe aanbesteding in verband met de combinatie realisatie parkeergarage en uitgifte grond waardoor er mogelijk beperkt aantal inschrijvers zijn</p> <p>Beheermaatregel: stevige voorbereiding en afgewogen keuze voor vorm aanbesteding</p>
Medio 2019	Medio 2019 stelt de raad een voorbereidingskrediet van € 175.000,- beschikbaar voor het opstellen van de grondexploitatie en het voorbereiden van de aanbesteding. Aangevuld met het restantkrediet van de voorgaande fase is voor deze fase in totaal € 219.00,- beschikbaar.
01-07-2019	<p>De raad wordt geïnformeerd over:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoe zit het met het verstrekken van een parkeervergunning indien er een parkeerplaats op eigen grond beschikbaar is.</li> <li>2. De globale planning met besluitvormingsmomenten voor de raad</li> <li>3. De bezonningsstudie op basis van de massastudie in de Nota van uitgangspunten Markt 10 e.o.</li> </ol>
03-07-2019	<p>De VGR 2019-1 wordt met de wethouder besproken en vastgesteld.</p> <p>Algemene opmerking m.b.t. voortgangsrapportages: de stukken zijn heel algemeen, is niet uit op te maken of e.e.a. nog conform de projectopdracht/planning is. De PM licht toe dat er ook voortgangsrapportages voor de ambtelijke opdrachtgever zijn opgesteld. Deze kunnen ook worden geagendeerd en besproken.</p>
15-07-2019	Het projectteam neemt de voorwaarden die de gemeenteraad aan die ontwikkeling heeft gesteld, over in het document 'Nota van Uitgangspunten'. Deze nota van uitgangspunten komt tot stand met medewerking van architecten en stedenbouwkundig bureau Search en geeft het kader voor de toekomstige planuitwerking van Markt 10 en omgeving.
15-07-2019	Op 15 juli 2019 neemt de gemeenteraad een positief besluit over deze Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving (inclusief parkeergarage) en over het schetsontwerp Centraal Park.
09-2019	In het derde kwartaal van 2019 wordt naast de overal projectmanager een projectmanager voor de parkeergarage aangesteld.
11-09-2019	Het projectteam bespreekt met de wethouder de aanpaste NvU. Hiervoor een memo voor de raad opgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen.
16-10-2019	<p>Medio oktober vindt een bespreking plaats tussen de wethouder en het projectteam. Besproken wordt het plan van aanpak en de begroting m.b.t. de aanbesteding Markt 10 e.o. parkeergarage en openbare ruimte. Het betreft de versie van 4 oktober 2019.</p> <p>In het Plan van Aanpak is o.a. het volgende opgenomen:</p> <p>In een werksessie onder begeleiding van Fakton wordt geanalyseerd of een aanbesteding in een of meerdere kavels mogelijk dan wel wenselijk is. Vanwege meerdere redenen is geconcludeerd dat één aanbesteding van zowel bouwlocaties, parkeergarage en openbare ruimte het meest geschikt is voor de opgave. Redenen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De nauwe relatie tussen het te realiseren programma en de toe te voegen parkeercapaciteit.</li> <li>• Het gegeven dat een deel van de parkeergarage zich bevindt onder de bouwlocatie Markt 10. Een gescheiden aanbesteding hiervoor zou betekenen dat de demarcatie zeer zorgvuldig moet beschreven worden en het risico met zich meebrengen dat eventuele (technische) knelpunten op rekening van de gemeente komen.</li> <li>• Gescheiden uitgifte van de bouwlocaties en aanbesteding van de parkeergarage en openbare ruimte zou de gemeente in een regisserende rol brengen tussen de diverse aannemers, bouwers waarbij de risico's voor gemeente fors zouden toenemen.</li> </ul>
20-11-2019	<p>Een maand later wordt de wethouder een memo voorgelegd met daarin de te bespreken punten aangaande de businesscase Markt 10 e.o. In het memo wordt het volgende gemeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanwege de geamendeerde vaststelling (maximale bouwhoogte toren A teruggebracht; bouwblok B vervallen) én de uitwerking/specificatie van het overige bouwprogramma is de benodigde parkeercapaciteit afgenomen. De parkeerberekening komt met doorrekening van het aangepaste programma uit op een parkeerbehoefte van ca 289 parkeerplaatsen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De investeringskosten van de variant 1 (2 lagen) bedragen €16.985.000, dit is ca €45.300 per parkeerplaats. De investeringskosten van variant 2 (3 lagen) bedragen €17.885.000, dit is ca € 45.200,- per parkeerplaats. Ondank de hogere kosten en een hoger risicoprofiel gaat de voorkeur van het projectteam uit naar een drielaagse ondergrondse parkeergarage.</li> <li>De extra kosten voor een extra kwaliteitsslag bedragen circa €4.000.000,-. Gezien de hoge kosten voor deze kwaliteitsslag en het feit dat de parkeergarage voor het overgrote deel door bewoners van de woontorens wordt gebruikt, adviseert het projectteam niet te kiezen voor deze extra kwaliteitsslag.</li> <li>Omdat het gecombineerd gebruik betreft is het advies om voor deze parkeergarage een gemiddeld kwaliteitsniveau te kiezen.</li> <li>Constructie: Beide varianten hebben een nagenoeg gelijke constructieopbouw. De wanden van de parkeergarage bestaan uit permanente stalen damwanden. In verband met de diepe ontgraving is een stempelconstructie tijdens de bouw noodzakelijk. Uitgangspunt voor beide varianten is een keldervloerconstructie met onderwaterbeton en trekpalen. Mogelijk is voor de tweelaagse parkeergarage nog een optimalisatie mogelijk, dit zal nader bodemonderzoek moeten uitwijzen.</li> <li>Langs de Dobbe bevindt zich een waterkering in de vorm van een dijklichaam. Omdat de ondergrondse parkeergarage het dijklichaam doorbreekt, zal een nieuwe waterkering gerealiseerd moeten worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft vooralsnog aangegeven dat de waterkering en parkeergaragewand niet gecombineerd mogen worden tot een constructie. De parkeergaragewand moet minimaal 1,5 meter van de waterkering worden gelegen in verband met onderhoudbaarheid. De investeringskosten voor de waterkering worden geschat op € 500.000,-.</li> <li>De haalbaarheidsberekening/concept-grondexploitatie laat op basis van diverse uitgangspunten een positief saldo zien van €1,0 miljoen.</li> </ul>																												
29-11-2019	Op verzoek van het projectteam stelt Spark eind november 2019 een memo op aangaande de belangrijkste aspecten waarmee de gemeente Zoetermeer rekening dient te houden in haar besluitvorming rond het eigendom, de exploitatie en het beheer van parkeergarage Markt 10.																												
16-12-2019	Enkele weken later komt de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties binnen de gemeente Zoetermeer beschikbaar.																												
18-12-2019	<p>Een week voor de Kerstvakantie vraagt het projectteam aan de wethouder kennis te nemen van de planning en het benodigd (plankosten)budget voor Markt 10 tot aan besluitvorming in de gemeenteraad. Op dat moment wordt gemeld dat alle benodigde gegevens voor de businesscase Markt 10 e.o., bestaande uit de parkeexploitatie parkeergarage, investeringskosten parkeergarage, resultaat grondexploitatie en kosten openbare ruimte, beschikbaar in de laatste week van januari 2020. Het projectteam bereidt intussen het raadsvoorstel inclusief bijlagen voor.</p> <p>De planning rond het raadsbesluit over de GREX, het investeringskrediet en de onrendabele top ziet er dan als volgt uit:</p> <table> <tr> <td>12 februari 2020</td> <td>Wethoudersoverleg binnenstad</td> </tr> <tr> <td>25 februari 2020</td> <td>Collegebesluit</td> </tr> <tr> <td>23 maart 2020</td> <td>Commissie beeldvormend</td> </tr> <tr> <td>30 maart 2020</td> <td>Commissie oordeelsvormend</td> </tr> <tr> <td>6 april 2020</td> <td>Raadsbesluit</td> </tr> </table> <p>Aangegeven wordt dat de raad daarmee de mogelijkheid heeft om de technische bespreking in maart-april 2020 te agenderen. Ook wordt een doorkijk voor de lange termijn gegeven:</p> <table> <tr> <td>6 april 2020</td> <td>Raadsbesluit instellen GREX + beschikbaar stellen investeringskrediet</td> </tr> <tr> <td>April 2020</td> <td>Collegebesluit voorontwerp bestemmingsplan</td> </tr> <tr> <td>Mei 2020</td> <td>Voorontwerp bestemmingsplan voor aandachtspunten in raadscommissie</td> </tr> <tr> <td>Medio 2020</td> <td>Collegebesluit start aanbesteding</td> </tr> <tr> <td>Eind 2020/begin 2021</td> <td>Gunning aanbesteding</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>Ontwerp bestemmingsplan ter visie (na gunning)</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>Vaststellen bestemmingsplan</td> </tr> <tr> <td>2021-2022</td> <td>Planontwikkeling torens, parkeergarage, openbare ruimte</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>Start uitvoering (<i>indicatief</i>)</td> </tr> </table>	12 februari 2020	Wethoudersoverleg binnenstad	25 februari 2020	Collegebesluit	23 maart 2020	Commissie beeldvormend	30 maart 2020	Commissie oordeelsvormend	6 april 2020	Raadsbesluit	6 april 2020	Raadsbesluit instellen GREX + beschikbaar stellen investeringskrediet	April 2020	Collegebesluit voorontwerp bestemmingsplan	Mei 2020	Voorontwerp bestemmingsplan voor aandachtspunten in raadscommissie	Medio 2020	Collegebesluit start aanbesteding	Eind 2020/begin 2021	Gunning aanbesteding	2021	Ontwerp bestemmingsplan ter visie (na gunning)	2021	Vaststellen bestemmingsplan	2021-2022	Planontwikkeling torens, parkeergarage, openbare ruimte	2022	Start uitvoering ( <i>indicatief</i> )
12 februari 2020	Wethoudersoverleg binnenstad																												
25 februari 2020	Collegebesluit																												
23 maart 2020	Commissie beeldvormend																												
30 maart 2020	Commissie oordeelsvormend																												
6 april 2020	Raadsbesluit																												
6 april 2020	Raadsbesluit instellen GREX + beschikbaar stellen investeringskrediet																												
April 2020	Collegebesluit voorontwerp bestemmingsplan																												
Mei 2020	Voorontwerp bestemmingsplan voor aandachtspunten in raadscommissie																												
Medio 2020	Collegebesluit start aanbesteding																												
Eind 2020/begin 2021	Gunning aanbesteding																												
2021	Ontwerp bestemmingsplan ter visie (na gunning)																												
2021	Vaststellen bestemmingsplan																												
2021-2022	Planontwikkeling torens, parkeergarage, openbare ruimte																												
2022	Start uitvoering ( <i>indicatief</i> )																												

	Gemeld wordt dat deze planning verder zal worden uitgewerkt na uitwerking van de marktstrategie. De planning zal worden opgenomen in het raadsvoorstel. Over het budget wordt afgesproken wordt dat er doorgewerkt kan worden en dat het bestemmingsplan nu al voorbereid kan worden. De overschrijding wordt na besluitvorming over de GREX en het investeringskrediet in de dan beschikbare budgetten verrekend.
19-12-2010	De raad wordt door de wethouder geïnformeerd over de status van de business case. Voordat in de aanbesteding onherroepelijke stappen worden genomen is er een businesscase van de parkeergarage (tellingen, normen, leegstand etc.) wordt gemaakt en deze in een technisch overleg met de raad wordt besproken. De gegevens zijn nog niet allemaal beschikbaar.
31-12-2019	<p>In december wordt de tweede voortgangsrapportage (VGR2019-2) door het projectteam opgesteld.</p> <p>Stand van zaken per 31 december 2019 wordt vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De nota van uitgangspunten Markt 10 e.o. en het Schetsontwerp Centraal Park zijn door de raad vastgesteld.</li> <li>• De budgetten voor Centraal Park en parkeergarage onder de Markt en de budgetten voor het programma binnenstad zijn gereserveerd.</li> <li>• De voorbereiding van de businesscase parkeergarage en grondexploitatie Markt 10 e.o. loopt.</li> <li>• De voorbereiding van de aanbesteding loopt: de marktstrategie en de selectie- en gunningcriteria worden opgesteld.</li> </ul> <p>Als doel voor medio 2020 wordt aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen van het raadsvoorstel businesscase parkeergarage, grondexploitatie Markt 10 e.o., en kredietaanvraag.</li> <li>• Voorbereiding aanbesteding afronden, waarna de aanbesteding in het najaar 2020 kan worden gestart.</li> </ul> <p>Opvallendste zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ultimo 2019 is ca €176.000,- van dit krediet uitgegeven en voor nog eens bijna € 70.000,- zijn verplichtingen aangegaan. Voorts is de verwachting dat ca € 85.000 aan planontwikkelingskosten nodig zijn om de besluitvormingsdocumenten af te ronden. Dit resulteert in een overschrijding van ruim € 40.000,-. Voor de doorrekening van de parkeerexploitatie en het effect daarvan op het benodigde krediet, diende gewacht te worden op ontbrekende gegevens over parkeren (parkeeronderzoek binnenstad).</li> <li>• Parallel hieraan is ervoor gekozen om de marktstrategie (aanbesteding, contractvorm etc.) nu al verder uit te werken omdat dit nog effect kan hebben op de businesscase. Dit leidde tot een langere doorlooptijd en een overschrijding van het krediet.</li> </ul> <p>Risico: Langere doorlooptijd en hogere plankosten vanwege actualisatie parkeernota en parkeeronderzoeken binnenstad. Beheersmaatregel: Intensief contact met afdeling verkeer onderhouden, ontwikkelingen monitoren. Extra advies en inzet i.v.m. complexiteit project. Beheersmaatregel: Planning goed bijhouden en navolging geven</p>
<b>2020</b>	
Q1-2020	<p>Begin 2020 vinden diverse personele wisselingen plaats, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De directeur gaat met pensioen en wordt opgevolgd.</li> <li>• De overall projectmanager wordt na 2 jaar opgevolgd door een projectmanager voor het totale project en voor de woontorens.</li> <li>• De voormalig projectmanager wordt eind Q1 programmamanager binnenstad en (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever.</li> </ul>
16-01-2020	<p>Halverwege januari 2020 levert het ingenieursbureau Arcadis het document 'Contracteringsstrategie (quick-scan) voor de herontwikkeling markt 10 e.o.' op. Arcadis is eind 2019 gevraagd om het proces van de contracteringsstrategie te faciliteren en daarin te adviseren. Door middel van een tweetal werksessies (respectievelijk 26 november en 17 december 2019) zijn relevante aspecten van de contracteringsstrategie besproken en is daarover binnen de gemeente consensus ontstaan.</p> <p>Dit document heeft tot doel om te verantwoorden hoe tot deze strategie is gekomen. Het rapport borduurt voort op marktconsultatie-gesprekken die het projectteam in de eerste helft van 2019 heeft gevoerd met een viertal marktpartijen. Daaruit is de conclusies getrokken dat er interesse is voor de woningbouwopgave van Zoetermeer in het algemeen.</p>

	<p>Uit het rapport komen de volgende samenwerkings- en contractvormen voor de verschillende onderdelen van de scope als meest geëigend naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commercieel vastgoed   Koop- en realisatieovereenkomst op basis van een bouwenveloppe.</li> <li>• Parkeergarage   Design, Build &amp; Maintain-overeenkomst op basis van een Vraagspecificatie.</li> <li>• Openbare Ruimte   Design &amp; Build-overeenkomst op basis van een Vraagspecificatie.</li> </ul> <p>Arcadis adviseert in zijn rapport dat de gemeente Zoetermeer om een nadere marktconsultatie uitvoert, met als specifieke vraagstelling de hoofdlijn van de contracteringsstrategie.</p>						
29-01-2020	<p>Eind januari 2020 wordt de wethouder door het projectteam schriftelijk verzocht om kennis te nemen van het Schetsontwerp Openbare ruimte en het voorstel om locatie B op te nemen in de aanbesteding en om kennis te nemen van de toelichting op de capaciteit van de parkeergarage.</p> <p>In het memo geeft het projectteam aan dat de gebieden rondom toren A en toren C zijn verwerkt in het schetsontwerp, om ook die kosten in kaart te kunnen brengen. Tevens wordt gemeld dat een nieuwe capaciteitsberekening voor de parkeergarage is opgesteld, wat resulteert in een kleinere capaciteit namelijk een parkeergarage van 250 i.p.v. 400 parkeerplaatsen. Ook de hoogte van Toren A is aangepast: deze is verlaagd van maximaal 110 meter naar maximaal 90 meter. Gesteld wordt dat de parkeergarage met 250 parkeerplaatsen in twee ondergrondse parkeerlagen gerealiseerd kan worden en de “smalle variant” betreft, met circa 10 meter ruimte tot de bestaande bebouwing aan de oost- en westzijde.</p> <p>Het projectteam stelt ook enkele concept-besluitpunten aan de wethouder voor, waaronder:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vaststellen van de grondexploitatie Markt 10 en omgeving. Bijlage 1 (geheim): rapport grex</li> <li>2. budget beschikbaar stellen voor de ondergrondse parkeergarage. Bijlage 2: variantenstudie en Bijlage 3 (geheim): kostenraming Witteveen en Bos</li> </ol>						
30-01-2020	<p>Door W+B wordt een conceptversie van het rapport ‘Toetsing haalbaarheid Parkeergarage Zoetermeer’ opgeleverd. In de toetsing van de haalbaarheid is antwoord gegeven op de volgende vraag: Welke uitgangspunten voor het ondergronds parkeren van auto’s, fietsen en bromfietsen onder de Markt te Zoetermeer geven het meest optimale resultaat op het gebied van kwantiteit, kwaliteit, uitvoerbaarheid en kosten?</p> <p>Financiële uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als richtbedrag voor de investeringskosten is in de variantenstudie rekening gehouden met EUR 40.000 per parkeerplek (400 parkeerplekken), exclusief btw. In een eerdere notitie van Spark staat dat de totale investeringssom EUR 16,2 miljoen exclusief btw is.</li> <li>• Witteveen + Bos raamt de investeringskosten van de garage tot bovenkant dek inclusief het zandpakket tot onderkant bestrating.</li> <li>• De gemeente Zoetermeer is voornemens het ontwerp en de uitvoering van de toren en de parkeergarage als één werk aan te besteden.</li> <li>• Voor een eventuele waterkering (zelfstandige kerende constructie) is een bedrag van 500.000,--</li> <li>• opgenomen als risicoreservering;</li> <li>• Het prijspeil van de raming is 2019;</li> <li>• Bij het vaststellen van het budget is het van belang rekening te houden met eventuele prijsstijgingen tot</li> <li>• aan de aanbesteding van het werk (en gedurende de uitvoering);</li> <li>• Het betreft een bedrijfsraming, er is in deze fase geen rekening gehouden met marktwerking.</li> <li>• De bandbreedte van de raming bedraagt ± 30%</li> </ul> <p>Op basis van de twee schetsontwerpen, de 2-laagse en 3-laagse variant, is een globale raming opgesteld van de investeringskosten. De kostenramingen zijn opgesteld conform de Standaardsystematiek voor kostenramingen (SSK). De kosten voor een 2-laagse garage bedragen afgerond € 15.810.000,-- en voor de 3-laagse afgerond € 19.800.000,--. Beide bedragen zijn de kosten exclusief BTW.</p> <table border="1" data-bbox="349 1233 1809 1385"> <thead> <tr> <th data-bbox="349 1233 734 1334">Varianten voor parkeergarage</th> <th data-bbox="734 1233 958 1334">investeringskosten Exclusief omzetbelasting (afgerond)</th> <th data-bbox="958 1233 1809 1334">UITGEGAAN VAN:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="349 1334 734 1385">2 ondergrondse parkeerlagen</td> <td data-bbox="734 1334 958 1385">€ 15.8 miljoen</td> <td data-bbox="958 1334 1809 1385"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijspeil 2019</li> <li>• Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Varianten voor parkeergarage	investeringskosten Exclusief omzetbelasting (afgerond)	UITGEGAAN VAN:	2 ondergrondse parkeerlagen	€ 15.8 miljoen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijspeil 2019</li> <li>• Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen</li> </ul>
Varianten voor parkeergarage	investeringskosten Exclusief omzetbelasting (afgerond)	UITGEGAAN VAN:					
2 ondergrondse parkeerlagen	€ 15.8 miljoen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijspeil 2019</li> <li>• Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen</li> </ul>					

