

Onderwerp Vrijgeven krediet Popcentrum en aanbesteding Slachthuisterrein	
Nummer	2017/614068
Portefeuillehouder	Spijk, J. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Dijk, I.
Telefoonnummer	023-5114034
Email	idijk@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente wil het Slachthuisterrein verkopen en integraal laten herontwikkelen tot een bruisend gebied met woningbouw, bedrijvigheid, cultuur en een popcentrum. Hiervoor zijn een selectie- en gunningleidraad opgesteld met criteria waaraan de winnende inschrijver dient te voldoen.</p> <p>Ten behoeve van de realisatie van het Popcentrum in gebouw E wordt de raad gevraagd een krediet vrij te geven van € 4,3 mio. De realisatie van het popcentrum in het Slachthuis wordt als bouwopdracht meegegeven in de aanbesteding.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling, omdat het vrijgeven van een krediet een bevoegdheid is van de raad.</p> <p>Het college stuurt dit besluit tevens ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling, omdat het college de raad om een zienswijze (zware voorhangprocedure) vraagt.</p> <p>Een Europese aanbesteding, het opstellen van selectie- en gunningscriteria en de uiteindelijke verkoop betreffen allen collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet). Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden vraagt het college de raad haar zienswijze te geven op de door het college voorgenomen besluiten. Bij verkopen van onroerend goed boven de € 500.000,- is op grond van de Financiële verordening, artikel 7 eerste lid onder a, de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>- Collegebesluit verkoopstrategie Slachthuisterrein (reg. nr. 2015/ 535374) d.d. 19 januari 2016.</p> <p>- Opinienota Popcentrum (reg. nr. 2017/37167) d.d. 20 juni 2017</p> <p>- Collegebrief krediet Popcentrum (reg.nr. 2017/433391) d.d. 10 oktober 2017.</p>
Besluit College d.d. 23 januari 2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast; <ul style="list-style-type: none"> • Een krediet van € 4,3 mio inclusief BTW-kosten vrij te geven voor de renovatie en verbouwing van het popcentrum deel van gebouw E inclusief (interne) grondkosten, zoals is opgenomen in het Investeringsplan 2017-2022. 2. Het college besluit voorts, onder de voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken: 3. Vaststellen van de selectie- en de gunningleidraad, de koop- en ontwikkelovereenkomst, de optieovereenkomst, de aannemingsovereenkomst

	<p>voor de bouw van het popcentrum en de aannemingsovereenkomst voor de aanleg van de openbare ruimte inclusief de bijbehorende bijlagen inzake Slachthuisterrein;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. In te stemmen met de verkoop van de uitgeefbare gronden van het Slachthuisterrein aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van het terrein, voor een minimum grondprijs van € 8,6 mio. 5. Het college verzoekt de Raad zijn zienswijze te geven op de onder 2 en 3 genoemde besluiten. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een krediet van € 4,3 mio inclusief BTW-kosten vrij te geven voor de renovatie en verbouwing van het popcentrum deel van gebouw E inclusief (interne) grondkosten, zoals is opgenomen in het Investeringsplan 2017-2022. <p>griffier, de voorzitter,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot het vaststellen van de selectie- en de gunningleidraad, de koop- en ontwikkelovereenkomst, de optieovereenkomst, de aannemingsovereenkomst bouw Popcentrum en de aannemingsovereenkomst openbare ruimte inclusief de bijbehorende bijlagen inzake het Slachthuisterrein, alsmede tot de verkoop van het perceel aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van het Slachthuisterrein, voor een minimumbedrag van € 8.600.000,-</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

De gemeente heeft de wens het Slachthuissterrein te verkopen en integraal te laten herontwikkelen, waarbij het de bedoeling is dat er een mix van functies ontstaat op het terrein met woningbouw, bedrijvigheid, cultuur en muziek en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Daarnaast initieert de gemeente met dit besluit dat een deel van het Slachthuis (gebouw E) in eigendom blijft van de gemeente en hier een popcentrum wordt gerealiseerd.

