



Gemeente Heemstede
T.a.v. mevrouw J. Jacobs
Postbus 352
2100 AJ HEEMSTEDE

's-Hertogenbosch, 12 september 2019

Project Marktconsultatie alternatieve financiering Heemstede
Referentie 1634104-0002.1.0
Betreft Offerte marktconsultatie alternatieve financiering Heemstede

Geachte mevrouw Jacobs,

1. Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Heemstede heeft samen met de schoolbesturen een Integraal Huisvestingsplan opgesteld onder begeleiding van HEVO. Het IHP heeft op basis van visie, analyse en scenario-ontwikkeling inzicht gegeven in de vervangingsopgave van de onderwijshuisvesting. De vervangingsopgave leidt tot een aanzienlijke financiële opgave voor de gemeente Heemstede.

Gezien de omvang van de investeringen is de gemeente benieuwd of het inkopen van alternatieve financieringsmogelijkheden leidt tot het realiseren van het pluspakket dat in het IHP is opgenomen op het gebied van energieneutraal, circulair en toekomstbestending bouwen. Daar op dit moment er geen financiële middelen zijn om dit pluspakket *volledig* uit te voeren. Naast eigen financiering en doordecentralisatie worden er in de markt verschillende alternatieve vormen van financiering aangeboden zoals 'Huren als eigenaar' (Bewust Investeren, Stichting Maatschappelijk Vastgoed) en exploitatiefinanciering (ESCO's). Gezien de omvang van de investeringen is de gemeente benieuwd of alternatieve financieringsmogelijkheden leiden tot extra kwaliteit, versnelling, beheersing van risico's en/of financiële schaalvoordelen bij haar opgave om tien schoolgebouwen energieneutraal te maken.

Omdat er in de markt nog niet veel bekend is over deze financieringsvormen is er behoefte aan inzicht in de voor- en nadelen van deze alternatieve financieringsmogelijkheden. De gemeente Heemstede heeft HEVO gevraagd om daarom samen met hen een marktconsultatie te doen van deze verschillende partijen. Het betreft nadrukkelijk geen formele uitvraag/aanbesteding, maar een verkenning.

2. Aanpak

Om inzicht te krijgen in alternatieve financieringsmogelijkheden voor onderwijshuisvesting stellen we de volgende aanpak voor:

1. Stap 1: de gemeente en HEVO formuleren in een startgesprek gezamenlijk uitgangspunten voor het proces (benodigde informatie, procesaanpak en inhoudelijke keuzes).
2. Stap 2: HEVO stelt, mede op basis van de input uit Stap 1, een beoordelingsmodel op ter vergelijking van de drie partijen, en stemt dit af met de gemeente. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de volgende thema's: sturing en zeggenschap, risicobeheersing, competentie, juridisch/fiscaal en financieel (balanspositie, kosten/opbrengsten, ratio's etc.).
3. Stap 3: de marktconsultatie vindt plaats aan de hand van het beoordelingsmodel. Daartoe wordt informatie opgevraagd bij de drie initiatieven en vinden gesprekken plaats met de drie partijen. Er wordt hier uitgegaan van 1 gesprek per partij waarbij de drie gesprekken op 1 dag worden ingepland.
4. Stap 4: de drie partijen (varianten) worden getoetst aan de hand van het beoordelingsmodel, waarbij we deze tevens vergelijken met de 'traditionele' financiering.
5. Stap 5: HEVO schrijft een conceptrapportage met de bevindingen. Deze wordt besproken met de gemeente en kan bijvoorbeeld gedeeld worden met het College van B&W of de gemeenteraad.

3. Planning & Adviesteam

De verwachte doorlooptijd van het traject (afhankelijk van de beschikbaarheid van de drie bevroegde partijen) is 2 maanden. Het streven is om de opdracht voor 24 oktober af te ronden.

Het adviesteam van HEVO bestaat uit vier personen. Het proces vraagt om verschillende competenties en vaardigheden:

- De heer M. Drenth, MSc & De heer ir. B. Verkerk: experts onderwijshuisvesting en hebben de gemeente Heemstede begeleid bij het opstellen van het IHP. Michel is projectleider en draagt de zorg voor de afstemming met de gemeente, de partijen en de interne afstemming binnen met Bas en HEVO. Daarmee is Michel ook het eerste aanspreekpunt. Bas en Michel borgen samen de koppeling met het IHP.

Om te komen tot het beoordelingsmodel en om de varianten te toetsen wordt een beroep gedaan op twee partners van HEVO.

- De heer ir. G.P. Jacobs RDO (Gerhard): Gerhard is partner van HEVO en actief in financieringsvraagstukken op het gebied van onderwijshuisvesting.
- De heer ir. Ron van Bloois: Ron is als partner van HEVO en actief op het snijvlak van zorgvastgoed en financiering. De alternatieve financieringsmogelijkheden welke ontstaan in de onderwijssector zijn in de zorgsector reeds geïmplementeerd en bieden een goed referentiekader voor dit onderzoek.

4. Advieskosten

De door ons omschreven werkzaamheden voor de procesbegeleiding en het advies bieden wij aan voor een totaalbedrag van € 7.500,- (excl. btw).

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief btw, maar inclusief reis-, overleg- en bureaunkosten, secretariële ondersteuning en rapportages, en alle kosten die wij nodig achten voor een volledige uitvoering van de opdracht als omschreven in de offerte.

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de doorlooptijd als genoemd in de planning.

Eventuele kosten voor meerwerk ten aanzien van de procesbegeleiding worden verrekend op basis van een gemiddeld uurtarief van € 140,00 per uur exclusief btw, mits van tevoren overlegd met en akkoord van opdrachtgever.

5. Voorwaarden

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en diensten is uitsluitend De Nieuwe Regeling 2011, versie juli 2013 (DNR 2011) van toepassing, tenzij anders is bepaald. Een exemplaar van de DNR 2011, wordt u op uw verzoek kosteloos toegezonden. Deze voorwaarden kunt u ook inzien via www.pianoo.nl.

Ons voorstel kunnen wij u drie maanden gestand doen. De genoemde bedragen zijn prijsvast prijspeil 2019 uitgaande van de in deze offerte beschreven uitgangspunten. Wij stellen voor per vier weken onze werkzaamheden te factureren. De betalingstermijn is binnen dertig dagen.

6. Evaluatie

Wij hechten er als lerende organisatie veel waarde aan onze dienstverlening continu te verbeteren en willen dan ook graag van u vernemen wat u vond van dit offertevoorstel en, bij positieve besluitvorming, hoe u de opdrachttuitvoering heeft ervaren.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Wij verheugen ons op de samenwerking met u.

Indien u akkoord kunt gaan met ons voorstel, dan verzoeken wij u ter bevestiging van de opdracht één ondertekend exemplaar van deze offerte te retourneren.

Met vriendelijke groet,
HEVO B.V.



M.S. Drenth MSc
Adviseur

Voor akkoord,
Gemeente Heemstede

mevrouw J. Jacobs
Datum: