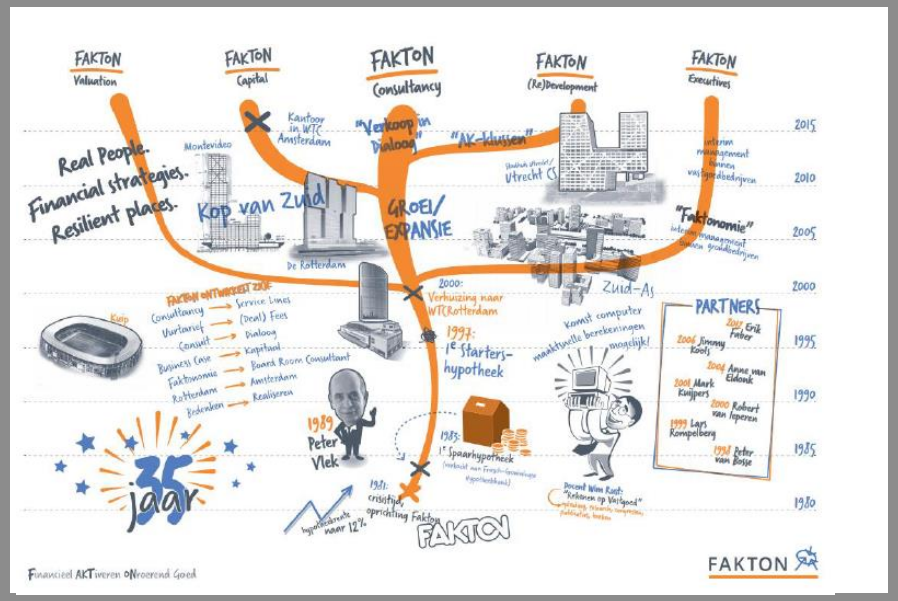
VvG najaarcongres 2019

Edward van Schaijk
Fakton Executives

13 november 2019

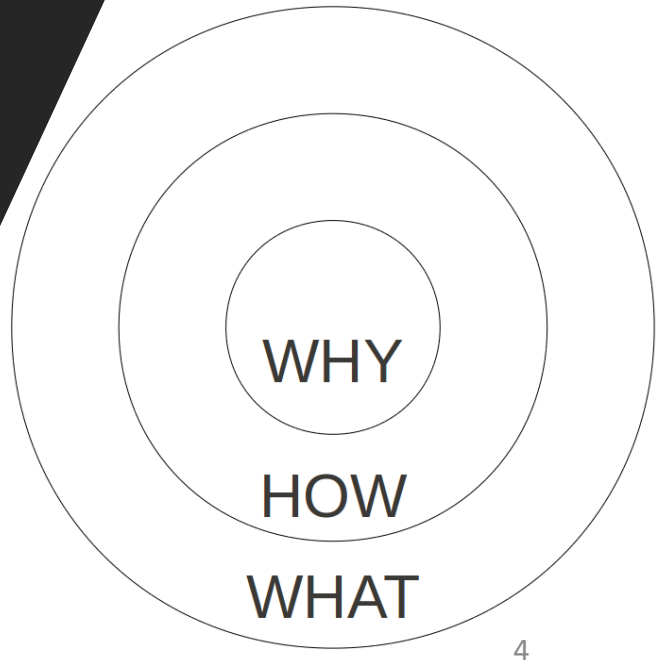
IT TAKES TWO TO TENDER


FAKTON Valuation
FAKTON Capital
FAKTON Consultancy
FAKTON (Re)Development
FAKTON Executives
Real People.
Financial strategies.
Resilient places.
Kantoor in WTC Amsterdam
"Verkoop in Dialoog"
"AK-klussen"
Montevideo
Kop van Zuid
De Rotterdam
GROEI/ EXPANSIE
Utrecht C
"Faktonomie"
Zuid-As
2000: Verhuizing naar WTC Rotterdam
1997: 1e Starters-hypotheek
Komst computer maakt snelle berekeningen mogelijk!
PARTNERS
2007 Erik Fokker
2006 Jimmy Kool
2004 Anne van Eldonk
2001 Mark Kuijpers
2000 Robert van Iperen
1999 Lars Rompelberg
1997 Peter van Bosse
1989 Peter Vlek
1983: 1e Spaarhypotheek
1981: crisistijd, oprichting Fakton
hypotheekrente naar 12%
2015
2010
2005
2000
1995
1990
1985
1980
35 jaar
FAKTON
Financieel AKTiveren oNroerend Goed
FAKTON

1. Waarom, hoe en wat
2. Vragen
3. Aanpak
4. Praktijk

1. Waarom, hoe en wat?

- Toekomstige exploitatie centraal
- De kracht van de plek;
- Dialoog met marktpartijen;
- Inspireer de markt;
- Waardecreatie;
- Ruimte én flexibiliteit;
- Samenwerken & leren centraal!



The 'golden circle' from Simon Sinek

2. Vragen (1)

“Hoe gaan we als gemeente <u>snel</u> de markt op met deze bouwopgave?”

“We willen <u>1:1 zaken doen</u> met een marktpartij waarmee we goede ervaring hebben, mag dat of moeten we onderhands?”

“Ik wil een procedure <u>zonder problemen</u>; dus geen claims en gedoe, met waarborgen van transparantie, gelijkheid, etc., hoe doe ik dat?”

2. Vragen (2)

“Moet ik deze grond verkopen via een aanbestedingsprocedure of kan dat ook anders?”

“De markt vindt de opgave te beperkt, de procedure te kostbaar en de kans om te winnen te laag, wat nu…”?

“Ik heb interessant voorstel gekregen van marktpartij voor deze opgave; hoe gaan we daarmee om?”

2. Vragen (3)

“Wat is de meerwaarde van een tender in relatie tot de gemeentelijke doelstellingen?”

“Wat vindt de markt belangrijk bij een tender?”

“Ik vind het loslaten van de gebiedsontwikkeling als gemeente best spannend en veel regelwerk…is dat het waard?”

3. Aanpak: doelen scherp maken

Wat zijn doelen van de gebiedsontwikkeling/opgave?

- Snelle productie!
- Standaardproduct binnen strakke kaderstelling;
- Innovatieve oplossing binnen ruimere kaderstelling;
- Dus hoogste prijs of hoogste kwaliteit;
- Hoogste prijs én kwaliteit in samenhang (PKV);
- Vinden betrouwbare gebiedspartner en dus zekerheid voor langere termijn!

3. Aanpak: van buiten naar binnen…

- Drijfveren van markt mbt gemeentelijke doelen/opgave; productie, marge, profileren, markt maken, innoveren, etc;
- Gezonde business case, die kan…;
- Welk type marktpartij of marktcombinatie;

3. Aanpak: van buiten naar binnen…

- Veel tenders in de huidige ‘warme’ markt; maak tenderopgave aantrekkelijk!

- Duidelijke kaders en spelregels, reële winkansen, beperk kosten dus…beperk het werk aan weerszijde van de tafel!