	met openbare fietsen- en bromfietsenstalling		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> <li>• Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>• 248 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>• dekking 0,8 m</li> </ul>
	3 ondergrondse parkeerlagen met openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 19,8 miljoen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijspeil 2019</li> <li>• Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> <li>• Aantal bouwlagen garage: 3</li> <li>• 365 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>• dekking 0,8 m</li> </ul> </li> </ul>
05-02-2020	Begin februari 2020 wordt de GREX door het projectteam bijgesteld.		
05-02-2020	Kodos stuurt zijn eerste notitie op naar de gemeente, met daarin de second opinion op de kostenramingen va Witteveen + Bos van 20 januari jl. Voor de realisatie van de parkeergarage met 2 lagen adviseert Kodos een budget te reserveren van € 22,1 mln exclusief btw. In dit bedrag is ca. 2,0 mln exclusief btw aan risicoreservering opgenomen. Voor de 3-laagse variant wordt geadviseerd om een budget van € 28,5 mln exclusief btw te reserveren. Dit budget bevat € 2,6 mln aan risicoreservering. Bovenstaande budgetten zijn deterministisch bepaald.		
12-02-2020	VGR2019-2 wordt besproken met de wethouder.		
14-02-2020	Medio februari 2020 levert Witteveen + Bos een kostenraming op voor een drielaagse parkeergarage de raming (d.d. 14-02-2020 definitief 03, variant 3.		
14-02-2020	<p>Bureau Kodos Projectbeheersing wordt gevraagd om een second opinion op de kostenramingen van Witteveen + Bos uit te voeren. Deze kostenramingen dienen als onderbouwing voor de budgetaanvraag en zijn door Kodos op robuustheid getoetst. Na overleg met Witteveen + Bos en het projectteam van GZ wordt de notitie van 5 februari bijgesteld.</p> <p>Kodos concludeert en adviseert het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de realisatie van de parkeergarage met 2 lagen adviseren wij een budget te reserveren van € 20,2 mln exclusief btw. In dit bedrag is ca. 1,8 mln exclusief btw aan risicoreservering opgenomen.</li> <li>• Voor de 3-laagse variant adviseren wij een budget van € 25,7 mln exclusief btw te reserveren. Dit budget bevat € 2,3 mln aan risicoreservering.</li> <li>• Bovenstaande budgetten zijn deterministisch bepaald en prijspeil 2019. Het budget moet geïndexeerd worden aan de hand van de vigerende planning om toereikend te zijn ten tijde van de uitvoering van het project.</li> <li>• Toevoegen van 30 % onzekerheidsreserve aan het projectbudget</li> <li>• Voor gunning in 2021 wordt geadviseerd 5% extra budgetreservering aan te houden voor marktwerking.</li> <li>• Er worden aandachtspunten m.b.t. aangehouden uitvoeringsmethode van Witteveen en Bos genoemd.</li> </ul>		
19-02-2020	Witteveen + Bos levert een globale kostenraming op voor de parkeergarage incl. fietsenstalling.		
	Varianten voor parkeergarage	investeringskost en Exclusief omzetbelasting (afgerond)	UITGEGAAN VAN:
	2 ondergrondse parkeerlagen met openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 19.600.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk 2026)</li> <li>• Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> </ul> </li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>• 248 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>• dekking 0,8 m</li> <li>• prijs per parkeerplaats € 79.000,-.</li> </ul>	
	<p>Door Witteveen + Bos zijn de volgende posten niet opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onzekerheidsreserve</li> <li>• Reserve extern onvoorzien</li> </ul>			
02-03-2020	<p>Op 2 maart 2002 levert bureau Spark haar notitie af. Spark is verzocht om de financiële resultaten te bepalen van een alternatieve parkeergarage. Deze notitie koppelt beknopt de resultaten terug van een in 3 lagen gebouwde ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 365 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen. Spark geeft hierbij aan dat voor wat betreft de kostprijs van de parkeergarage de raming d.d. 14-02-2020 definitief 03, variant 3 lagen, van ingenieursbureau Witteveen + Bos is aangehouden.</p> <p>Spark concludeert dat, hoewel de realisatieprijs van de 3-laags parkeergarage hoger ligt dan de prijs van de 2-laags parkeergarage, de gemiddelde realisatieprijs per parkeerplaats afneemt (€ 65k ten opzichte van € 79k). Ten opzichte van de netto contante waarde van de resultaten van de 2-laags parkeergarage is dit een achteruitgang van € 9,0 miljoen.</p>			
04-03-2020	<p>Het adviesbureau voor bodem, water en ecologie ATKB levert begin maart 2020 het rapport 'Verkennd grondonderzoek Markt 10 e.o.' op.</p>			
19-03-2020	<p>Medio maart 2020 schrijft Witteveen + Bos een toelichting op de globale kostenraming behorende bij notitie 'Toetsing haalbaarheid Parkeergarage Zoetermeer' met referentie 116953/20-002.745. In de toelichting wordt ingegaan op diverse aannames, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het dek van de garage, de keldervloer en onderwaterbeton vloer is op gelijke wijze geconstrueerd als de Jaarbeursplein garage, een conservatieve aanname voor deze raming.</li> <li>• De waterstand achter de waterkering ligt waarschijnlijk een stuk lager dan de aangehouden waarde (1 meter onder maaiveld), door een gebrek aan peilbuizen op locatie is van deze conservatieve waarde uitgegaan.</li> </ul> <p>De investeringskosten voor een tweelaagse ondergrondse parkeergarage (incl. fietsparkeren) worden door Witteveen + Bos geraamd op circa € 19.600.000,- en voor een drielaagse ondergrondse garage op circa € 23.800.000,- exclusief omzetbelasting. De berekende kosten geven naar de mening van het ingenieursbureau een reëel beeld van de investeringskosten van de garage. De variatiecoëfficiënt van de raming bedraagt ±30 %, een waarde die volgens het bureau past bij het uitwerkingsniveau van de garage.</p>			
02-04-2020	<p>Begin april verstrekt Witteveen + Bos een volgend document, waarin een toelichting op de raming van de investeringskosten van de parkeergarage onder toren A wordt gegeven. Het bureau heeft een toets uitgevoerd op de haalbaarheid van de bouw van een ondergrondse parkeergarage nabij de Markt 10, Frankrijklaan/Reimsstraat (document 116953/20-001.867). Op basis van de twee opgestelde schetsontwerpen is een globale raming opgesteld van de investeringskosten met een geschatte variatiecoëfficiënt van ± 30 %, een waarde die past bij het uitwerkingsniveau van de garage.</p> <p>Door Witteveen + Bos is gerekend met een geschatte bouwkosten van € 1.650/m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO). Dit bedrag is gebaseerd op kengetallen voor kantoren en is naar mening van het bureau een conservatieve benadering.</p>			
06-04-2020	<p>Begin april 2020 komt bureau Spark ook met een rapport. Aanleiding is de vaststelling dat sinds het raadsbesluit in juli 2019 verschillende varianten van de parkeergarage zijn doorgerekend. In vervolg hierop is op 20 februari 2020 een rapportage "Herijking februari 2020" opgesteld en binnen de gemeente Zoetermeer gedeeld. Als gevolg hiervan ontstond de behoefte om de gevolgen van vijf aanvullende scenario's nader te beschouwen. Spark heeft deze scenario's onderzocht, maakt hierbij ook gebruik van studies van Witteveen + Bos en trekt uit de benchmark onder andere de volgende conclusies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uit de benchmark volgt dat de kosten van een parkeerplaats in parkeergarage Markt (uitgaande van twee ondergrondse lagen) € 72.000,- zijn.</li> <li>• Uit een overzicht van parkeergarages zijn de garages Lammermarkt en Garenmarkt het meest recent gerealiseerd. De investeringskosten van deze parkeergarages liggen hoger dan de enkele jaren oudere parkeergarages Jaarbeurs en Vonk en Vlam. De prijsstijging is deels te verklaren uit het tijdstip van aanbesteden. Als gevolg van voorspoedige economische ontwikkelingen zijn de bouwkosten de afgelopen jaren opgelopen.</li> </ul>			



	Spark stelt dat het reëel is om te concluderen dat de kostprijs van parkeergarage Markt <u>marktconform</u> lijkt te zijn.										
09-04-2020	De ingenieursbureaus Witteveen + Bos en Arcadis dienen begin april 2020 een aanbieding in voor het bieden van ondersteuning bij het opstellen van contractstukken. Na beoordeling van de inschrijvingen wordt de opdracht aan Witteveen + Bos gegund.										
23-04-2020	<p>Eind april 2002 wordt de wethouder schriftelijk geïnformeerd over het project.</p> <p>Het projectteam meldt dat het niet realiseren van een fietsenstalling in de ondergrondse parkeergarage leidt tot een significante verlaging van de onrendabele top (van ca. €10 naar ca. €5 mln).</p> <p>Gemeld wordt ook dat ambtelijk is geadviseerd om het voorstel voor een ondergrondse fietsenstalling nog niet los te laten. Indien de kosten 'meevallen' (de garage is naam mening van het projectteam conservatief geraamd) kan dit worden verwerkt in de businesscase of als meerwerkvariant aan de raad worden voorgelegd. Intussen acht het projectteam het wel wenselijk om budget te reserveren (ca. € 300.000) voor een fietsenstalling op maaiveld, indien de fietsenstalling niet ondergronds wordt opgelost. Op dit moment is deze post niet in het budget voor de openbare ruimte opgenomen.</p>										
07-05-2020	Op 7 mei 2020 levert Witteveen + Bos de definitieve versie van de budgetraming voor de parkeergarage op. In een notitie zijn de SSK- kostenramingen opgenomen van twee ondergrondse parkeergarages met 248 parkeerplekken: één garage met een fietsen- en bromfietsenstalling en één garage zonder.										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Varianten voor parkeergarage</th> <th>investeringskost en Exclusief omzetbelasting (afgerond)</th> <th>UITGEGAAN VAN:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 ondergrondse parkeerlagen <u>zonder</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling</td> <td>€ 16.400.000,-</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk 2026)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 73 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 0 bromfietsplaatsen en 0 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 66.150,-.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>2 ondergrondse parkeerlagen <u>met</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling</td> <td>€ 19.000.000,-</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 76.775,-.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Varianten voor parkeergarage	investeringskost en Exclusief omzetbelasting (afgerond)	UITGEGAAN VAN:	2 ondergrondse parkeerlagen <u>zonder</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 16.400.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk 2026)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 73 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 0 bromfietsplaatsen en 0 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 66.150,-.</li> </ul>	2 ondergrondse parkeerlagen <u>met</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 19.000.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 76.775,-.</li> </ul>	
Varianten voor parkeergarage	investeringskost en Exclusief omzetbelasting (afgerond)	UITGEGAAN VAN:									
2 ondergrondse parkeerlagen <u>zonder</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 16.400.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk 2026)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 73 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 0 bromfietsplaatsen en 0 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 66.150,-.</li> </ul>									
2 ondergrondse parkeerlagen <u>met</u> openbare fietsen- en bromfietsenstalling	€ 19.000.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prijspeil 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk)</li> <li>Ondergrondse parkeergarage met de volgende afmetingen <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto lengte 85 m, bruto breedte 50 m</li> <li>Aantal bouwlagen garage: 2</li> <li>248 parkeerplaatsen, 50 bromfietsplaatsen en 500 fietsplaatsen</li> <li>dekking 0,8 m</li> </ul> </li> <li>prijs per parkeerplaats € 76.775,-.</li> </ul>									
	<p>Door Witteveen + Bos zijn de volgende posten niet opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Onzekerheidsreserve</li> <li>Reserve extern onvoorzien</li> </ul>										
8-5-2020	Door Witteveen + Bos wordt begin mei 2020 ook de definitieve versie van de toetsing van de haalbaarheidsstudie van de parkeergarage opgeleverd. Om de haalbaarheid van de gestelde uitgangspunten te toetsen zijn de uitgangspunten vertaald in een toetsontwerp. Het toetsontwerp is ter validatie van de haalbaarheid van de gestelde uitgangspunten en <b>geen architectonisch of functioneel ontwerp</b> . Het ontwerp en de uitvoering van de parkeergarage zal samen met de woontorens in een later stadium op de markt worden gebracht.										
	<b>Opzet van de constructie</b>										

	<p>Witteveen + Bos gaat uit van permanente stalen damwanden voor de wanden van de parkeergarage. In verband met de diepe ontgraving wordt gesteld dat een stempelconstructie tijdens de bouw noodzakelijk is. Uitgangspunt voor beide varianten is een keldervloerconstructie met onderwaterbeton en trekpalen. Mogelijk is voor de 2-laagse parkeergarage nog een optimalisatie mogelijk, dit zal nader bodem- en geohydrologisch onderzoek moeten uitwijzen. <b>Geen fysieke koppeling van de garage en de toren(s).</b></p> <p><b>Globale kostenraming</b> Op basis van de twee schetsontwerpen, de 2-laagse variant met en zonder fietsenstalling, is een globale raming opgesteld van de investeringskosten. De kostenramingen zijn opgesteld conform de Standaardsystematiek voor kostenramingen (SSK).</p> <p>Uitgangspunten zijn o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor een eventuele waterkering (zelfstandige kerende constructie) is een vast bedrag opgenomen als risicoreservering.</li> <li>• Het prijspeil van de raming is 2019 (met reservering loon- en prijsstijging tot einde werk);</li> <li>• Het betreft een bedrijfsraming, er is in deze fase geen rekening gehouden met Marktwerking;</li> <li>• De variatiecoëfficiënt van de raming bedraagt ± 30 %, een waarde die past bij het uitwerkingsniveau van de garage.</li> <li>• Nader te detailleren: Voor de parkeergarage Markt wordt voor de constructie en bouwkunde op basis van de projectfase en het uitwerkingsniveau een percentage van 15 % nader te detailleren voldoende geacht. Voor de installaties een percentage van 10 %.</li> <li>• Bouwkosten indirecte kosten: verschillende percentages worden gehanteerd.</li> <li>• Risico's bouwkosten: Er is een risicoreservering opgenomen van circa 20 %. Deels bestaat deze uit het eerder genoemde risico voor de waterkering met daarbij een niet benoemde reservering van 15 %. Dat is een gebruikelijk percentage voor deze fase.</li> <li>• Engineering: De engineeringkosten zijn op basis van ervaring bij dergelijk projecten ingeschat (18 % van de voorziene bouwkosten) en omvatten alle kosten voor het ontwerp, de contractvoorbereiding en de begeleiding van de uitvoering. Deze kosten zijn zowel aan opdrachtgever zijde (en haar adviseurs) alsook detail engineering van de aannemer in het geval een Design&amp;Construct contract.</li> </ul>
22-5-2020	<p>Op verzoek van het projectteam voert bureau Stadsnatuur een verkennend natuurwaardenonderzoek (een zgn. 'quick scan') uit op een locatie in het stadshart van de gemeente Zoetermeer. Op basis van deze verkenning treft het bureau de volgende conclusies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naast het onderzochte plangebied bevindt zich een jaarrond beschermde nest van Slechtvalk en in het plangebied is een broedgeval van de Heggenmus vastgesteld.</li> <li>• Daarnaast zijn er vaste rustplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis vastgesteld op (het resterende deel van) het stadhuisgebouw en kan de Grote Dobbe dienst doen als foerageergebied voor diverse in Zoetermeer voorkomende vleermuissoorten.</li> </ul> <p>De kans wordt door het bureau groot geacht dat de voorgenomen activiteiten een nadelig effect hebben op de genoemde soorten. Daarom moeten maatregelen om deze effecten te mitigeren worden beschreven in een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol dat onder betrokkenen bekend dient te zijn. Met betrekking tot de Slechtvalk wordt aanbevolen om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming, omdat uitvoering van mitigerende maatregelen impliciet een overtreding van verbodsbepaling in de Wnb met zich meebrengt (namelijk: het verplaatsen van een nestkast).</p>
23-06-2020	<p>Spark rapporteert eind juni 2020 over hun onderzoek naar de financiële waarde van de parkeergarage voor de gemeente Zoetermeer, als publiek lichaam. Spark berekent dat de lasten ca € 752.000,- per jaar zullen bedragen.</p>
30-06-2020	<p>Op 30 juni 2020 wordt de derde VGR (VGR2020-1) door het projectteam afgerond.</p> <p>Stand van zaken per 30 juni 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De nota van uitgangspunten Markt 10 e.o. en het Schetsontwerp Centraal Park zijn vastgesteld;</li> <li>• De budgetten voor Centraal Park en parkeergarage onder de Markt zijn gereserveerd;</li> <li>• Voorbereiding aanbesteding loopt;</li> <li>• Er is in een technisch overleg een businesscase van de parkeergarage met de raad besproken.</li> </ul> <p>Het projectteam wenst in het tweede halfjaar van 2020 het volgende te bereiken?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Besluitvorming businesscase parkeergarage en grondexploitatie Markt 10 e.o. door de raad;</li> </ol>