De gemeente geeft hoge prioriteit aan de verkoop en ontwikkeling van het Slachthuissterrein. Op basis van de verkoopstrategie (reg. nr. 2015/ 535374) die in de commissie Ontwikkeling in februari 2016 is behandeld heeft het college een selectie- en gunningsmethodiek en bijbehorende criteria opgesteld voor de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure met openbare voorselectie voor het Slachthuissterrein. De afgelopen periode is gebruikt voor het opstellen van de selectie- en gunningcriteria voor de aanbesteding, de voorwaarden ten behoeve van het realiseren van een Popcentrum op het Slachthuissterrein en een Programma van Uitgangspunten voor het Popcentrum.

Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling, omdat het college de raad om een zienswijze (zware voorhangprocedure) vraagt. Een Europese aanbesteding, het opstellen van selectie- en gunningscriteria en de uiteindelijke verkoop betreffen allen collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet). Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden vraagt het college de raad haar zienswijze te geven op de door het college voorgenomen besluiten. Bij verkopen van onroerend goed boven de € 500.000,- is op grond van de Financiële verordening, artikel 7 eerste lid onder a, de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven.

2.a Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een krediet van € 4,3 mio inclusief BTW-kosten vrij te geven voor de renovatie en verbouwing van het popcentrum deel van gebouw E inclusief (interne) grondkosten, zoals is opgenomen in het Investeringsplan 2017-2022.

2.b Collegebesluit waarvoor zienswijze raad wordt gevraagd

Het college besluit voorts, onder de voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken:

2. Vaststellen van de selectie- en de gunningleidraad, de koop- en ontwikkelovereenkomst, de optieovereenkomst, de aannemingsovereenkomst voor de bouw van het popcentrum en de aannemingsovereenkomst voor de aanleg van de openbare ruimte inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake Slachthuissterrein;
3. In te stemmen met de verkoop van de uitgeefbare gronden van het Slachthuissterrein aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van het terrein, voor een minimum grondprijs van € 8,6 mio.
4. Het college verzoekt de Raad zijn zienswijze te geven op de onder 2 en 3 genoemde besluiten.

3. Beoogd resultaat

Het college heeft de wens het Slachthuisterrein te verkopen en integraal te laten herontwikkelen. Het beoogde eindresultaat is een gebied waarin een mix van functies ontstaat met woningbouw, culturele bedrijvigheid, voorzieningen en muziekonderwijs.

4. Argumenten

Het besluit past in bestaand beleid

In 2012 is de Stedenbouwkundige Visie en op 16 juni 2016 is het bestemmingsplan Slachthuisterrein door de raad vastgesteld. De selectie- en gunningcriteria sluiten aan op deze beleidskaders. De integrale herontwikkeling sluit aan bij het recent vastgestelde selectiebeleid (2017/504166)

Het besluit maakt een gewenste herontwikkeling mogelijk en voorkomt ongewenste ontwikkelingen door het stellen van (kwaliteits)eisen

Voor de herontwikkeling van het Slachthuisterrein is het recent vastgestelde bestemmingsplan op maat gemaakt. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen vastgelegd. In de voorliggende nota en de selectie- en gunningcriteria is vastgelegd welke minimum eisen worden gesteld waaraan de inschrijvende partijen dienen te voldoen.

Het besluit stelt de meest geëigende selectie- en gunningcriteria en methodiek vast voor deze aanbesteding

Voor deze casus is specifiek gekozen voor een openbare voorselectie gevolgd door een niet openbare Europese aanbestedingsprocedure met vijf partijen. Dit mede vanwege het vereiste om een popcentrum te bouwen in het Slachthuiscomplex alsmede het inrichten van de openbare ruimte, welke als overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012 moeten worden gekwalificeerd en het investeringsbedrag boven de Europese drempelwaarde ligt voor werken.

Op basis van de criteria in de selectieleidraad worden in de voorselectie, geschikte partijen geselecteerd die zich hebben bewezen op het gebied van transformatie van monumentale complexen in een binnenstedelijke context met onder meer kwalitatief hoogwaardige woningbouw, creatieve bedrijvigheid, realisatie van (muziek)onderwijs en bovendien over voldoende financiële en economische draagkracht beschikken om de opdracht tot een goed einde te brengen. Na de selectiefase wordt de gunningsfase doorlopen met de geselecteerde partijen. De partijen dienen tot een realistisch en haalbaar plan te komen dat voldoet aan de gemeentelijke verwachtingen en eisen.