- Sturen op meerwaarde; laat de verrassing toe…

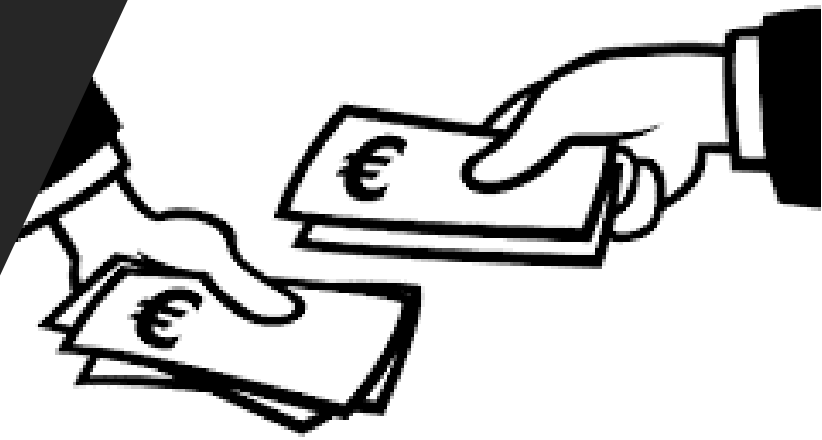
3. Aanpak: van achter naar voor…

Welke <u>transactie</u> vindt er uiteindelijke plaats?

- Gronduitgifte en/of verkoop onroerend goed;
- Gronduitgifte plus bouw- of ontwikkelopgave;
- Ontwikkelovereenkomst….met een optie;
- Uitgifteovereenkomst of exploitatieovereenkomst;

- Verkoop en/of inkoop…?;

- Let op: getrapt contracteren!



3. Aanpak: strategie

- Let op; meerdere wegen naar Rome!
- Altijd maatwerk;
- Complexiteit opgave bepaalt de route;

1. “Bord in de tuin; te koop”
2. Plan én prijs;
3. Partnerselectie.

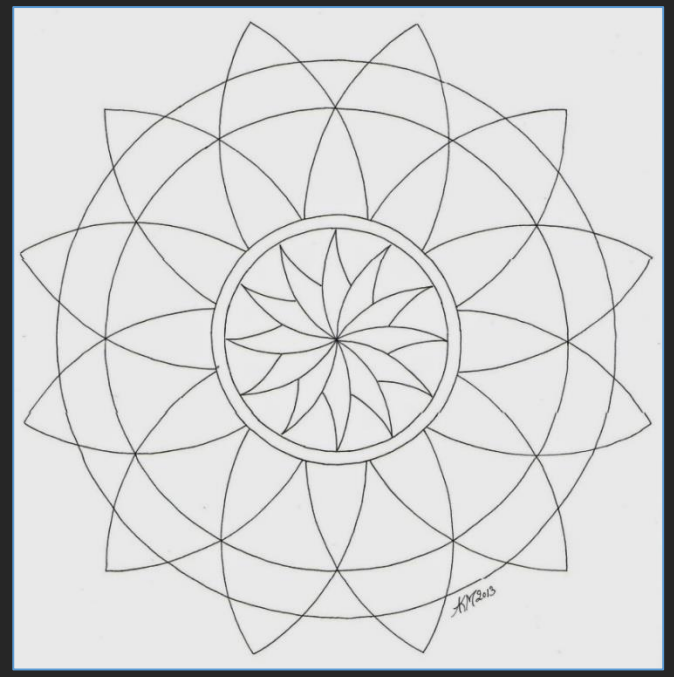
4. Praktijk: plan van aanpak

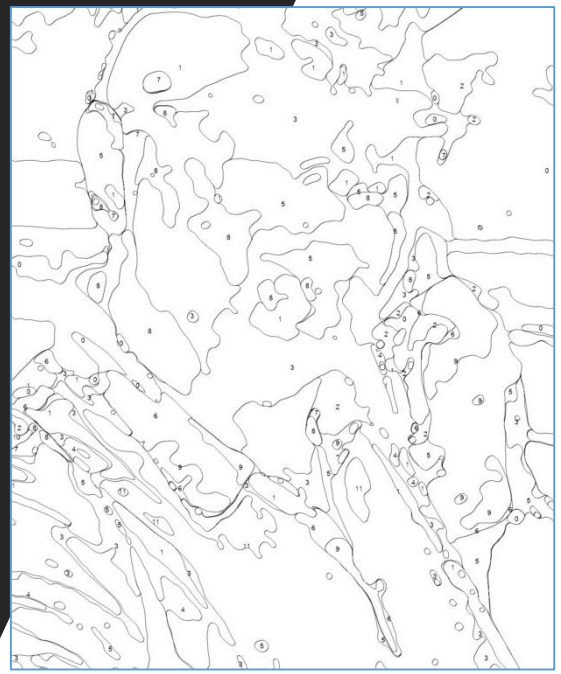
- Breng verleden goed in kaart…;
- Toezeggingen gedaan in verleden bieden geen garantie voor de toekomst!
- Creëer dialoog- en interactiemomenten met de markt;
- Maak reële planning;

4. Praktijk: Nota van Uitgangspunten

- Nota van Uitgangspunten met concrete en dus toetsbare beleidsdoelen voor opgave (Stedenbouw, duurzaamheid, wonen, verkeer, milieu, etc.);
  - Balans tussen eisen en wensen → doelstellingen!
- Nota van Uitgangspunten → leidraden;
- Leidraad is processtuk; alle informatie in één document en op één plek!;
- Besluitvorming & mandaat;
- Communicatie;

3. Aanpak; kaderstelling





eisen

wensen

4. Praktijk: nota van uitgangspunten

- Voorbereiding consultatie, beleidskast open!
- Optie: consultatie → reflectie, aanvulling, aanscherping;
- Voorbereiding tender → definitief maken → duidelijke scope dus HELDER PROCES;
- Inrichten beoordelingsprotocol; weging!
- Besluitvorming & Communicatie.

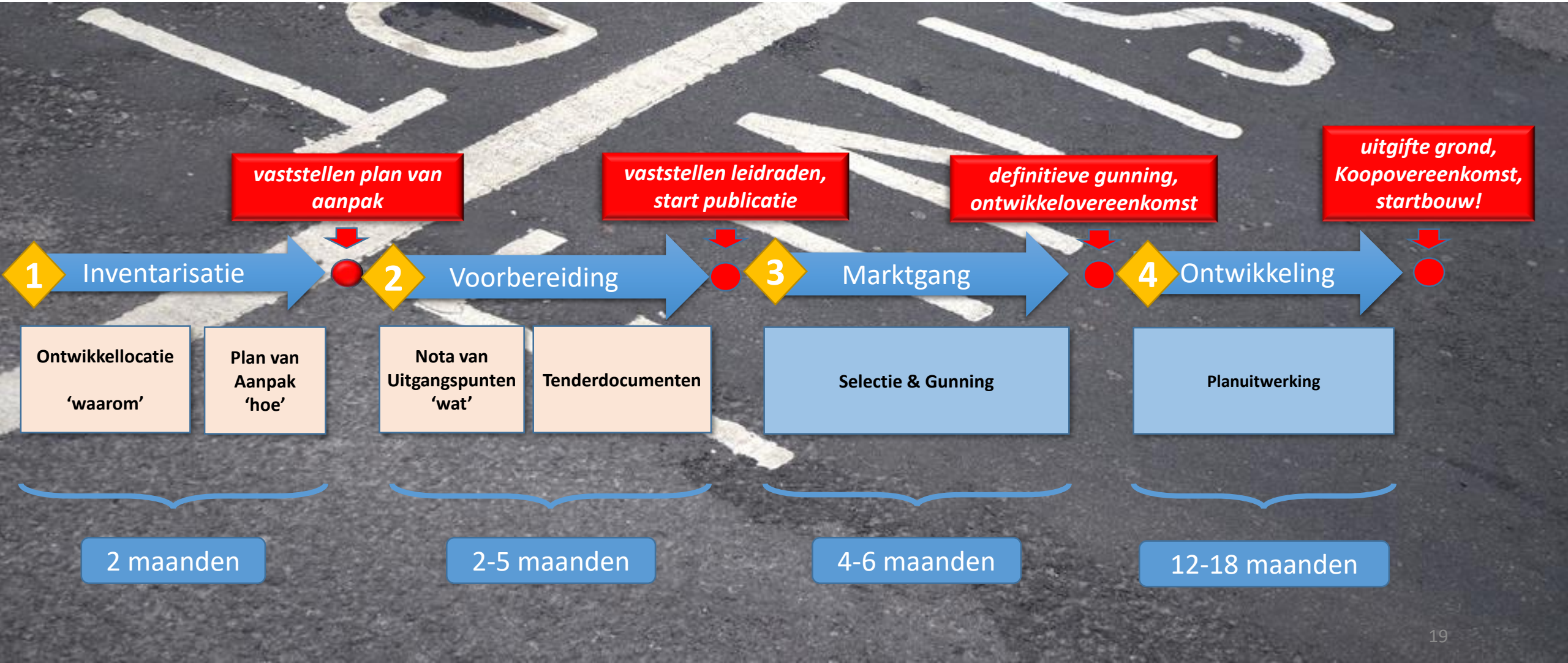
4. Praktijk: start!

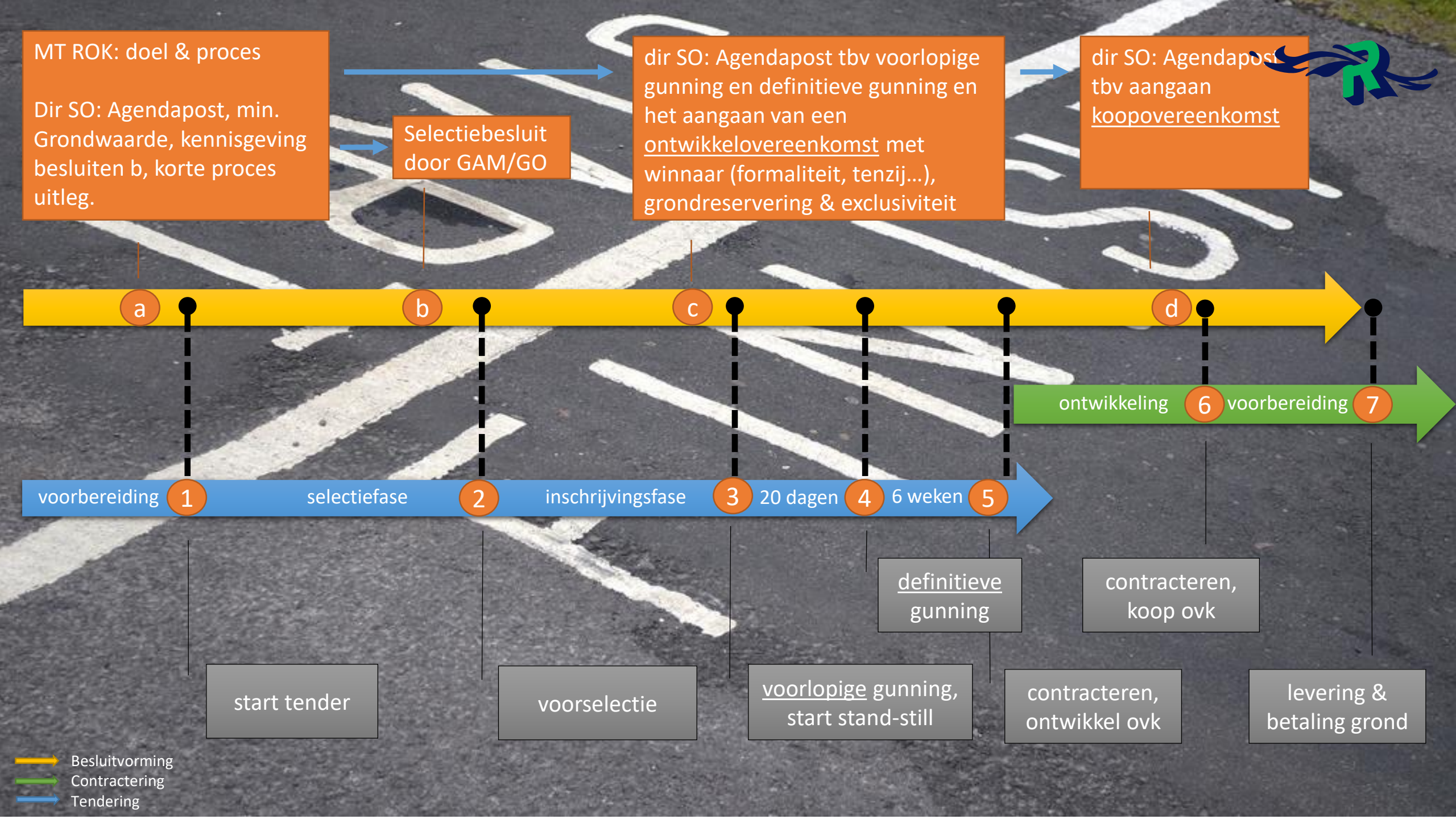
- Start tender Publicatie
- Ronde 1: indiening Aanmelding
- Ronde 2: indienen Inschrijving
  - Dialoog: ideeën en (on)mogelijkheden verkennen → sturen op waarde creatie, kleuren binnen de lijntjes…
- Inschrijvingen beoordelen → gunningcriteria;
- Deelnamevergoeding & servicegesprek!

4. Praktijk: finish!

- Inschrijver met hoogste score → winnaar → contractant;
- Contract bespreking aan de hand van concept ontwikkelovereenkomst;
- Sluiten ontwikkelovereenkomst;
- Start ontwikkeling;
- Koop & Levering.