	<p>2. Voorbereiding aanbesteding afronden; 3. Start aanbesteding woontorens, ondergrondse parkeergarage en herinrichting Markt.</p> <p>Op peildatum 30 juni 2020 is ca €417.400,- van dit krediet besteed en voor ca. €28.700,- verplichtingen aangegaan. De overschrijding op het beschikbaar krediet bedraagt per ultimo juni 2020 ca. €197.600,- (exclusief verplichtingen). Deze overschrijding wordt gedekt door het investeringsbudget parkeergarage en de GREX Markt 10, na het raadsbesluit hierover dat in juli 2020 is gepland.</p> <p>De belangrijkste redenen voor de overschrijding zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het laten uitvoeren van een parkeeronderzoek van de binnenstad conform de verdagingsmemo 159, d.d. 11 december 2019. Dit heeft ervoor gezorgd dat de doorlooptijd langer werd in afwachting van de resultaten die geanalyseerd en geverifieerd dienden te worden. Daarnaast diende nog input te worden geleverd inzake de eigendomssituatie, exploitatie en beheer en het effect hiervan op de op het benodigde krediet, diende gewacht te worden op ontbrekende gegevens over parkeren (parkeeronderzoek binnenstad).</li> <li>2. Parallel hieraan is ervoor gekozen om de marktstrategie (aanbesteding, contractvorm etc.) nu al verder uit te werken omdat dit nog effect kan hebben op de businesscase.</li> </ol> <p>Risico('s)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Risico: Extra advies en inzet i.v.m. complexiteit project. Beheersmaatregel: Planning goed bijhouden en navolging geven.</li> </ol>
03-07-2020	<p>Het projectteam werkt technische vragen van enkele partijen (CDA, Zo! Zoetermeer en ZVooruit) nader uit. Ook wordt een Q&amp;A opgesteld. De stukken worden met de wethouder besproken.</p>
09-07-2020	<p>De gemeenteraad wordt door de wethouder ingelicht over het project. In de commissie Stad van 6 juli 2020 zijn vragen gesteld over de businesscase Markt 10. In deze memo worden deze vragen van een antwoord voorzien.</p> <p>Zoals elk project, kent ook dit project een aantal risico's. Hieronder wordt voor de onderdelen parkeergarage, openbare ruimte en grondexploitatie uiteengezet hoe met risico's wordt omgegaan. Ten aanzien van de parkeergarage wordt het volgende gemeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de investeringsraming van de parkeergarage is in totaal een risicoreservering opgenomen van circa 20%.</li> <li>• Circa 5% van deze risicoreservering betreft de kosten voor de aanleg van een nieuwe waterkering.</li> <li>• De overige 15% van de risicoreservering is een post voor niet benoemde risico's rond bouwkosten. Dit is een gebruikelijk percentage voor deze fase, waarin er nog geen definitieve ontwerpen zijn. In de volgende fase (opstellen aanbestedingsdocumenten) worden deze risico's nader gespecificeerd.</li> <li>• Tot slot is er in de investeringsraming voor nader te detailleren/onvoorzien een post van 15% opgenomen. Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorzien) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden en voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet ontwerpen of benoemd zijn, maar wel moeten worden uitgevoerd. Bij deze kosten wordt onder meer gedacht aan bebording, droog houden bouwkuip, meubilair etc.</li> </ul>
13-07-2020	<p>Raadsbesluit 0637589359 per 13 juli 2020:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voor de investering van de ondergrondse parkeergarage is er een totaal investeringsbudget van € 16,4 mln. excl. btw beschikbaar gesteld. Voor de kosten van de onrendabele top van de ondergrondse parkeergarage is € 5,2 mln. excl. btw vanuit het Rif beschikbaar gesteld.</li> <li>2. Voor de aanleg van groen, een fietsenstalling en evenemententerrein op het dak van de parkeergarage (Markt), conform het vastgestelde schetsontwerp Centraal Park is er een budget van € 3,65 mln. excl. btw beschikbaar gesteld.</li> <li>3. Voor de bouw van de woningen met voorzieningen in de plint is een grondexploitatie Markt 10 en omgeving geopend en vastgesteld.</li> </ol> <p>Dit voorstel borduurt voort op het reeds genomen raadsbesluit van 15 juli 2019. Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel komt budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving. De aanbesteding dient te resulteren in de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park.</p>

31-8-2020	Op 31-8-2020 vindt een PSU plaats tussen PT, W+B en Lexence Advocaten en Notarissen. Het doel van de PSU is om informatie op te halen bij alle aanwezigen voor de op te stellen contractdocumenten en af te stemmen over taken en verantwoordelijkheden.
07-09-2020	<p>Begin september vindt een inventariserend overleg plaats over de opzet van de aanbesteding en de selectieleidraad. De reden is dat Arcadis in januari 2020 een aanzet heeft gedaan voor een aanbesteding en contracteringsstrategie. Vanuit het projectteam wordt aangegeven dat het betreffende document niet breed is vastgesteld en meer moet worden gezien als aanzet.</p> <p>Er vallen enkele zaken op in het advies van Arcadis:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De keuze voor turnkey versus UAV-gc contract. Waarin de argumentatie van het toevoegen van het maaiveld in het contract wordt gedaan. De gemeente Zoetermeer maakt zich niet zozeer zorgen over het type contract, maar meer van de gelijkwaardige verdeling van kosten in de tender tussen de grondwaarde &amp; kosten van de parkeergarage en het maaiveld.</li> <li>2. Arcadis adviseert voor de tender een aanvullende marktconsultatie te doen. Het lijkt in het stuk van Arcadis of er reeds een marktconsultatie heeft plaatsgevonden. Dit blijkt niet het geval.</li> <li>3. Arcadis adviseert een zeer eenvoudige concurrentie gerichte dialoog toe te passen als procedure. In het voortraject heeft het projectteam deze procedure afgewezen vanwege de ervaring dat dit veel administratief werk oplevert.</li> </ol> <p>In het overleg wordt de conclusie getrokken dat voornamelijk de gehanteerde niet-openbare procedure zoals benoemd in de uitvraag het uitgangspunt is. Ieder is zich er van bewust dat er op korte termijn keuzes gemaakt moeten worden indien men hier aanpassingen op zou willen. Daarom wordt er een vervolgoverleg ingepland over de gunningsfase, zodat informatie eventueel nog meegenomen kan worden in de selectiefase.</p>
09-09-2020	De VGR2020-1 wordt met de wethouder besproken.
22-09-2020	<p>Het collegevoorstel voorontwerp bestemmingsplan Markt e.o. wordt voorbereid. Gemeld wordt dat na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving, in juli 2019, een aantal vervolgstappen in gang is gezet. Eén daarvan is het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan 'Markt en omgeving', dat de bouw van 2 woontorens (aan de Markt en de Frankrijklaan) en een ondergrondse parkeergarage onder de Markt mogelijk moet maken. Het voorontwerp is nu gereed voor het vooroverleg. Ook is de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure gestart met als doel een combinatie van ontwikkelaars te selecteren. Voordat de formele bestemmingsplanprocedure kan starten zijn er meerdere besluiten nodig. Zo wordt voorgesteld om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, het vooroverleg met instanties te starten en de raadscommissie Stad om aandachtspunten te vragen via bijgevoegde raadmemo. Tevens wordt voorgesteld geen samenspraak te houden op het voorontwerp BP aangezien de Nota van Uitgangspunten 'Markt 10 en omgeving' reeds een samenspraakproces heeft doorlopen. En uit de opgestelde Aanmeldnotitie MER blijkt dat geen Milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.</p>
22-09-2020	De gemeenteraad wordt door de wethouder middels een memo geïnformeerd. Dit memo heeft betrekking op het nieuwe bestemmingsplan voor de bouw van 2 woontorens aan de Markt en de Frankrijklaan en het realiseren van een ondergrondse parkeergarage onder de Markt. Met deze memo wordt de raad gevraagd om eventuele aandachtspunten mee te geven voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en wordt de raad geïnformeerd over het collegebesluit om geen samenspraak op het voorontwerpbestemmingsplan te verlenen.
24-09-2020	<p>W+B levert het document 'Klant Eisen Specificatie' op.</p> <p>Opvallend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het huidige SO van de parkeergarage is onvoldoende uitgewerkt op gebied van materialisatie, hiertoe zal nadere ontwerpslag plaatsvinden;</li> </ul>
01-09-2020	Vanaf begin september 2020 is gestart met het opstellen van de contract- en aanbestedingsdocumenten van Markt 10. De aanbesteding dient te resulteren in de gunning van de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park.

	Middels een Koop- en Realisatieoverkomst voor de twee woontorens en een UAV-gc (Design & Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt wordt de opdracht op de markt gezet. Inclusief de optie voor het uitvoeren van de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij (toezegging 327 n.a.v. raadsvoorstel Businesscase Markt 10) en de optie voor ondergrondse fietsenstelling.
20-10-2020	<p>Op 20 oktober wordt de aanbesteding op Tendetnet gepubliceerd. Beoogd wordt om voor het einde van 2020 tot 3 geselecteerde partijen te komen. Deze geselecteerde Gegadigden kunnen dan medio januari 2021 een uitnodiging tot inschrijving verwachten.</p> <p>Geschiktheidseisen Technische en beroepsbekwaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A: ontwerp en realisatie van een woontoren met levendige/stedelijke plint;</li> <li>• B: realisatie van een ondergrondse parkeergarage</li> <li>• C: ontwerp van een ondergrondse openbare parkeergarage</li> <li>• D: integraal ontwerp van een binnenstedelijk plein met hoge verblijfswaarde</li> <li>• E: uitvoeren van een geïntegreerd contract</li> </ul> <p>Geschiktheidseis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegadigde moet over een deugdelijke kwaliteitszorg- en borging beschikken</li> <li>• Gegadigde dient arbo en veiligheid te waarborgen.</li> <li>• Gegadigde dient de architectonische kwaliteit van het ontwerp van een woontoren met levendige/stedelijke plint te waarborgen.</li> <li>• Gegadigde dient zijn beroepsbevoegdheid aan te tonen door middel van een uittreksel uit het handelsregister.</li> </ul>
27-10-2020	<p>De wethouder wordt schriftelijk geïnformeerd.</p> <p><b>Aanbesteding</b> De selectiefase is op dinsdag 20 oktober gepubliceerd. Dit zijn de eerste vervolgstappen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijkheid tot vragen stellen 9 november 2020</li> <li>• Beantwoorden van vragen 16 november 2020</li> <li>• Bekendmaken voorlopige geselecteerden 15 december 2020</li> <li>• Bekendmaken definitief geselecteerden 14 januari 2021</li> <li>• Toesturen stukken gunningsfase 14 januari 2021</li> </ul> <p>De planning is iets uitgelopen ten opzichte van de eerdere planning. Dit door de hoeveelheid werk en het niet op tijd hebben van een complete selectieleidraad.</p> <p><b>Fiets parkeren</b> Er worden meerdere opties onderzocht om het fiets parkeren (in totaal ca. 600 fietsen) op te lossen. Alles oplossen in het openbaar gebied leidt niet tot de gewenste kwaliteit. Momenteel wordt er naar een oplossing per doelgroep gekeken. Voor bezoekers van de horeca en voorzieningen wordt gekeken om het fiets parkeren in het openbaar gebied op te lossen. Het fiets parkeren voor bezoekers van de woningen willen we oplossen in de torens, evenals het fiets parkeren voor de bewoners zelf. Dit conform het parkeerbeleid. Als meerwerkvariant wordt, conform afspraak met de raad, gevraagd om een fiets parkeer oplossing in de parkeergarage.</p> <p><b>Grondexploitatie</b> Grondzaken heeft aangegeven dat in de grondexploitatie geen ruimte is opgenomen om het fiets parkeren in de torens op te nemen. Indien dit wel gedaan zal worden (conform beleid parkeren) dan zal dat leiden tot een verslechtering van de grondexploitatie. Dit zou volgens Grondzaken gemeld moeten worden bij de gemeenteraad aangezien de verwachting is dat de verslechtering groter is dan 250.000 euro (geschatte verslechtering van de grex is 400.000 euro). De verwachting is echter ook dat de grondwaarde die voor de locatie betaald kan worden significant hoger is dan opgenomen in de grondexploitatie. In de grex is een opbrengst opgenomen van 3.3 miljoen euro. De verwachting is ca. 10 miljoen euro aan opbrengsten. Dit laten we momenteel extern toetsen. In de Tender zal een richtbedrag voor de grondwaarde opgenomen worden, net zoals gedaan is bij Cadenza II. Ook de uitgangspunten voor de hotelontwikkeling worden momenteel extern getoetst om hierbij zeker te weten dat het hotel, passend binnen de uitgangspunten, exploitabel is.</p>

Q4-2020	De selectiefase is gestart en er zijn zes inschrijvingen ontvangen. In januari 2021 vindt de beoordeling plaats van de inschrijvingen en zal er geselecteerd worden op maximaal vijf inschrijvingen.								
30-11-2020	Zes gegadigden melden zich voor de selectiefase. Dit zijn: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. AM B.V. (BAM Wonen, BAM infra en Buro Sant &amp; CO)</li> <li>2. Ballast Nedam Bouw &amp; ontwikkeling B.V. (Mecanoo Architecten en Laudy Bouw &amp; ontwikkeling)</li> <li>3. DVP planontwikkeling B.V. (MTD Landschapsarchitecten, de Architecten Cie B.V. , De Vries en Verburg Bouw B.V)</li> <li>4. KondorWessels Projecten (Boele &amp; van Eesteren, Visser &amp; Smit Bouw, Lodewijk Baljon, Aveco de Bondt/Primium)</li> <li>5. Smit's Bouwbedrijf B.V. (Team V Architectuur, Vink Bouw B.V., OKRA Landschapsarchitecte)</li> <li>6. VORM (Arcadis, Delta Vorm Groep B.V., Vera yanovshchinsky architecten)</li> </ol> <p>De ingediende selectie documenten worden door het projectteam beoordeeld in een excel beoordelingsformulier.</p>								
04-12-2020	De gemeente stelt een reactie op tegen de klacht van BNA. De klacht wordt behandeld door de Commissie van Aanbestedingsexperts.								
07-12-2020	De wethouder wordt schriftelijk geïnformeerd. Dit memo is deels ter informatie maar ook richtinggevend op bepaalde onderwerpen en bedoelt als oplegnotitie voor bijgevoegde raadsmemo (bijlage 4c.2) "stand van zaken project Markt 10 e.o. - december 2020". <p>Planning</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">17 december 2020</td> <td style="width: 50%;">Wethoudersoverleg</td> </tr> <tr> <td>5 januari 2021</td> <td>Collegebehandeling</td> </tr> <tr> <td>25 januari 2021</td> <td>Mogelijke raadsbehandeling</td> </tr> <tr> <td>26 januari 2021</td> <td>Start gunningsfase tender</td> </tr> </table> <p>Bespreekpunten, waaronder: In de aanbesteding wordt naast een garage zonder fietsenstalling (basis) een meerwerkvariant uitgevraagd voor een garage met fietsenstalling. Deze meerwerkvariant zal afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd. Indien wordt besloten niet in te gaan op de meerwerkvariant, zal het werk dus worden gegund met een fietsenstalling op het maaiveld.</p>	17 december 2020	Wethoudersoverleg	5 januari 2021	Collegebehandeling	25 januari 2021	Mogelijke raadsbehandeling	26 januari 2021	Start gunningsfase tender
17 december 2020	Wethoudersoverleg								
5 januari 2021	Collegebehandeling								
25 januari 2021	Mogelijke raadsbehandeling								
26 januari 2021	Start gunningsfase tender								
15-12-2020	Het projectteam informeert de directeur middels een proces verbaal van selectie. Van de 6 gegadigden worden DVP en VORM uitgesloten.								
17-12-2020	Het projectteam informeert de wethouder over de stand van zaken, waaronder de optie op het contract voor de ondergrondse fietsstelling. <p>Tevens voor een informerend memo voor de raad besproken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op 13 juli 2020 heeft de raad de grondexploitatie Markt 10 e.o. vastgesteld en de benodigde budgetten voor de parkeergarage en openbare ruimte beschikbaar gesteld. De ramingen zijn geactualiseerd en de uitgaven, voornamelijk plankosten voor de voorbereiding, passen binnen de gestelde budgetten.</li> <li>• De organisatie van het project Markt 10 bestaat momenteel uit een kernteam bestaande uit een overall projectmanager (tevens deelprojectmanager woontorens), deelprojectmanager openbare ruimte, deel projectmanager parkeergarage, omgevingsmanager en projectondersteuner. Het kernteam wordt ondersteund door een projectbeheerser en projectondersteuner. Daarnaast wordt het kernteam vanuit de verschillende vakdisciplines ondersteund, dit betreft onder andere stedenbouw, beheer, vastgoed, verkeer, grondzaken, duurzaamheid en planologie. Momenteel wordt onderzocht of wijziging of aanvulling van de organisatiestructuur na gunning gewenst is. Aandachtspunt is het behoud van een adequaat projectteam.</li> </ul>								
21-12-2020	Het projectteam constateert dat de kostenraming van de parkeergarage een prijsstijging van circa 10% op de kale bouwkosten laat zien, t.o.v. de raming van afgelopen mei. Wat is de verklaring hiervoor? Door deze hoge stijging is er onvoldoende budget voor dit project, wat een probleem is. W+B geeft in een mail een toelichting op opmerkingen van PT op de raming. Uit de vragen van PT kan worden afgeleid dat bezuinigingen gezocht worden/gewenst zijn om binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget te blijven.								

22-12-2020	<p>Voor W+B wordt eind 2020 een SSK voor het totale project opgeleverd. Het totale project wordt geraamd op € 27,5 miljoen excl. btw. De directe bouwkosten voor de parkeergarage bedragen € 11,8 miljoen excl. btw. De bijkomende kosten bedragen verhoudingsgewijs € 8,2 miljoen excl. btw. De parkeergarage wordt geraamd op ca € 20,1 miljoen excl. btw. In de raming is een reservering voor loon- en prijsstijgingen opgenomen voor 3% per jaar tot 5 jaar. Opgemerkt wordt de gevolgen uit EMVI niet zijn meegenomen.</p>
31-12-2020	<p>De vierde VGR wordt opgeteld.</p> <p>Belangrijkste ontwikkelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overzicht van afgelopen halve jaar</li> <li>• Voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld;</li> <li>• Selectiefase aanbesteding is afgerond.</li> </ul> <p>Doelen voor het 1e halfjaar van 2021?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afronding opstellen contractstukken: Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design &amp; Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt;</li> <li>• Start gunningsfase aanbesteding inclusief definitieve gunning;</li> <li>• Reflectie met raad, wethouder en projectgroep Markt 10;</li> <li>• Raad informeren conform groot en complex project over stand van zaken. In januari 2021 en juli 2021 zal de raad middels een memo geïnformeerd worden over de stand van zaken.</li> </ul> <p>Op basis van het beschikbare budget, de gemaakte kosten en de geprognosticeerde kosten, is er momenteel sprake van een overschrijding op het budget parkeergarage en openbare ruimte Markt. Door de complexiteit van het project zijn de gemaakte kosten hoger dan verwacht. De opgestelde bouwkostenramingen zijn opgesteld vanuit een bedrijfseconomische oogpunt. Over het algemeen zijn dat meer conservatieve ramingen en is de marktwerking niet meegenomen. De verwachting is dat de biedingen van de markt lager zullen zijn dan de begrote bouwkosten, waarmee de tekorten worden opgelost binnen de investeringsgelden.</p> <p>Op 13 juli 2020 is door de Raad de grondexploitatie van Markt 10 e.o. vastgesteld. Momenteel wordt er binnen de grondexploitatie gebleven, behoudens de plankosten. In de MPG worden de actuele stand van zaken en de verschillenanalyse weergegeven die naar verwachting in de tweede kwartaal wordt aangeboden ter besluitvorming aan de raad. De verwachting is een potentiële hogere grondwaarde dan vastgesteld. De extra geprognosticeerde kosten wordt ruimschoots gedekt door de hogere grondopbrengsten.</p> <p>Risico's:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Risico: Grondprijs valt lager uit dan verwacht. Beheersmaatregel: Richt prijs grondwaarde opnemen in tender.</li> <li>2. Risico: De ambitie om een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren wordt niet gehaald. Beheersmaatregel: Kwaliteit met aanbestedings- en contractvorm, contractbeheersmanagement en inzet Q-team borgen.</li> <li>3. Risico: Parkeergarage niet waterdicht. Beheersmaatregel: Kwaliteit met aanbestedings- en contactvorm en contractbeheersmanagement borgen. O.a. d.m.v. risicogestuurd uitvoeren van toetsen</li> </ol> <p>Door de complexiteit van het project, fysieke combinatie van investeringsprojecten en een grondexploitatie die uitgevoerd dient te worden door één partij, is ervoor gekozen om het proces door een extern adviesbureau te laten begeleiden en waarvan de kosten niet in de grondexploitatie waren begroot. Daarnaast is er intensief overleg gepleegd met alle stakeholders van de drie projecten gezien de fysieke verwevenheid van deze projecten. Er zijn daardoor meer plankosten gemaakt dan verwacht</p>
<b>2021</b>	

