

Datum
2 oktober 2019

Onderwerp
Ontwikkeling Middenzone / Gezondheidspark

Doorkies telefoonnummer
(078) 6523601

Doorkies faxnummer
(078) 6523606

Afdeling
Raad van Bestuur

**Albert
Schweitzer**
ziekenhuis



Locatie Dordwijk

Albert Schweitzerplaats 25 Postbus 444 3300 AK Dordrecht
Telefoon (078) 654 11 11 Telefax (078) 652 35 69

Aan het College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Geacht College,

Ter opvolging van onze brieven d.d. 15 juli 2019 aan zowel het College van B&W als uw projectmanager, de heer Van Klinken, over onze zorgen met betrekking tot de toekomstige tariefstellingen van het parkeren in het Middenzone gebied, richten wij ons nogmaals tot u.

In het overleg van 5 september jl. over de Middenzone, is ons te kennen gegeven dat het weglaten van de tariefstellingen die door de gemeente als haalbaar worden gezien, niet mogelijk was. Ook is ons medegedeeld dat er niet voor gekozen is om onze visie op het toekomstige parkeren, die de gemeente van ons gevraagd heeft ten behoeve van de ontwikkeling en die wij conform uitgewerkt hebben en ingediend, onderdeel te maken van de uitvraag van de tender die de gemeente begin september is gestart. Onze vrees is daardoor, zoals dit reeds gecommuniceerd is, dat de ontwikkelaars de tariefstelling van de gemeente als ondergrens zullen zien.

Wij hebben in het overleg gevraagd om de tenderstukken te mogen ontvangen. Door de heer Van Klinken is maximale transparantie vanuit de gemeente toegezegd. Aangegeven is toen dat we de stukken zelf gemakkelijk zouden kunnen vinden op het digitale platform Negometrix. We hebben inmiddels via omwegen, het platform is anders dan ons in het overleg te kennen is gegeven, niet eenvoudig benaderbaar of toegankelijk, de stukken ontvangen die de gemeente heeft gepubliceerd. Nu dat we de volledige inhoud van de vraagstelling hebben kunnen doornemen, en ook de context kennen waarin de tariefstelling gecommuniceerd is aan marktpartijen, hebben wij de onderstaande vragen die we graag aan u ter beantwoording voorleggen. Wij zijn beschikbaar voor een overleg om de vragen door te nemen en zo nodig nader toe te lichten.

1. Voor zover wij uit de stukken en publicatiewijze hebben kunnen afleiden, is sprake van een onderhandse procedure waar de gemeente Dordrecht zelf een aantal partijen voor heeft uitgenodigd.
 - a. Is dit juist?
 - b. Kan toegelicht worden waarom voor de in meerdere inhoudelijke opzichten vergelijkbare ontwikkeling van Amstelveen wel een openbare procedure is georganiseerd, die ook daadwerkelijk als aanbesteding is gekwalificeerd?
 - c. Aangezien één van deze op voorhand door de gemeente geselecteerde partijen voor ons een bepalende, duurzame partner zal worden, ontvangen wij graag een overzicht van de uitgenodigde



partijen. Wij zullen daar vanzelfsprekend vertrouwelijk mee omgaan en ons onthouden van communicatie met deze partijen in deze fase van de selectie.

2. De gemeente geeft in de stukken aan, dat ze naast haar publiekrechtelijke rol via het verbinden van randvoorwaarden aan de grondverkoop, haar projectdoelen ook langs privaatrechtelijke lijn kan c.q. wil gaan behalen (paragraaf 3.4.2, pagina 10 van de leidraad). Wij gaan ervan uit dat het door middel van dergelijke randvoorwaarden is, dat de belangen van de maatschappelijke functies in het gebied, waaronder die van het Albert Schweitzer ziekenhuis, bijvoorbeeld als het gaat om bereikbaarheid en parkeren, duurzaam tot uitdrukking gebracht dienen te worden.
 - a. Welke openingen zijn er c.q. is de gemeente bereid te bieden, bijvoorbeeld in de nog op te stellen ontwikkelovereenkomst, die naar verwachting in de volgende fase van de procedure verstrekt zal worden, maar ook in het selectieproces zelf, om de maatschappelijke belangen concreet te borgen?
 - b. In de leidraad is aangegeven (pagina 12) dat de gemeente samen met de markt zal bepalen "hoe de maatschappelijke belangen die samenhangen met het parkeren voor de Sport- en Zorgboulevard in de parkeeroplossing worden geborgd". Wij vertrouwen erop dat dit niet alleen 'voor' ons zal worden bepaald maar 'met' ons. We vertrouwen er voorts op dat ons belang op zich zelf staat en niet slechts in de context wordt gezien van wat voor een ontwikkelaar haalbaar zou zijn, zoals dit verderop in de leidraad wordt gesuggereerd (pagina 26). Is dit vertrouwen terecht?
 - c. In paragraaf 6.5.1. geeft de gemeente aan het "van eminent belang" te vinden dat de marktpartij straks in contact staat met "de belangrijkste stakeholders in de directe omgeving". Hierbij worden vervolgens Optisport en het Albert Schweitzer ziekenhuis specifiek genoemd. De marktpartijen worden al in de selectiefase gevraagd om een visie op het betreffende omgevingsmanagement (pagina 37). Voor het omgevingsmanagement of welke belangen van de belangrijkste stakeholders op welke wijze geborgd dienen te worden, zijn echter geen uitgangspunten voor geformuleerd of eisen aan gesteld door de gemeente. Wat tot de scope van het omgevingsmanagement van de ontwikkelaar wordt gerekend, is echter maatgevend voor de reikwijdte van de invloed die de belangrijkste stakeholders zouden kunnen uitoefenen. Kan de gemeente aangeven op welke wijze de gepaste positie van stakeholders concreet geborgd zullen worden in de volgende fase van deze selectieprocedure en ook daarna? Bijvoorbeeld door reeds minimale vereisten op te nemen in de Nota van Inlichtingen die op 3 oktober as. gepubliceerd zal worden?
3. De parkeertarieven waar wij onze zorgen over hebben geuit en blijven uiten, zijn verstrekt als bijlage 11 van de leidraad.
 - a. De gemeente geeft in de leidraad aan de tarieven van bijlage 11 "voor ogen" te hebben en ze "marktconform" te vinden. Ook meent de gemeente dat de maatschappelijke functies worden "ontzien". Dit is wat ons betreft onjuist. In de bijlage 11 wordt vervolgens opgemerkt, dat de gemeente de doelgroepen die de Sportboulevard bezoeken, wel echt wil ontzien door een korting te verstrekken. Daarmee zou het toekomstige tarief "in lijn" komen liggen met de huidige tariefstructuur. Kan worden toegelicht waarom de gemeente voor de sport uitgaat van een kortingsregeling, maar niet voor de zorg? Zou dit in het kader van de gelijke behandeling van maatschappelijke functies en volgens de gemeente 'belangrijkste stakeholders in het gebied' niet redelijk zijn om te verwachten?
 - b. De status van de tarieven van bijlage 11 is ons onduidelijk. Ze worden niet als taakstellend voorschreven, bijvoorbeeld als maximaal toelaatbare bedragen. Er ontbreekt ook een taakstelling om op lagere tarieven uit te komen, bijvoorbeeld het handhaven van bestaande tarieven. Wij leiden uit de uitvraag af dat de gemeente de tarieven heeft meegegeven aan partijen om alvast mee te kunnen rekenen, maar dat de gemeente tegelijkertijd ook rekening houdt met de mogelijkheid dat de markt anders tegen de tariefstelling aan zal kijken. In bijlage 8 van de Selectieleidraad, het



conceptbeoordelingskader voor de gunningsfase, immers wordt als wens beoordeeld de mate in de voorgestelde business case van de inschrijver "nauwer" aansluit bij de uitgangspunten die de gemeente zelf hanteert in de bijlage 11. Wij vrezen dat dit opgenomen is omdat de gemeente verwacht dat partijen nog hogere tariefstellingen zullen voorstellen. Is deze vrees terecht?

- c. Wij menen dat dit risico actief beperkt kan worden reeds in deze fase door de vraagstelling aan partijen taakstellend te formuleren. Dit levert naar verwachting ook beter vergelijkbare voorstellen op. Wij stellen voor dat de gemeente duidelijk stelling neemt over de maximaal toegestane tarieven voor de maatschappelijk functies waarbij deze tarieven, zoals dit is aangegeven in de leidraad, "in overleg" met de maatschappelijke stakeholders bepaald zullen worden. Wij zijn te allen tijde bereid tot het overleg waarin we in gezamenlijkheid kunnen bepalen wat aanvaardbare tarieven kunnen zijn. Dergelijke in gezamenlijkheid bepaalde tarieven, kunnen ons inziens op eenvoudige wijze in de procedure ingevoegd worden. Zoals wij hebben aangegeven, zijn wij niet tegen een redelijke prijsverhoging, mits een betere kwaliteit wordt geboden. De gemeente zou een ongewenste ontwikkeling richting nog hogere tarieven kunnen afstoppen door in de Nota van Inlichtingen die 3 oktober as. wordt gepubliceerd te verduidelijken, dat de getallen uit bijlage 11 maximale tarieven zijn. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op de creativiteit, de kennis en kunde van de marktpartijen om onderzoek te doen naar de toepassing van lagere tariefstellingen. Deze lijn biedt ons inziens voor alle betrokken partijen een beter uitgangspunt voor het vervolg van de procedure. Indien de gemeente dit voorstel niet overneemt, vernemen we graag waarom dat is.

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, zijn wij beschikbaar voor een overleg over deze vragen. Dit zal gelet op de agenda's aan uw zijde wellicht niet lukken voorafgaand aan het opstellen en verzenden van de Nota van Inlichtingen voor de selectieprocedure komende donderdag. Dit neemt niet weg dat wij hopen, dat u die gelegenheid zult gebruiken om richting te geven aan de daadwerkelijke borging van de maatschappelijke belangen in de Middenzone.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

drs. P.E. van der Meer
voorzitter Raad van Bestuur

c.c.: N. van Klinken, gemeente Dordrecht