

Naam: M Scheffers
Datum: 04 oktober 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Intrekken tender Buitenplaats 't Hag
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 04 oktober 2024
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Openbaar	Openbaar met embargo tot het moment dat inschrijvers over dit besluit zijn geïnformeerd
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente heeft een openbare verkoop georganiseerd voor Buitenplaats 't Hag (locatie Huize Alexandra). Gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld om mee te dingen. De tenderstukken gaan uit van gunning op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV). Na de voorlopige gunning hebben twee partijen bezwaar gemaakt. Naar aanleiding van deze bezwaren heeft het college geconstateerd dat de tenderstukken geen duidelijke, precieze en ondubbelzinnige formulering bevatten hoe de prijskwaliteitverhouding wordt bepaald. Uit de jurisprudentie volgt dat in een dergelijk geval dat niet tot gunning kan worden overgegaan. Het college heeft besloten de procedure in te trekken en op korte termijn een nieuwe tender voor te bereiden.

Voorgesteld besluit

1. De tender 291084 Verkoop en ontwikkeling Buitenplaats 't Hag in te trekken.
2. Opdracht te verlenen aan de algemeen directeur op korte termijn een nieuwe tender voor te bereiden.
3. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsbrief (Raad 8497).

Inleiding

De locatie Buitenplaats 't Hag (Huize Alexandra) is aangewezen als herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Het college heeft in 2023 besloten voor deze locatie een openbare verkoop op te starten, een zogenoemde tender. Vijf marktpartijen schreven zich in voor de selectiefase (eerste fase). Daarvan gingen drie partijen door naar de offertefase (tweede fase). In de tweede fase hebben interviews plaatsgevonden. Vervolgens heeft de beoordelingscommissie de inschrijver bepaald met de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding in de tweede fase. Na bekendmaking van de voorlopige gunning hebben twee partijen bezwaar gemaakt. Naar aanleiding van deze bezwaren heeft het college geconstateerd dat – ondanks juridische toetsing voorafgaand aan de tender – de tenderstukken geen duidelijke, precieze en ondubbelzinnige formulering bevatten over hoe de prijs en kwaliteit tegen elkaar worden afgewogen en hoe uiteindelijk de prijskwaliteitverhouding wordt bepaald. Uit de jurisprudentie volgt dat in een dergelijk geval niet tot gunning kan worden overgegaan en dat de procedure moet worden ingetrokken. In de tenderstukken heeft het college de mogelijkheid voorbehouden om tot intrekking over te gaan.

Beoogd effect

Rechtmatig handelen richting de partijen die hebben deelgenomen aan de tender 291084 Verkoop en ontwikkeling Buitenplaats 't Hag.

Argumenten voor

1.1 De tenderstukken bevatten geen duidelijke, precieze en ondubbelzinnige formulering hoe de prijskwaliteitverhouding wordt bepaald

De tenderdocumenten vermelden dat de opdracht wordt gegund op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding. De tenderdocumenten vermelden niet op welke wijze de prijskwaliteitsverhouding wordt bepaald. Uit de jurisprudentie volgt dat in een dergelijk geval de opdracht niet kan worden gegund.

1.2 De belangen van de inschrijvers staan niet in de weg aan intrekking van de tender

Het meedoen aan de tender heeft van inschrijvers tijd en geld geleverd. Het intrekken van de tender zal tot teleurstelling leiden, vooral voor de partij aan wie voorlopig is gegund. Het belang dat in aanbestedingen en openbare verkopen de gunning plaatsvindt op basis van duidelijke, precieze en ondubbelzinnige criteria, raakt de kern van het aanbestedingsrecht en dient in dit geval zwaarder te wegen dan de belangen van de inschrijvers. In abstracto is een eerlijke en transparante procedure daarnaast ook in het belang van de deelnemende marktpartijen.

1.3 Gemeente kan de tender nog intrekken

Ook in aanbestedingen en openbare verkoopprocedures geldt contractvrijheid. Hieruit volgt dat de gemeente tot aan de definitieve gunning gerechtigd is om de procedure in te trekken. In de tenderstukken is het recht op intrekking van de procedure ook expliciet voorbehouden.

2.1 Spoedig uitschrijven van een nieuwe tender voorkomt lange vertraging

Ter voorbereiding van de ingetrokken tender zijn alle kaders van de gebiedsontwikkeling in beeld gebracht. Daardoor kan een nieuwe tender snel worden gepubliceerd. Daarbij zullen de tenderstukken dusdanig worden geformuleerd dat tussen marktpartijen, ongeacht of zij eerder al hebben ingeschreven, sprake is van een gelijk speelveld.

3.1 Het is van belang de gemeenteraad op de hoogte te brengen

De gemeenteraad is gedurende de tender voor Buitenplaats 't Hag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Daarom wordt er voorgesteld ook deze ontwikkeling actief aan de gemeenteraad mede te delen.

Kanttekeningen

1.1 Intrekken van de tender kan tot procedures leiden

Inschrijvers die menen als winnaar te moeten worden aangewezen, zouden een vordering kunnen indienen dat de tender niet kan worden ingetrokken en dat de opdracht aan hen gegund moet worden. Een dergelijke vordering is blijkens de jurisprudentie niet kansrijk. Zoals hierboven aangegeven, heeft de gemeente het recht om de tender in te trekken. Bovendien bieden de tenderstukken onvoldoende aanknopingspunten om definitief een winnaar aan te wijzen.

1.2 Inschrijvers zouden een claim in kunnen dienen voor de door hen gepleegde investeringen

Wanneer een aanbestedingsprocedure in een laat stadium wordt ingetrokken, kan er in sommige gevallen aanleiding zijn voor toekenning van een tegemoetkoming in de kosten die de inschrijvers hebben gemaakt in het kader van de aanbesteding. Of een kostenvergoeding op zijn plaats is, hangt af van de omstandigheden van het geval. Voor het toekennen van een vergoeding is in dit geval

onvoldoende aanleiding. Hoewel de inschrijvers substantiële kosten hebben gemaakt, zijn deze ten opzichte van de omzetwaarde van de opdracht gering. Voorts weegt mee dat de inschrijvers in de inlichtingenfase, geen vragen hebben gesteld over de gunningscriteria.

1.3 Intrekking vertraagt de herontwikkeling

Het intrekken van de tender leidt tot vertraging van de planontwikkeling. Er dient immers opnieuw een proces te worden doorlopen om een samenwerkingspartner te vinden voor de herontwikkeling. De vertraging kan worden beperkt door snel een nieuwe tender uit te schrijven.

Kosten, opbrengsten en dekking

De opbrengst is nog niet ingeboekt in de begroting, zodat er in de begroting geen tekort ontstaat.

Uitvoering

- Toezending van dit besluit aan deelnemers.
- Het informeren van de gemeenteraad via de voorgestelde raadsbrief.
- Het in procedure brengen van een nieuwe tender.

Bijlagen

- raadsbrief (Raad 8497)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met de projectgroep Buitenplaats 't Hag.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is besproken met de portefeuillehouder/projectwethouder.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Openbaar, met embargo tot het moment dat inschrijvers over dit besluit zijn geïnformeerd.