06-01-2021	<p>Op 6 januari 2021 wordt de raad door het college geïnformeerd over de stand van zaken. Middels het amendement 2007-A: “Grande Tour Grand Garage Grand Project”, dat is vastgesteld bij het raadsbesluit van 13 juli 2020, is bepaald dat het project Markt 10 een groot project is. Dit betekent onder andere dat de raad vaker geïnformeerd wordt over de stand van zaken van het project. Het eerste moment waarop dit zou plaatsvinden is de mijlpaal ‘contractstukken gereed’.</p> <p>Op dit moment zijn de contractstukken gereed. Het contract bestaat uit een Koop- en Realisatieoverkomst voor de twee woontorens en een UAV-GC (Design &amp; Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen ondergrondse parkeeromgeving voor fietsen. Is wel als optie uitgevraagd. Het niet mogelijk is de waterkering-wand met de parkeergarage-wand te combineren.</li> <li>• Er zal voor HH Rijnland een zelfstandig waterkerende constructie gerealiseerd moeten worden. De zelfstandige waterkering-wand kan tijdens de bouwfase benut worden als bouwputwand. Tussen deze wand en de parkeergarage moet 1,5 meter vrije ruimte zijn zodat de wand bereikbaar is voor onderhoud.</li> </ul>
06-01-2021	<p>De contractstukken van Markt 10 en omgeving worden op 26 januari 2021 naar de geselecteerde marktpartijen gestuurd, wat de start van de gunningsfase is. Uiterlijk 25 mei 2020 dienen de inschrijvingen ingediend te zijn.</p> <p>Naast deze Uitnodiging tot inschrijving zijn de volgende losse Bijlagen meegezonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage 1 Inschrijvingsformulier;</li> <li>• Bijlage 2 Koop- en realisatieovereenkomst Nieuwbouwontwikkeling;</li> <li>• Bijlage 3 Overeenkomst Parkeergarage, Openbare ruimte en Waterkering;</li> <li>• Bijlage 4 Inschrijvingsbiljet Koopprijs;</li> <li>• Bijlage 5 Inschrijvingsbiljet Aannemingsom Opdracht;</li> <li>• Bijlage 6 Inschrijvingsbiljet Optie Fietsenstalling;</li> <li>• Bijlage 7 Inschrijvingsbiljet Optie Exploitatie;</li> <li>• Bijlage 9 Eisen betreffende Optie Fietsenstalling;</li> <li>• Bijlage 10 Eisen betreffende Optie Exploitatie;</li> <li>• Bijlage 11 Bankgarantie Koop- en realisatieovereenkomst;</li> <li>• Bijlage 12 Bankgarantie Overeenkomst Parkeergarage.</li> </ul> <p>Beoordeling van de economisch meest voordelige inschrijving vindt plaats op basis van de “Beste prijs-kwaliteit verhouding”, bestaande uit de criteria “kwaliteit” en “prijs”. De Subgunningscriteria (SGC) voor “kwaliteit” bestaan uit “ontwerp”, “duurzaamheid” en “proces en risico”. Door inschrijvers kan per (Sub)gunningscriterium onderstaand maximum aantal punten worden behaald:</p> <p>Plan van aanpak kwaliteit</p> <p><b>SG1 Ontwerp</b></p> <p>SG1.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit</p> <p>SG1.2 Programma</p> <p>SG1.3 Sociale veiligheid en comfort parkeergarage</p> <p><b>SG2 Duurzaamheid</b></p> <p>SG3 Proces en risico</p> <p>SG3.1 Planning en fasering</p> <p>SG3.2 Omgevingsmanagement en omgevingscommunicatie</p> <p>SG3.3 Risicomanagement</p> <p>Kwaliteit 70% Prijs 30%, totaal 100 punten</p>
14-01-2021	<p>PT stelt een concept samenwerkingsovereenkomst parkeergarage markt Zoetermeer op.</p>



25-01-2021	Eind januari levert W+B het rapport op met daarin eisen waaraan het BLVC-plan dient te voldoen. Deze eisen bevatten zowel proces- als systeemeisen.																									
01-02-2021	Witteveen + Bos stelt een raming op voor de openbare ruimte. De kosten worden geraamd op €7,5 miljoen excl. btw, prijspeil 2020. De bandbreedte is € 6,0 - € 9,0 miljoen excl. btw. Reservering voor loon- en prijsstijgingen opgenomen voor 3% per jaar tot 5 jaar. Risico's zijn niet gekwantificeerd, er zijn geen risicosessies gehouden.																									
03-02-2021	Inschrijver KondorWessels projecten schrijft een brief naar de gemeente: Op basis van de aanvullende informatie die nu ter beschikking is gesteld zijn wij tot de conclusie gekomen dat de risico's onvoldoende evenwichtig verdeeld zijn tussen u als publieke opdrachtgever en ons als private onderneming. Dit uit zich met name in de contractvoorwaarden.																									
15-02-2021	<p>Medio februari 2021 wordt een vertrouwelijke notitie opgesteld. Deze notitie geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het project Markt 10 e.o. met peildatum 31-12-2020 en wordt besproken met AOG (Peter en Mirjam).</p> <p>In een wordt een samenvatting gegeven van de financiële stand van het project op basis van de verschillende deelprojecten. De financiën van deelprojecten worden in het vervolg van de notitie nader toegelicht.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Parkeergarage</th> <th>GREX</th> <th>OR (onderdeel GREX)</th> <th>OR Markt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Budget</td> <td>€ 16.400.000</td> <td>€3.066.547</td> <td>€1.030.600</td> <td>€3.650.000</td> </tr> <tr> <td>Prognose</td> <td>€ 17.160.000</td> <td>€3.922.037</td> <td>€1.099.142</td> <td>€3.982.906</td> </tr> <tr> <td>Overschrijding</td> <td>€ 760.000</td> <td>€ 855.490</td> <td>€ 68.542</td> <td>€332.906</td> </tr> <tr> <td>Reeds gemaakte kosten</td> <td>€ 507.000</td> <td>€ 907.781</td> <td>€ 0</td> <td>€135.000</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Tabel 1: Overzicht financiële stand van zaken Markt 10 peildatum 31-12-2020</i></p> <p>In de notitie wordt per projectonderdeel een overzicht gegeven van de gemaakte plankosten tot eind 2020, de prognose tot einde werk en overzicht van het beschikbare budget.</p>		Parkeergarage	GREX	OR (onderdeel GREX)	OR Markt	Budget	€ 16.400.000	€3.066.547	€1.030.600	€3.650.000	Prognose	€ 17.160.000	€3.922.037	€1.099.142	€3.982.906	Overschrijding	€ 760.000	€ 855.490	€ 68.542	€332.906	Reeds gemaakte kosten	€ 507.000	€ 907.781	€ 0	€135.000
	Parkeergarage	GREX	OR (onderdeel GREX)	OR Markt																						
Budget	€ 16.400.000	€3.066.547	€1.030.600	€3.650.000																						
Prognose	€ 17.160.000	€3.922.037	€1.099.142	€3.982.906																						
Overschrijding	€ 760.000	€ 855.490	€ 68.542	€332.906																						
Reeds gemaakte kosten	€ 507.000	€ 907.781	€ 0	€135.000																						
02-03-2021	De gemeente Zoetermeer vraagt Spark van de fietsenstalling een beknopte financiële waardering te verzorgen. De ondergrondse fietsenstalling krijgt een capaciteit voor 250 fietsen en 50 bromfietsen. Gemeld wordt dat het adviesbureau Witteveen & Bos een raming gemaakt heeft van de investeringskosten fietsenstalling. Dit bedrag komt uit op € 1,3 miljoen (prijspeil 1-1-2027) en bestaat uit bouwkosten € 1,0 miljoen en installaties € 300.000,-. Hierbij is onder meer rekening gehouden met een ontsluiting (in- en uitrit) voor bezoekers over tapis roulants.																									
18-03-2021	Commissie van aanbestedingsexperts behandelt een klacht. De klacht ziet op een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure voor een overheidsopdracht voor de herontwikkeling van een locatie. Geklaagd wordt dat met één referentieproject ervaring met twee kerncompetenties moet worden aangetoond: met het ontwerp én de realisatie van een woontoren. Feitelijk kan alleen aan de betrokken geschiktheidseis worden voldaan als architect en aannemer eerder hebben samengewerkt. De Commissie acht de klacht gegrond.																									
30-3-2021	Het college beantwoordt vragen van de PvdA ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Markt 10 e.o. Op 30 november 2020 zijn deze aandachtspunten ontvangen van de PvdA-fractie.																									
25-05-2021	De inschrijfsommen van de drie inschrijvers worden bekend gemaakt.  Inschrijving Smits voor in totaal € 24.060.246 bestaande uit: 1. Aannemingsom Parkeergarage à € 18.876.283 2. Aannemingsom Waterkering à € 838.603 3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 4.245.360  Inschrijving AM voor in totaal € 30.620.000 bestaande uit:																									

	<p>1. Aannemingsom Parkeergarage à € 24.985.000  2. Aannemingsom Waterkering à € 660.000  3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 4.975.000</p> <p>Inschrijving Ballast Nedam voor in totaal € 24.620.000 bestaande uit:  1. Aannemingsom Parkeergarage à € 21.685.000  2. Aannemingsom Waterkering à € 490.000  3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 2.445.000</p>
03-06-2021	Het projectteam brengt een voorstel voor participatie bij de wethouder.
03-06-2021	<p>De wethouder wordt geïnformeerd:</p> <p>De prijsaanbieding van alle drie de partijen is significant hoger dan aan budget aanwezig is. Met de specialisten wordt nu gesproken wat de vervolgmogelijkheden zijn. Een van de mogelijkheden is om een mededingingsprocedure met onderhandelingen te starten. De tender wordt hiermee beëindigd.  Er wordt een brief opgesteld om de partijen mede te delen dat er op basis van de huidige biedingen geen gunning kan worden gedaan.  Witteveen en Bos is aan het achterhalen waar het verschil tussen de raming en bieding vandaan komt.  De wethouders zullen, als er meer duidelijkheid is, nader worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.</p>
23-06-2021	<p>De raad wordt geïnformeerd.</p> <p>De aanbiedingen zijn door ons getoetst op kwaliteit (70%) en prijs (30%). Bij alle drie de partijen is de prijs voor realisatie van de parkeergarage boven budget. Daarmee zijn alle drie de inschrijvingen voor de gemeente 'onaanvaardbaar' en kunnen wij de opdracht niet conform planning begin juni 2021 gunnen. Binnen de huidige aanbestedingsprocedure is geen ruimte voor het aanpassen van de inschrijving.</p> <p>De Aanbestedingswet biedt bij onaanvaardbare inschrijvingen (indien inschrijver niet voldoet aan geschiktheidseisen of wanneer de inschrijvingsprijs de geraamde waarde overstijgt) ruimte om een mededingingsprocedure met onderhandeling te starten. Dit is een standaardprocedure wanneer alle inschrijvingen bij een tender boven budget zijn. Het projectteam start met alle inschrijvers die voldoen (alle drie de indieners) deze nieuwe procedure. Onderhandelen met 1 partij is niet toegestaan, in relatie tot mededinging. Voorwaarde voor de onderhandelingen is dat de uitvraag niet wezenlijk mag wijzigen. Binnen dit kader onderhandelt het projectteam met de inschrijvers over de prijs en de uitvoeringscondities.</p> <p>Het projectteam schrijft ook verrast te zijn door de uitkomsten van de aanbesteding. Een extern bureau begeleidt het team bij deze tender. Een onafhankelijk bureau heeft voor het projectteam een second opinion op de budgetraming van de parkeergarage uitgevoerd. Het was de verwachting van het team dat de opdracht binnen budget kon worden gegund. Het project onderzoekt hoe de grote verschillen zijn ontstaan en schakelt een onafhankelijke partij in die beoordeelt of de extra investeringskosten reëel zijn.</p>
29-06-2021	<p>Op 28 juni 2021 vindt de startbijeenkomst mededingingsprocedure met onderhandeling plaats met de drie inschrijvers.</p> <p>Agenda is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opening;</li> <li>• toelichting op aanbestedingsproces: mededingingsprocedure met onderhandeling en planning;</li> <li>• doornemen protocol onderhandelingen;</li> <li>• discussie besparingsmogelijkheden middels voorstel aanbestedende dienst;</li> <li>• vervolg (vaststellen onderwerpen) en afronding.</li> </ul> <p>Mededeling: dit overleg wordt in plaats van verslaglegging opgenomen.</p>
30-06-2021	<p>Eind juni wordt VGR-5 afgerond.</p> <p>Stand van zaken per 30 juni 2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zes partijen hebben zich in de selectiefase ingeschreven voor het project, drie partijen daarvan zijn doorgestaan naar de tweede fase. Op 26 januari 2021 is de tweede fase van de aanbesteding gestart met het publiceren van de aanbestedingstukken, zoals de Koop- en Realisatieovereenkomst voor de twee torens en een UAV-GC (Design &amp;</li> </ul>