4. Praktijk: getrapte aanpak




MT ROK: doel & proces
Dir SO: Agendapost, min. Grondwaarde, kennisgeving besluiten b, korte proces uitleg.
Selectiebesluit door GAM/GO
dir SO: Agendapost tbv voorlopige gunning en definitieve gunning en het aangaan van een ontwikkelovereenkomst met winnaar (formaliteit, tenzij…), grondreservering & exclusiviteit
dir SO: Agendapost tbv aangaan koopovereenkomst
a
b
c
d
ontwikkeling
6
voorbereiding
7
voorbereiding
1
selectiefase
2
inschrijvingsfase
3
20 dagen
4
6 weken
5
definitieve gunning
contracteren, koop ovk
start tender
voorselectie
voorlopige gunning, start stand-still
contracteren, ontwikkel ovk
levering & betaling grond
Besluitvorming
Contractering
Tendering

1. Nota van uitgangspunten;
2. Plan van aanpak;
3. Intern draaiboek;
4. Notitie MT GOK;
5. Agendapost directie SO I;
6. Brieven/aankondiging tender;
7. Selectieleidraad;
8. Bijlagen bij leidraad;
   a. Eigen verklaring
   b. Div. modellen
   c. Etc.

15. Brief startgesprek / dialoog 1;
16. Verslag startgesprek;
17. Briefing dialoog 2;
18. Verslag dialoog 2;
19. Nota van inlichtingen II
20. Beoordelingsformat II;
21. Beoordelingsrapport II;
22. Agendapost directie SO II;
23. Brieven afwijzing/ mededeling voorlopige gunning;

voorbereiding 1 | selectiefase 2 | inschrijvingsfase 3 | 20 dagen 4 | 6 weken 5 | ontwikkeling 6 | voorbereiding 7

9. Nota van inlichtingen I;
10. Beoordelingsformat I;
11. Beoordelingsrapport I;
12. Brieven afwijzing / selectie;
13. Inschrijvingsleidraad
14. Bijlagen bij leidraad;
    a. Model ovk;
    b. Deelnameverklaring
    c. Div. modellen

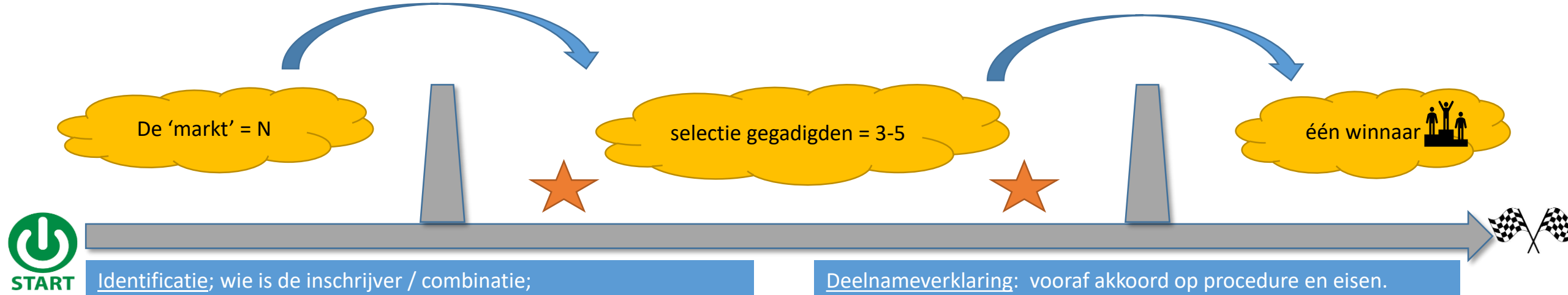
24. Ontwikkelovereenkomst
25. [regulier proces]

Contractering
Tendering

4. Praktijk: proces

1e ronde: ‘aanbieder’ centraal

2e ronde: ‘aanbieding’ centraal



Identificatie; wie is de inschrijver / combinatie;

Uitsluitingsgronden; wel of niet meedoen;

Minimumeisen; hoogte van de horde; voldoet wel of niet = knockout (econ/fin zoals omzet, solvabiliteit, bankgarantie, ook technische bekwaamheid!);

Selectie op basis van selectiecriteria; relevante referenties, visie op opgave, visie op markt, visie duurzaamheid, etc…
(beoordelingssystematiek; punten toekenning).

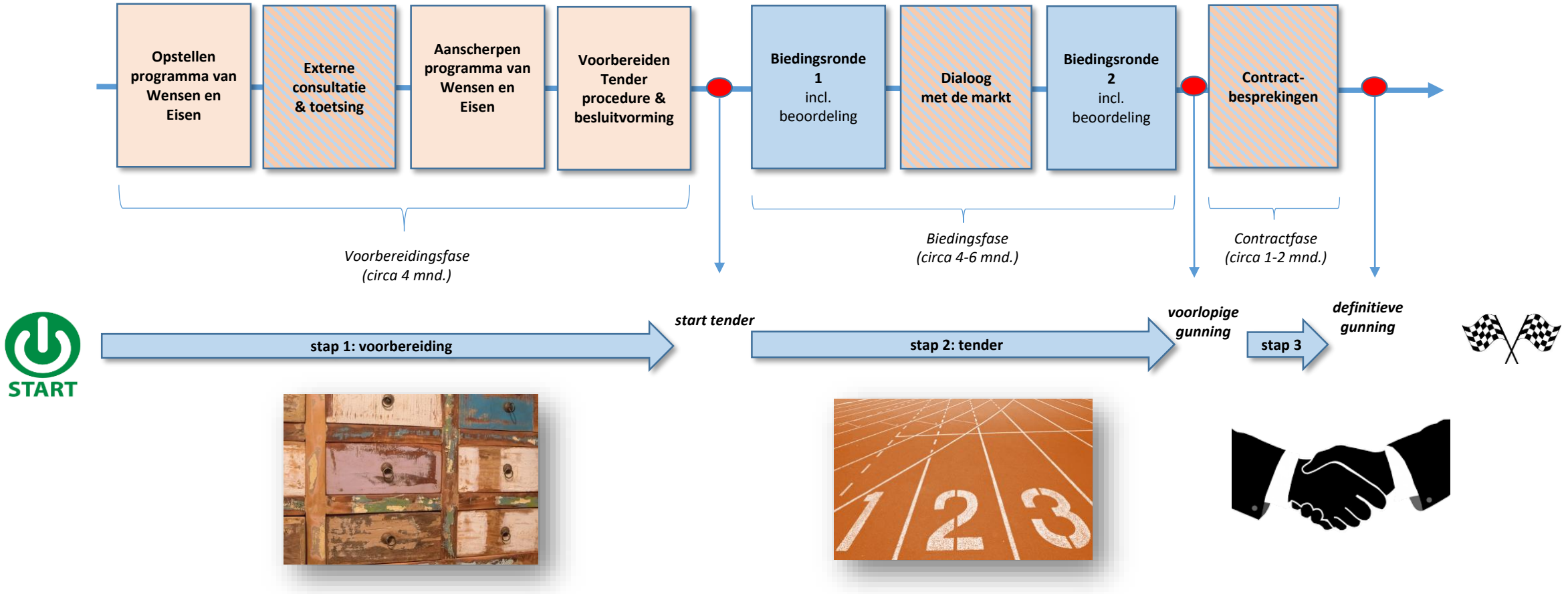
Deelnameverklaring: vooraf akkoord op procedure en eisen.

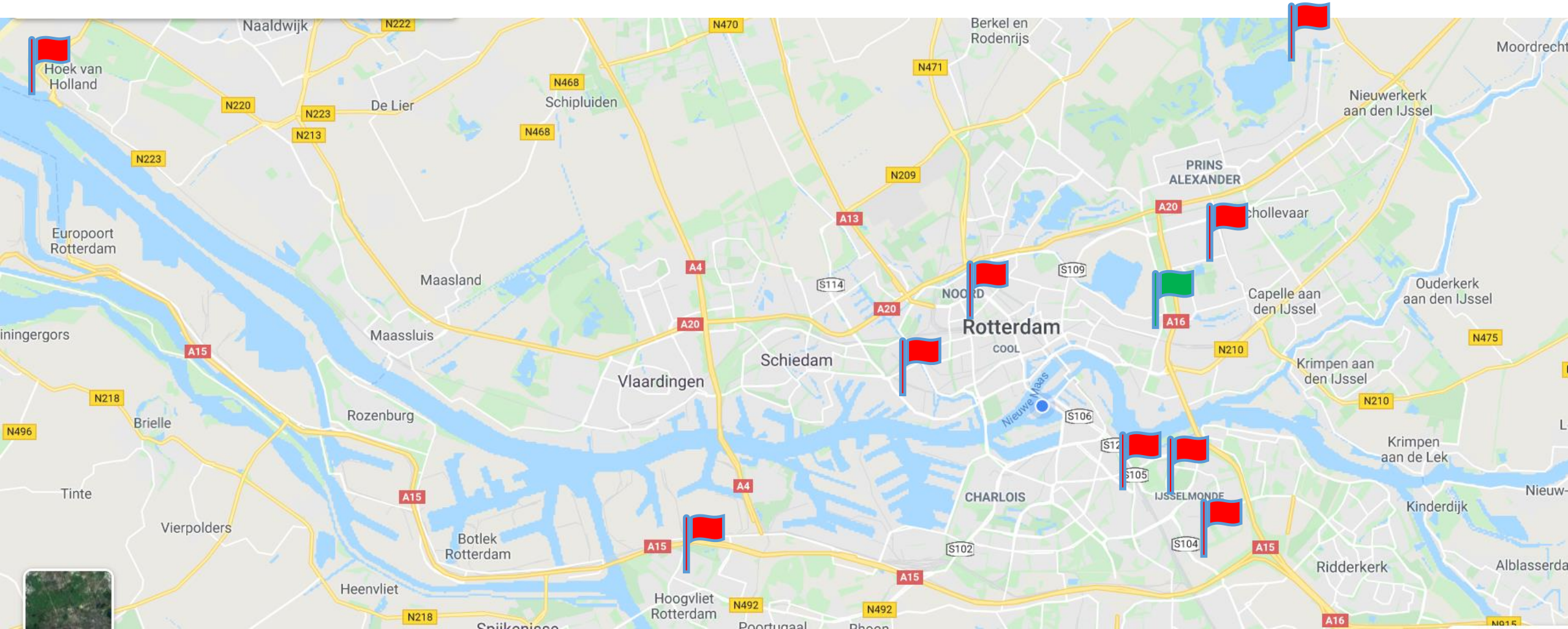
Dialooggesprekken: tenminste 2 gesprekken per partij;

Minimumeisen; minimaal grondbod, programmatoets, bestemmingsplantoets, geluid, etc. (voldoet wel of niet);

Gunning op basis van gunningcriteria;
prijs & kwaliteit (beoordelingssystematiek; onderlinge weging, punten toekenning).

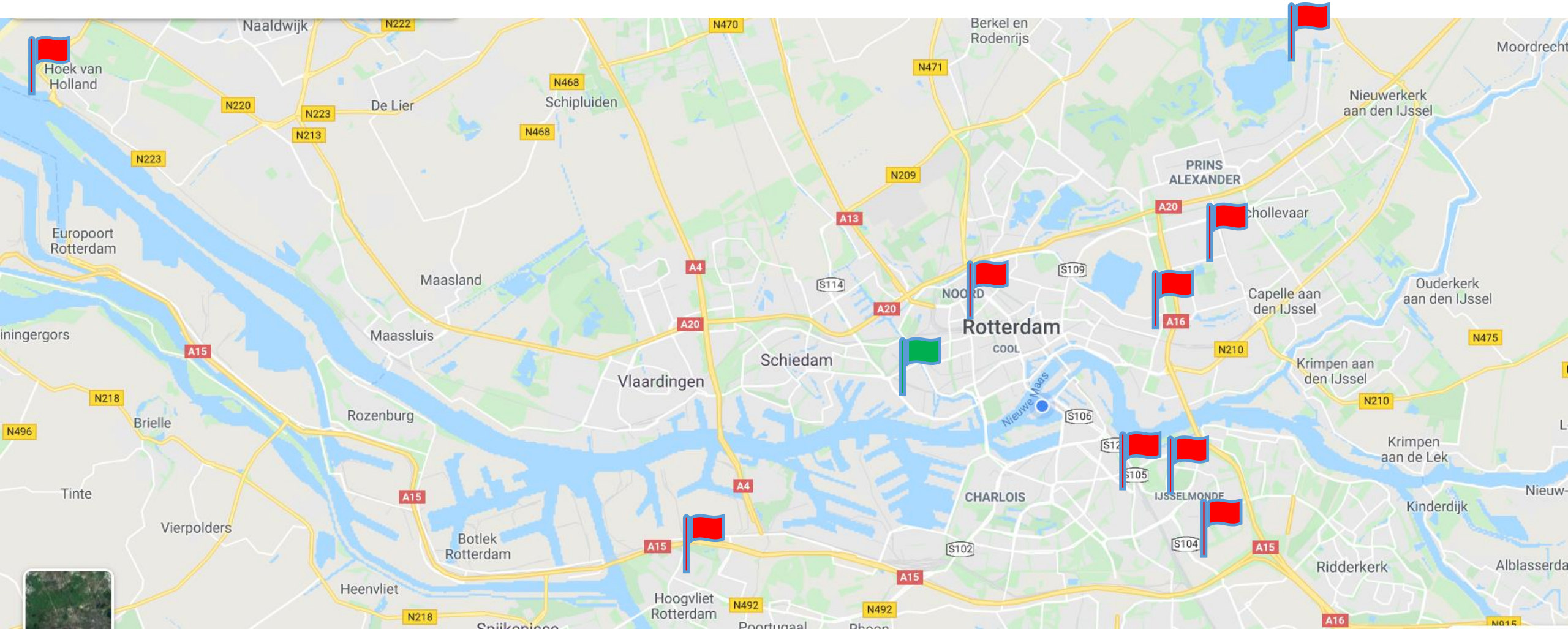
4. Praktijk: proces



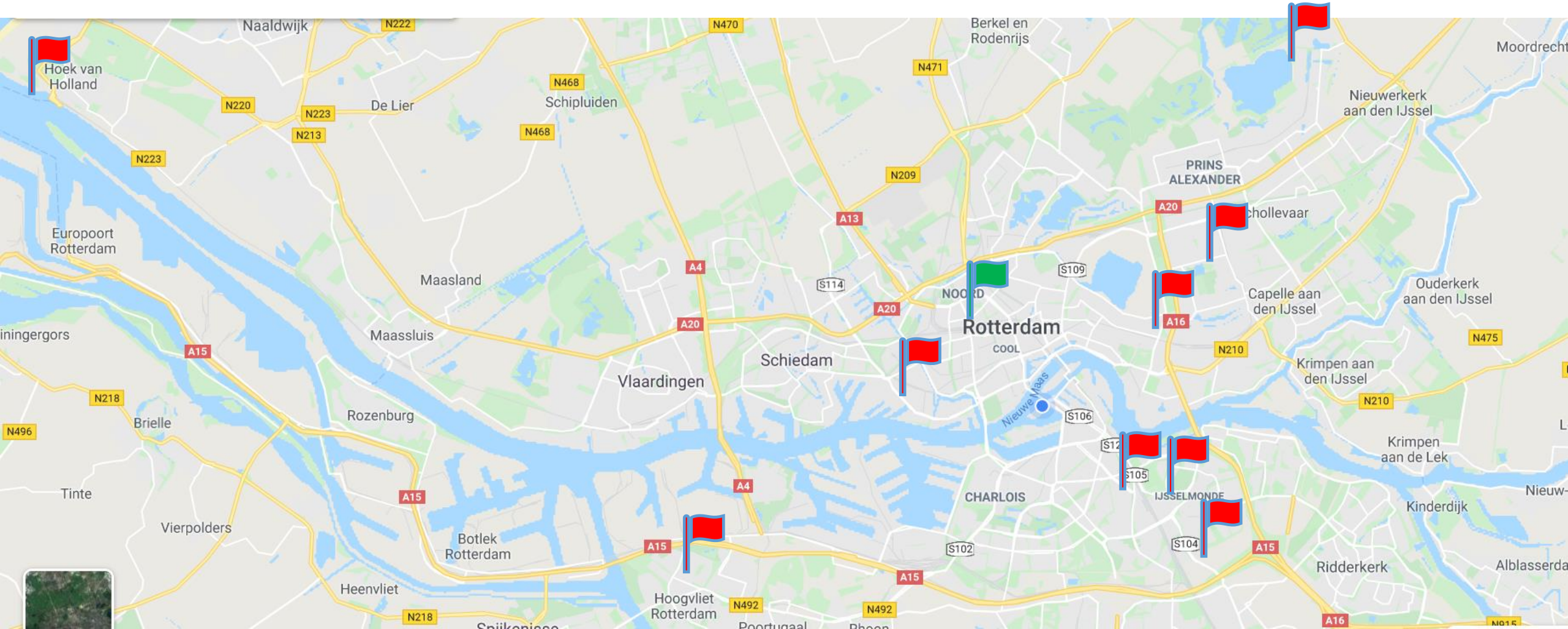

Naaldwijk
N222
N470
Berkel en
Rodenrijs
Moordrecht
Hoek van
Holland
N471
N468
Schipluiden
De Lier
N220
N223
N213
N468
N223
Nieuwerkerk
aan den IJssel
N209
PRINS
ALEXANDER
A20
Schollevaar
A13
Europoort
Rotterdam
A4
S114
S109
Maasland
NOORD
A20
Capelle aan
den IJssel
Ouderkerk
aan den IJssel
A16
Rotterdam
COOL
Maassluis
A20
N210
N475
A15
Schiedam
Krimpen aan
den IJssel
Vlaardingen
N218
N210
Nieuwe Maas
S106
Brielle
Rozenburg
N496
Krimpen
aan de Lek
S105
Tinte
A15
A4
CHARLOIS
IJSSELMONDE
Kinderdijk
Vierpolders
Botlek
Rotterdam
A15
S102
S104
A15
Ridderkerk
Heenvliet
A15
Hoogvliet
Rotterdam
N492
N492
N218
A16