	<p>Build) contract voor de parkeergarage, waterkering en openbare ruimte Markt. Hierbij is ook optioneel de exploitatie van de parkeergarage door een marktpartij en het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling uitgevraagd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Op 7 juni 2021 is geconcludeerd dat geen van de drie partijen tot een financieel aanvaardbare inschrijving is gekomen. De raad is hierover voor het zomerreces 2021 met een raadsmemo geïnformeerd;</li> <li>Op 8 juni 2021 is de tender van het project beëindigd en de mededingingsprocedure, inclusief onderhandeling gestart met de drie partijen.</li> </ul> <p>Doelen voor in de tweede helft van 2021: Onder voorbehoud van een aanvaardbare aanbidding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het afronden van de mededingingsprocedure en komen tot een voorlopige gunning;</li> <li>Raadsbesluit project, besluit optie ondergronds fietsparkeren en besluit exploitatie parkeergarage;</li> <li>Afronden Europese tender voor een ondersteunend ingenieursbureau;</li> <li>Definitieve gunning.</li> </ul>												
05-07-2021	<p>Op 5 juli wordt de raad middels een <b>geheime</b> raadsmemo geïnformeerd, zoals verzocht, over de prijsaanbiedingen van Markt 10 in relatie tot het beschikbare budget.</p> <p>De budgetten die de raad heeft toegekend, zijn vastgelegd in het raadsvoorstel businesscase Markt 10 van 13 juli 2020 en voor de GREX herijkt in het raadsvoorstel meerjarenperspectief grondexploitaties 2021 op 17 mei 2021.</p> <p>Het budget voor de openbare ruimte bestaat uit twee onderdelen, het onderdeel openbare ruimte Markt en overige openbare ruimte in het plangebied, inclusief mini bos. De investeringskosten voor de overige openbare ruimte in het plangebied inclusief mini bos zijn opgenomen in de grondexploitatie.</p> <table border="1" data-bbox="353 722 1771 978"> <thead> <tr> <th>Onderdeel Markt 10 e.o.</th> <th></th> <th>Budget</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parkeergarage incl. waterkering</td> <td>Aannemingsom</td> <td>Investeringskosten € 16,4 miljoen</td> </tr> <tr> <td>Openbare ruimte</td> <td>Aannemingsom</td> <td>Investeringskosten Markt € 3,65 miljoen Investeringskosten deel vanuit GREX overige openbare ruimte € 1,1 miljoen</td> </tr> <tr> <td>Grondexploitatie</td> <td>Koopprijs</td> <td>Waarde MPG mei 2021 € 8,6 miljoen opbrengsten en € 4,0 miljoen investeringen. Positief resultaat € 4,6 miljoen op eindwaarde</td> </tr> </tbody> </table> <p>Toegelicht wordt dat de budgetten van de parkeergarage en openbare ruimte investeringskosten zijn. Dit houdt in dat deze bestaan uit een aanneemsom en de plankosten van de gemeente, zoals planvoorbereiding, indexatie, risicoreservering, grondaankoop en directieleveringen. De aanneemsom moet vergeleken worden met de prijsaanbieding van de aanbieders. Bij de budgetaanvraag voor de parkeergarage was de begrote aanneemsom € 11,5 miljoen en de begrote plankosten € 4,9 miljoen.</p> <p>De drie aanbiddingssommen voor de parkeergarage bedragen € 25,5, € 22,2 en € 19,7 miljoen. Bij alle drie de partijen is de aanneemsom voor realisatie van de parkeergarage (significant) boven budget. Bij aanbidding 1 is ook de prijs van de openbare ruimte boven budget. Alle drie de inschrijvingen zijn voor de gemeente onaanvaardbaar omdat de aannemingsom het budget overschrijdt.</p> <p>Alleen bij de partij met de economische meest voordelige aanbidding wordt gekeken of deze een aanbidding heeft gedaan voor de optionele ondergrondse fietsstalling. Geconsteerd wordt dat dit niet het geval is.</p>	Onderdeel Markt 10 e.o.		Budget	Parkeergarage incl. waterkering	Aannemingsom	Investeringskosten € 16,4 miljoen	Openbare ruimte	Aannemingsom	Investeringskosten Markt € 3,65 miljoen Investeringskosten deel vanuit GREX overige openbare ruimte € 1,1 miljoen	Grondexploitatie	Koopprijs	Waarde MPG mei 2021 € 8,6 miljoen opbrengsten en € 4,0 miljoen investeringen. Positief resultaat € 4,6 miljoen op eindwaarde
Onderdeel Markt 10 e.o.		Budget											
Parkeergarage incl. waterkering	Aannemingsom	Investeringskosten € 16,4 miljoen											
Openbare ruimte	Aannemingsom	Investeringskosten Markt € 3,65 miljoen Investeringskosten deel vanuit GREX overige openbare ruimte € 1,1 miljoen											
Grondexploitatie	Koopprijs	Waarde MPG mei 2021 € 8,6 miljoen opbrengsten en € 4,0 miljoen investeringen. Positief resultaat € 4,6 miljoen op eindwaarde											
06-07-2021	<p>Op 6 juli wordt een eerste ronde individuele onderhandelingsoverleggen gevoerd met de 3 inschrijvers. Gesprekken vinden plaats in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling.</p> <p>De agenda van deze bijeenkomst met de inschrijvende partij is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opening en terugkoppeling op verzoek delen resultaten niet-openbare procedure</li> </ul>												

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toelichting raming en budget parkeergarage door gemeente Zoetermeer</li> <li>• discussie besparingsopties bijlage II vanaf punt 5</li> <li>• discussie besparingsopties bijlage II punt 1 tot 5</li> <li>• Nota van Inlichtingen en vervolg</li> </ul> <p>De overleggen worden opgenomen in plaats van in een verslag vastgelegd.</p>
13-07-2021	<p>Op 13 juli wordt een tweede ronde individuele onderhandelingsoverleggen gevoerd met de 3 inschrijvers. Gesprekken vinden plaats in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling.</p> <p>De agenda van deze bijeenkomst met de inschrijvende partij is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opening en terugblik;</li> <li>• parkeren en functionaliteit;</li> <li>• fiets parkeren en maaiveld; <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ toelichting op voorstel waarin we ruimte hebben voor circa 138 extra fietsparkeerplaatsen op het maaiveld ten opzichte van de 250 + 50 bromparkeerplekken in de eis voor stallingsplekken in de Woontoren(s);</li> </ul> </li> <li>• toelichting op voorstel voor het alternatief voor betonstraatsteen op het plein en vaststellen met Inschrijvers;</li> <li>• afsluiting Frankrijklaan;</li> <li>• toelichting contractwijzigingen uit NvI, mogelijkheid voor vragen;</li> </ul> <p>Het overleg wordt opgenomen in plaats van in een verslag vastgelegd.</p>
8-2021	<p>Gedurende de onderhandelingsoverleggen zijn de eisen aan de parkeergarage bijgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het kwaliteitsniveau van de parkeergarage bijgesteld is naar beneden bijgesteld. De parkeergarage wordt daarmee qua kwaliteitsniveau vergelijkbaar met andere openbare parkeergarages in Zoetermeer, zoals bijvoorbeeld de parkeergarage winkelcentrum Oosterheem;</li> <li>• Ondergronds is meer ruimte gegeven voor de parkeergarage zodat een één-laags ondergrondse parkeergarage mogelijk wordt;</li> <li>• De parkeerbalans die is opgesteld conform het parkeerbeleid van de gemeente is geoptimaliseerd.</li> </ul> <p>De uitgangspunten voor de woontorens zijn niet aangepast. De uitgangspunten voor het openbaar gebied zijn nagenoeg niet aangepast.</p>
30-08-2021	<p>Huls adviseurs beoordeelt in opdracht van de gemeente Zoetermeer een beoordeling uit op de begroting met kenmerk nr. 116953; d.d. 7 mei 2020 van Witteveen + Bos. Witteveen + Bos raamt de investeringskosten excl. BTW op € 16,4 miljoen excl. btw, prijspeil 2019. Huls adviseurs raamt de parkeergarage op €18,1 miljoen excl. btw, prijspeil 2019. Dit betekent een verschil van 10,5% op de investeringskosten ingediend door Witteveen + Bos.</p> <p>Huls adviseurs adviseert om in deze fase ook nog 25% onvoorzien op te nemen, dit om eventuele planwijzigingen in de aankomende jaren te kunnen opvangen. Dit is bedoeld voor lasten die niet in de raming voorzien/opgenomen zijn. Inclusief deze 25% onvoorzien zou het budget voor oplevering in 2027 op € 22.625.000,- uitkomen.</p>
02-09-2021	<p>Op 2 september worden drie inschrijvingen ontvangen.</p> <p>Inschrijving Smits voor in totaal € 20.400.000, bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aannemingsom Parkeergarage à € 15.500.000</li> <li>2. Aannemingsom Waterkering à € 1.200.000</li> <li>3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 3.700.000</li> </ol> <p>Inschrijving AM voor in totaal € 19.897.000 bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aannemingsom Parkeergarage à € 15.350.000</li> <li>2. Aannemingsom Waterkering à € 740.000</li> <li>3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 3.807.000</li> </ol>