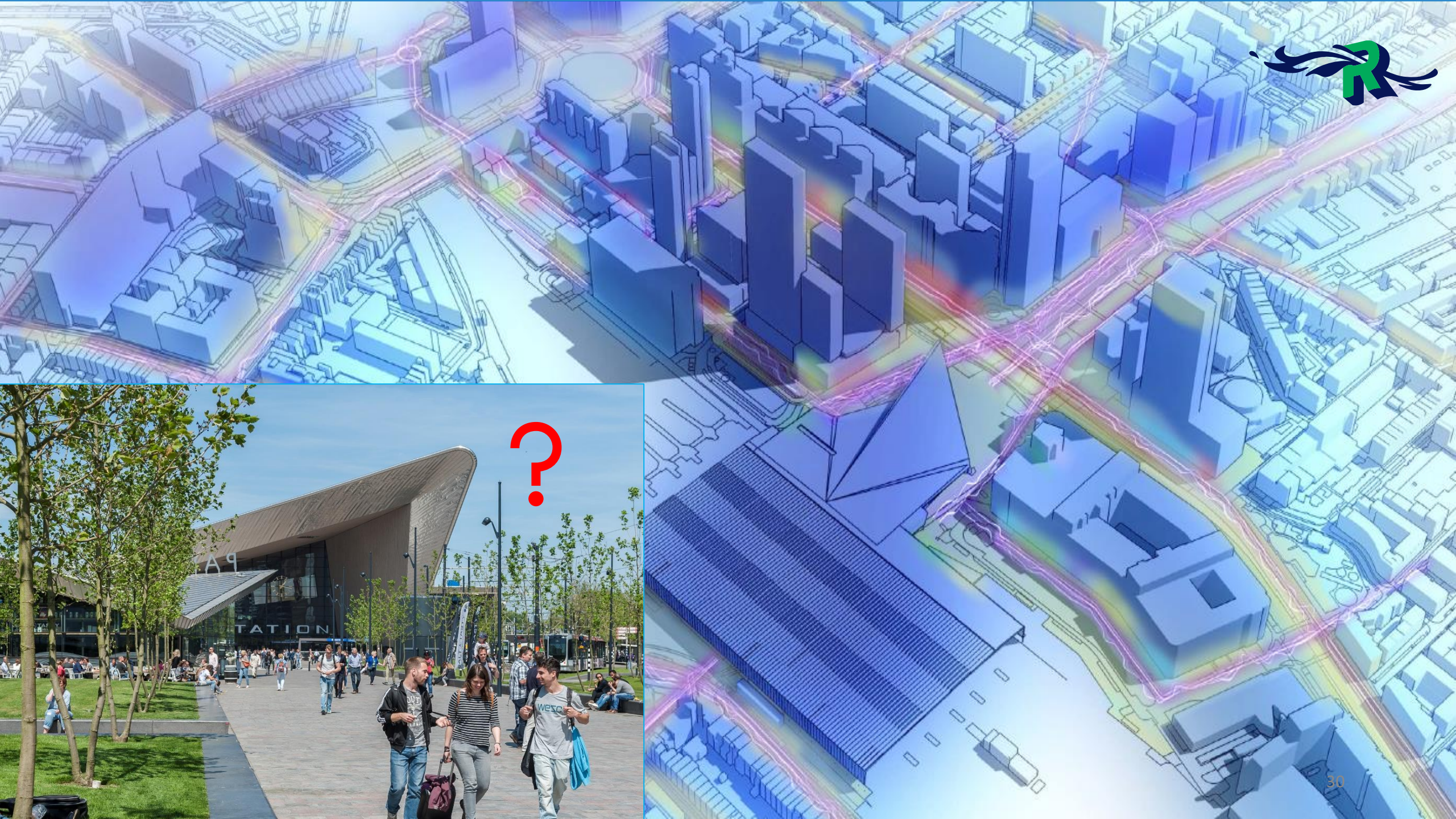
Kralingen

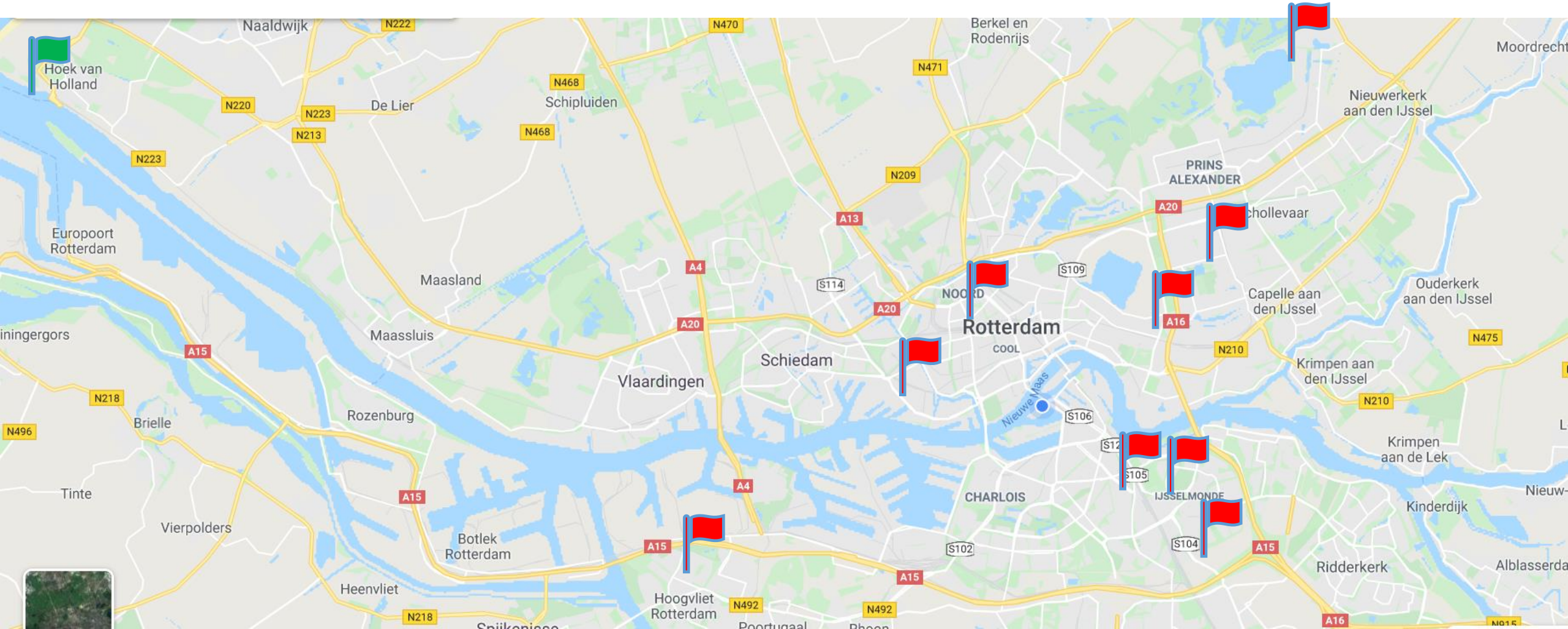
Kralingen


Naaldwijk
N222
N470
Berkel en
Rodenrijs
Moordrecht
Hoek van
Holland
N471
N468
Schipluiden
De Lier
N220
N223
N213
N468
Nieuwerkerk
aan den IJssel
N223
N209
PRINS
ALEXANDER
A20
Schollevaar
A13
Europoort
Rotterdam
A4
S114
S109
Maasland
NOORD
A20
Capelle aan
den IJssel
Ouderkerk
aan den IJssel
A16
Maassluis
Rotterdam
COOL
N475
A15
Schiedam
N210
Krimpen aan
den IJssel
Vlaardingen
N218
N210
Rozenburg
Nieuwe Maas
S106
Brielle
N496
Krimpen
aan de Lek
S105
Tinte
A15
A4
CHARLOIS
IJSSELMONDE
Kinderdijk
Vierpolders
Botlek
Rotterdam
A15
S102
S104
A15
Ridderkerk
Heenvliet
A15
Hoogvliet
Rotterdam
N492
N492
N218
A16

THE HUDSONS
Locatie Punt 2 - Schipper 2
DEEL 2
SCHETSONTWERP
JANUARI 2017


Naaldwijk
N222
N470
Berkel en
Rodenrijs
Moordrecht
Hoek van
Holland
N471
N468
Schipluiden
De Lier
N220
N223
N213
N468
Nieuwerkerk
aan den IJssel
N223
N209
PRINS
ALEXANDER
A20
Schollevaar
A13
Europoort
Rotterdam
A4
S114
S109
Maasland
NOORD
Capelle aan
den IJssel
Ouderkerk
aan den IJssel
A20
A16
Maassluis
Rotterdam
COOL
N475
A15
Schiedam
N210
Krimpen aan
den IJssel
Vlaardingen
N218
N210
Nieuwe Maas
S106
Brielle
Rozenburg
N496
Krimpen
aan de Lek
S105
Tinte
A4
CHARLOIS
IJSSELMONDE
Kinderdijk
A15
Vierpolders
Botlek
Rotterdam
A15
S102
S104
A15
Ridderkerk
A15
Heenvliet
Hoogvliet
Rotterdam
N492
N492
N218
A16