	<p>Inschrijving Ballast Nedam voor in totaal € 19.661.000 bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aannemingsom Parkeergarage à € 16.608.000</li> <li>2. Aannemingsom Waterkering à € 440.000</li> <li>3. Aannemingsom Openbare ruimte à € 2.613.000</li> </ol>
03-09-2021	<p>Op 3 september worden de nieuwe inschrijvingen van de drie partijen in een rekenblad verwerkt. Op basis van EMWI scores wordt de winnende inschrijving bepaald. De winnende inschrijving behaalt bijna 90 van de maximaal 100 punten.</p> <p>De aannemingsom voor de parkeergarage, openbare ruimte en waterkering is door de drie inschrijvers naar beneden bijgesteld (tweemaal met ca 3,5 tot 4 miljoen en eenmaal met 10 miljoen).</p>
09-09-2021	<p>Op verzoek van de gemeente voert Huls Adviseurs een second opinion uit op de aanneemsom van de inschrijver, Smit's bouwbedrijf en Vink Bouw voor de onderdelen parkeergarage, waterkering en inrichting openbare ruimte. De inschrijving van Smits sluit op € 20,4 miljoen. Hult komt tot een bedrag van € 18,3 miljoen. De aanneemsom excl. BTW zou naar inzicht van Huls Adviseurs € 2.115.840,- lager moeten zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel posten worden als conform beschouwd.</li> <li>• De totale aanneemsom voor de parkeergarage van € 15.500.000,- voor 183 parkeerplaatsen komt neer op ca. € 84.700,- per parkeerplaats, dit lijkt Huls Adviseurs wel heel erg hoog. Op basis van hun bemerkingen, vindt Huls Adviseurs dat dit maximaal € 13.667.826,- zou mogen zijn wat neerkomt op ca. € 74.700,- per parkeerplaats.</li> <li>• Prijsvast einde werk 2,5% lijkt erg laag, welke datum is aangehouden voor einde werk?</li> </ul> <p>Op basis van de beoordeling van Huls Adviseurs vinden zij dat de totale aanneemsom voor Parkeergarage, Openbare ruimte en Waterkering ca. 10% hoger is als wat als marktconform mag worden beschouwd.</p>
16-09-2021	<p>Felz adviseert de gemeente over het gevolg van de tweede mislukte aanbesteding. Naar oordeel van Felz is per saldo sprake van een mislukte procedure nu - naar de letter - louter, gelet op de - naar het lijkt - beschikbare zorgvuldige eigen raming en mede de beoordeling van Huls Adviseurs B.V., inschrijvingen zijn ontvangen die niet voor aanvaarding in aanmerking zouden (moeten) komen.</p>
21-09-2021	<p>De VGR 2021-1 wordt met de wethouder besproken.</p>
28-09-2021	<p>Eind september wordt er een carrousel tussen projectteam en college georganiseerd. Voor deze carrousel is een geheime memo opgesteld, die vooraf met het college wordt gedeeld. Bij dit memo is de bijlage van Feltz van 16-09-2021 toegevoegd.</p> <p>In het geheime memo wordt het College voorgelegd om het dilemma te bespreken dat is ontstaan tijdens de mededingingsprocedure met onderhandeling voor het project Markt 10 e.o. Het dilemma betreft het wel of niet gunnen aan partij, ofwel is de aanbidding aanvaardbaar of niet voor de gemeente en welke consequenties en risico's zijn daaraan verbonden?</p> <p>Het gemeentelijk budget voor de bouwkosten van de parkeergarage, waterkering, openbaar gebied en inrichting plein bedraagt € 14,0 miljoen. De aanbidding overschrijdt het budget met € 6,4 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de parkeergarage en waterkering. De overschrijding op deze onderdelen is € 5,2 miljoen. De overige € 1,0 miljoen is de overschrijding van het budget voor het maaiveld.</p> <p>Het gemeentelijk budget voor de totale investeringskosten bedraagt € 21,2 miljoen. Hierin zitten eveneens de kosten voor risico reservering, indexering, plankosten, grondaankoop en directieleveringen. Op basis van de prijsaanbidding van de economische meest voordelige inschrijving is echter een budget van € 29,1 miljoen nodig. De aanbidding overschrijdt het budget voor investeringskosten met € 7,9 miljoen.</p> <p>Op basis van de prijs voor de parkeergarage en waterkering en het programma van de woontorens hebben wij een nieuwe exploitatieberekening van de parkeergarage opgesteld. De onrendabele top stijgt met deze uitgangspunten van € 5,2 miljoen naar € 18,8 miljoen. Het verschil is te verklaren door de hogere investeringskosten en minder parkeervakken (dus minder inkomsten) dan eerder begroot.</p>

De aanbidding van de economisch meest voordelige inschrijver voor zowel de parkeergarage als openbaar gebied - NB. het werk is als een perceel/werk in de markt gezet - zit ver boven het door de gemeenteraad vrijgegeven budget. Dit budget is leidend geweest in zowel de aanbesteding als de nadien gevolgde procedure; de mededingingsprocedure met onderhandelingen. Een tussentijdse wijziging in het budget van deze grootte zou aangemerkt kunnen worden als wezenlijke wijziging van de opdracht. Bij een wezenlijke wijziging dient de tender opnieuw op de markt gezet te worden. De advocaat (Van der Feltz advocaten N.V.) adviseert om die reden negatief: niet gunnen, aanbiddingen zijn onaanvaardbaar.

Het college wordt een drietal opties voorgelegd:

	1. Niet gunnen, project beëindigen	2. Niet gunnen, aanpassen project scope (kwaliteit/budget)	3. Wel gunnen
<i>Juridisch</i>	In lijn met juridisch advies	In lijn met juridisch advies	Niet in lijn juridisch advies
<i>Planning</i>	Project stopt na raadsbesluit eind 2021/begin 2022	Uitloop van minstens 1,5 jaar	Bij tijdig raadsbesluit, geen uitloop
<i>Financiën</i>	Afboeken van reeds gemaakt kosten: € 2 miljoen	Extra budget nodig, indicatief: €13,4+ €1,2 + €0,8 = €15,4 miljoen	Extra budget nodig: €13,4+ €1,2 = € 14,6 miljoen
<i>Kwaliteit</i>	Beoogde kwaliteit wordt niet behaald	Beoogde kwaliteit wordt behaald	Beoogde kwaliteit wordt behaald

Ambtelijk wordt optie 2 geadviseerd, niet gunnen en de locatie na een scope aanpassing opnieuw in de markt te zetten.

In de bijlage bij deze nota wordt de procesgang toegelicht en wordt ook een nadere toelichting gegeven op de kostenramingen van Witteveen + Bos en de hierop uitgevoerde second (Kodos) en third opinion (Huls Adviseurs).

#### Toetsing kostenramingen

De investeringsraming van de parkeergarage, die Witteveen + Bos begin 2020 heeft opgesteld, heeft het projectteam in februari 2020 laten toetsen door Kodos projectbeheersing. De investeringsraming is in augustus 2021 nogmaals getoetst door Huls Adviseurs. Kodos en Huls hebben ramingen opgesteld die hoger zijn dan de raming van Witteveen + Bos (13% respectievelijk 7,5%). Deze afwijkingen vallen naar de mening van het projectteam binnen de onzekerheidsmarge van de raming. De verschillen laten zich naar de mening van het team als volgt verklaren:

- Witteveen + Bos heeft de parkeergarage efficiënt ontworpen op basis van reeds gerealiseerde parkeergarages zoals bijvoorbeeld de Jaarbeursplein garage te Utrecht (2018). Ook hebben zij de bouwkosten vergeleken met recent gerealiseerde parkeergarages en op basis daarvan geconcludeerd dat de bouwkosten niet te laag zijn. Kanttekening is wel dat de gemeentelijke adviseurs de raming altijd te hoog hebben gevonden en zelfs hebben gepleit voor een lagere budgetaanvraag.
- Witteveen + Bos heeft voor start van de gunningsfase in december 2020 de budgetraming geupdated. De nieuwe raming was € 0,8 miljoen, hoger dan de budgetraming, dit kwam o.a. omdat een enkele indexatieposten eerder niet mee waren genomen en omdat de plankosten meer in detail waren geraamd. Omdat het projectteam de verwachting had dat het voldoende budget had, is besloten om hiervoor niet naar de raad te gaan en de aanbesteding af te wachten.

Kodos heeft tevens geadviseerd om 5% budget te reserveren voor marktwerking en om € 1,8 miljoen risicoreservering op te nemen. Tot slot adviseren beide partijen 25%-30% van het budget als onzekerheidsreserve te reserveren om de overschrijding van het projectbudget significant te reduceren. Deze adviezen zijn niet verwerkt in de budgetraming van Witteveen + Bos, die de basis vormde voor de vast te stellen budgetten in het raadsbesluit Businesscase Markt 10 Juli 2020. Kodos kon naar de mening van het projectteam niet goed onderbouwen waarom aanvullende risicoreservering daadwerkelijk nodig was. Het aanvullende budget voor een onzekerheidsreserve is door het projectteam op basis van recente kostencijfers van parkeergarages en de wens om aan te sluiten bij de bedragen die de basis waren voor het raadsvoorstel NVU Markt 10 niet opgenomen in de budgetraming.

Huls adviseurs heeft tevens de bouwkostenraming van de economisch meest voordelige aanbidding getoetst. Huls concludeert dat de raming 10% te hoog is, maar geeft wel als kanttekening dat de raming lastig te controleren is, omdat het detailniveau van de raming niet hoog is.

13-10-2021	<p>In een memo wordt de raad door het college geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot het project Markt 10 e.o. De gemeente heeft herziene aanbiedingen voor de parkeergarage ontvangen. Bij de beoordeling van de aanbiedingen heeft de gemeente moeten vaststellen dat alle 3 de inschrijvingen het vooraf door de gemeente geraamde en beschikbare budget - ruim - overschrijden. Daarmee is sprake van enkel onaanvaardbare inschrijvingen en kan de huidige procedure niet leiden tot gunning en een opdrachtverstrekking. De overschrijding van het budget betreft met name het budget van de parkeergarage. Door de fors hogere bouwkosten heeft de parkeergarage een groot structureel tekort in de exploitatie, waardoor de parkeergarage zonder inbreng van grote investeringsbedragen, om de onrendabele top af te dekken, niet kostendekkend te exploiteren is.</p> <p><b>Toetsing budgetraming</b>  Zoals toegezegd aan de raad is de budgetraming van de gemeente nogmaals in een ‘third opinion’ getoetst door een onafhankelijke partij. Deze toetsing heeft volgens het projectteam niet tot andere inzichten geleid.</p> <p>Het college verkent de mogelijkheden voor een vervolg voor de ontwikkeling van Markt 10 e.o. en eventuele wijziging van uitgangspunten.</p>
03-11-2021	<p>Er vindt een evaluatiegesprek plaats met Ballast Nedam.  (Doordat het evaluatieverslag door een ander gesprek is overschreven, is de inhoud van het gesprek met Ballast Nedam niet bekend.)</p>
03-11-2021	<p>Er vindt een evaluatiegesprek plaats met AM B.V.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AM geeft aan dat zij tijdens het eerste gesprek van de mededingingsprocedure heeft aangegeven dat het niet haalbaar is om op het gewenste budget van de parkeergarage te komen. Als toen duidelijk was dat een overschrijding tot niet aanvaardbare aanbiedingen zou leiden, was zij niet verder gegaan met de procedure.</li> <li>• Tender op kwaliteit is een tender op prijs geworden.</li> <li>• Naar mening van AM ging de budgetraming van de gemeente te veel uit van een stand alone garage</li> </ul> <p>Aspecten die invloed hadden op de hoge prijs van de parkeergarage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interactie parkeergarage met toren. Als parkeergarage los staat van woontoren geeft dit een heel andere prijs</li> <li>• Eerst moet ruwbouw parkeergarage worden gemaakt, dan gebeurt er tijd niks, omdat woontoren gebouwd moet worden en dan kan de afbouw plaats vinden. Deel oplevering garage zou helpen.</li> <li>• Slechte grondslag</li> <li>• Waterkering</li> <li>• Evenementen belasting op parkeergarage</li> <li>• Slechtvalk</li> </ul>
03-11-2021	<p>Er vindt een evaluatiegesprek plaats met SBB/Vink.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SBB/Vink geven aan dat zij het contract complex vonden door de twee contractvormen. Mn dat ene deel vrije ontwerp oplossing was en andere niet en de afhankelijkheid van elkaar. Zij geven aan dat er veel technisch/omgeving en functionele randvoorwaarden golden voor de parkeergarage hetgeen hem duur maakte.</li> <li>• SBB/Vink zit het project als 1 geheel en niet als losse onderdelen</li> <li>• De prijsstijgingen van materiaal en met name staal afgelopen maanden was erg hoog, heeft optimalisatie bijna te niet gedaan. Daarnaast kwamen zij op hogere prijs per parkeerplaats uit omdat omtrek van 1 laagse parkeergarage groter was en meer dure wandconstructies vraagt.</li> </ul>
25-11-2021	<p>Op 25 november 2021 wordt de raad geïnformeerd over de financiële afwikkeling na beëindiging mededingingsprocedure zonder gunning project Markt 10 e.o. en afdoening toezegging 327.</p> <p>De gemaakte kosten die betrekking hebben op de aanbestedingsprocedure (van oktober 2020 tot november 2021) bestaan uit de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. € 470.000,- inzake de woontorens;</li> <li>• Ca. € 370.000,- inzake de parkeergarage;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. € 150.000,- inzake het maaiveld.</li> </ul>
25-11-2021	Fakton taxeert de aanbidding van SBB/Vink Bouw: de marktwaarde van de woontorens met inachtneming van de in haar rapport genoemde bijzondere uitgangspunten, per 14 oktober 2021 op € 6.400.000,- VON, exclusief BTW en acht de aanbidding van SBB marktconform.
26-11-2021	Op 26 november 2021 wordt de beoordeling van de mededingingsprocedure Markt 10 e.o. van de drie inschrijvers (AM, Vink en Ballast) opgemaakt.
06-12-2021	Raad wordt geïnformeerd over evaluatie, reflectie en financiële afronding.