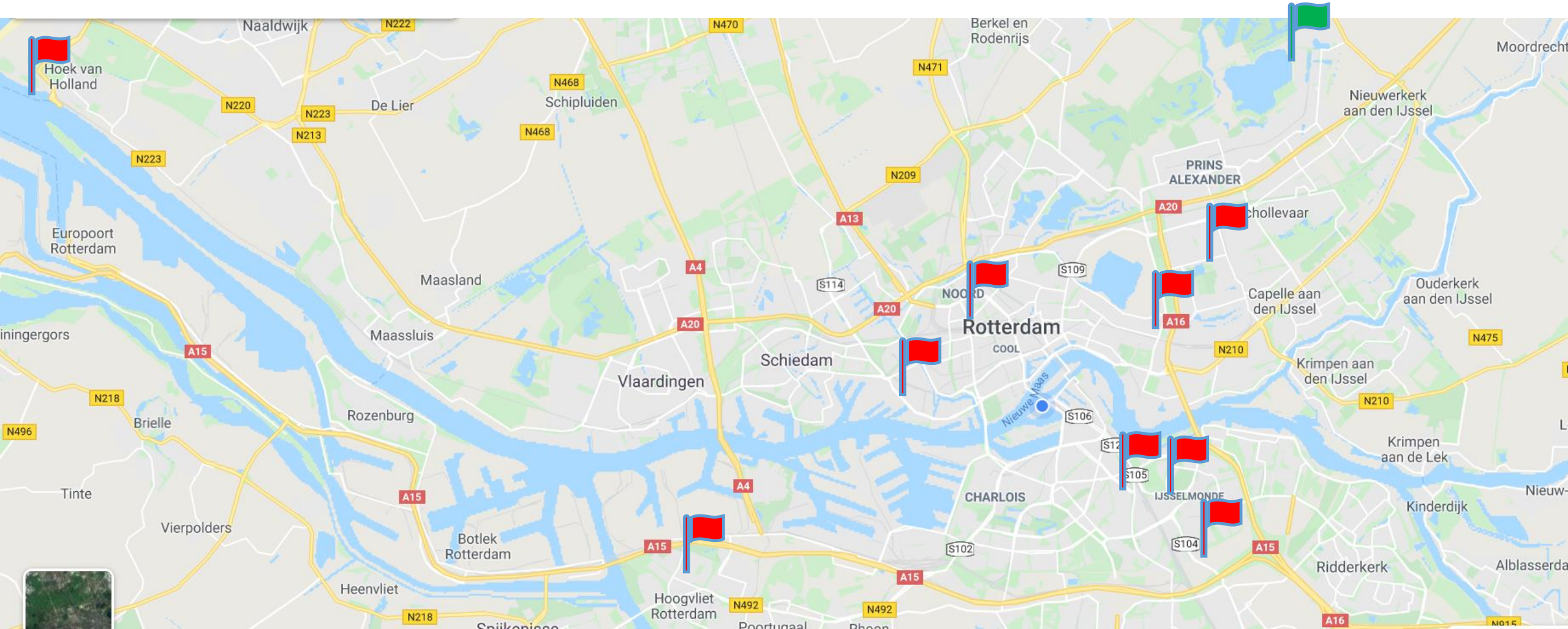



Hoek van Holland
Naaldwijk
N222
N470
Berkel en Rodenrijs
Moordrecht
N471
N468
Schipluiden
De Lier
N220
N223
N213
N468
N223
Nieuwerkerk aan den IJssel
PRINS ALEXANDER
N209
A20
Schollevaar
A13
Europoort Rotterdam
A4
S114
S109
Maasland
NOORD
A20
Capelle aan den IJssel
Ouderkerk aan den IJssel
A16
Rotterdam
COOL
A20
Maassluis
A15
N210
N475
Schiedam
Vlaardingen
Krimpen aan den IJssel
N218
N210
Brielle
Rozenburg
N496
Nieuwe Maas
S106
Krimpen aan de Lek
S105
Tinte
A15
A4
CHARLOIS
IJSSELMONDE
Kinderdijk
Vierpolders
Botlek Rotterdam
A15
S102
S104
A15
Ridderkerk
Heenvliet
A15
Hoogvliet Rotterdam
N492
N492
N218
A16

DORP, HISTORIE EN STRAND

Wonen op een landschappelijk gradient van bos en duin

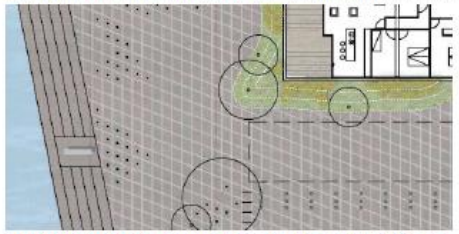
Het plan geeft gezicht naar de Prins Hendrikstraat en continueert de historische lijn vanaf het dorp met haar voorzieningen naar het strand en de duinen voor recreatie. Visuele maar ook fysieke openingen geven doorgang vanaf de Langeweg naar het park De Roomse Duin. Er komen bomen en heesters tussen de clusters tot aan de Langeweg en klein groen vormt de invulling vanaf de Langeweg tot aan de nieuwe metrolijn. Zichtrelaties met het historische Fort blijven behouden.


Naaldwijk
N222
N470
Berkel en
Rodenrijs
Moordrecht
Hoek van
Holland
N471
N468
Schipluiden
De Lier
N220
N223
N213
N468
Nieuwerkerk
aan den IJssel
N223
N209
PRINS
ALEXANDER
A20
Schollevaar
A13
Europoort
Rotterdam
A4
S114
S109
Maasland
NOORD
Capelle aan
den IJssel
Ouderkerk
aan den IJssel
A20
A16
Maassluis
Rotterdam
COOL
N475
A15
Schiedam
N210
Krimpen aan
den IJssel
Vlaardingen
N218
N210
Rozenburg
Nieuwe Maas
S106
Brielle
N496
Krimpen
aan de Lek
S105
Tinte
A4
CHARLOIS
IJSSELMONDE
Kinderdijk
A15
Vierpolders
Botlek
Rotterdam
A15
S102
S104
A15
Ridderkerk
Heenvliet
A15
Hoogvliet
Rotterdam
N492
N492
N218
A16

Stedenbouwkundig.
landschap

Plein met geleidelijke overgang naar de Zevenhuizerplas middels trappen versterkt het contact met het water en levert zitmogelijkheden op met uitzicht.

Het kunstwerk krijgt een prominente plek op het plein.

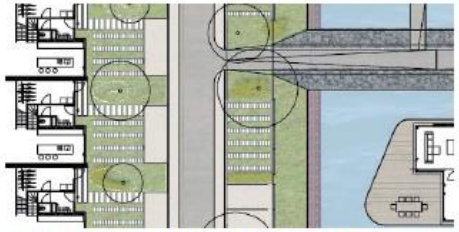


De ruim 500m2 grote graszone is bedoeld voor windsurfers en loopt vanaf het water geleidelijk op naar wandelpromenade en plein, alwaar plaatsen gereserveerd zijn voor auto's met trailers.

Sfeerbeelden van het karakter van strand en duin

Het microreliëf versterkt het karakter van strand en duin. Voorzien van grassen, bloeiende planten en struikachtigen genereert dit privacy, een kleurige woonomgeving, maar bovenal biodiversiteit waar vogels en insecten van profiteren.

Platte daken zonder PV panelen worden voorzien van mos sedum beplanting.



Straatprofiel met 3,5 meter brede rijbaan en uitwijkstroken aan beide zijden van 1,25 meter geven ruimte aan de voetganger en de fietser en voorkomt hard rijden.

Brede rietkragen en bloeiende oeverplanten in plasbermen bieden een schuilplaats voor vissen en insecten en nestgelegenheid voor riet-, watervogels en amfibieën.

Landtong met betonnen loper en grove basaltkeien langszij.

Aansluitend op de omgeving worden dennen, acacia's en berken aangeplant. Dankzij de ijle kronen blijft het architectonische beeld bepalend, maar wordt de buurt op subtiele wijze groen ingepakt.

Nog vragen?
Edward van Schaijk
Fakton Executives
06 – 107 313 54