De selectie- en gunningcriteria, alsmede het minimale grondbod worden voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure voor een zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraad. De uitkomst van de selectie en de gunning is een logisch gevolg van de gekozen selectiemethode en – criteria alsmede het voldoen aan het vereiste minimale grondbod.

De gunning geschiedt evenwel onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Het gunningsbesluit zal worden voorgelegd aan het college en aan de gemeenteraad voor een zienswijze.

De realisatie van het Popcentrum vloeit voort uit een raadsmotie en is toegevoegd aan de aanbesteding

De realisatie van het Popcentrum vloeit voort uit de motie ‘Abattoirlem’ d.d. 6 november 2014 (2014/429471) van de raad en wordt derhalve als vereiste bouwopgave meegegeven in

2017/614068 Vrijgeven krediet Popcentrum en aanbesteding Slachthuisterrein

de aanbesteding. De inschrijvende partijen dienen zich hieraan te conformeren. In samenspraak met de stichtingen Hart en Patronaat, is een programma van uitgangspunten opgesteld waaraan het Popcentrum dient te voldoen. Tevens is een bedrijfsplan met een exploitatieraming opgesteld.

Krediet Popcentrum opgenomen in Investeringsprogramma 2017 - 2022

In het Investeringsprogramma 2017 - 2022 is een post van € 4,3 mio opgenomen voor de renovatie van het popcentrum deel van gebouw E, inclusief de grondkosten. De commissie Ontwikkeling heeft op 20 juni 2017 voor variant 3B gekozen (reg. nr 2017/ 37167). Dit hield in dat de gemeente volledig eigenaar zou blijven van het voormalig Slachthuis (gebouw E). Naderhand is in de commissie van 12 oktober 2017 (reg. nr. 2017/433391) met elkaar besproken om, gezien de aanzienlijke kosten van € 4,3 mio (bouwkosten en grondkosten), alleen het gedeelte waar het popcentrum in komt te behouden en de rest van het gebouw mee te verkopen in de aanbesteding. Het bedrag van € 4,3 mio is opgebouwd uit twee componenten; de bouwkosten van € 4,2 mio en de grondkosten van € 0,1 mio. De grondkosten betreffen een interne kostenpost binnen de gemeente. Met de interne levering van het popcentrum aan de afdeling Vastgoed is namelijk een grondsom gemoeid van € 0,1 mio.

Urgentie bouw Popcentrum

Het gedeelte van het gebouw E waar het popcentrum in komt wordt niet verkocht, maar als verbouwopdracht opgedragen aan de winnende inschrijver van de aanbesteding. Het is essentieel dat het popcentrum in hal E als eerste onderdeel van het project wordt uitgevoerd, vanwege de urgentie om het Popcentrum te huisvesten. Doordat het popcentrum als separate bouwopgave wordt meegegeven in de aanbesteding, ontstaat nu de kans om de verbouwing van het popcentrum in gebouw E naar voren te trekken in de planning. Na de gunning van de aanbesteding moet de winnende marktpartij direct aan de slag met de renovatie en verbouwing van het popcentrum op basis van het krediet dat in onderhavige nota wordt aangevraagd. Op deze manier hoeft er niet te worden gewacht op het uitwerken van het plan voor de totale gebiedsontwikkeling van het Slachthuisterrein in de optieperiode van 15 maanden.

Een aanvullend argument om snel te starten met de renovatie van hal E is dat het popcentrum zeer goed als aanjager en vliegwiel kan fungeren voor de herontwikkeling van het gehele Slachthuisterrein. Op deze manier krijgt het gebied haar eigen 'branding' wat aantrekkelijk is voor toekomstige huurders, gebruikers en bewoners die hier naar toe willen komen om zich hier te vestigen.

Toenemende kosten bij verder uitstel

Daarnaast is het van belang dat zo snel mogelijk kan worden begonnen met de totale ontwikkelopgave voor het Slachthuisterrein, omdat verder uitstel de gemeente geld gaat kosten als gevolg van huurderiving en de instandhoudingskosten van de huidige gemeentelijke monumentale gebouwen. De waarde van deze gebouwen daalt ook door het steeds verder verslechteren van de gebouwen en het olopend achterstallig onderhoud. Daarnaast lopen de rentelasten in de grondexploitatie op naarmate de verkoop van grond op zich laat wachten.

Groenparagraaf

Met de verkoop van het Slachthuisterrein wordt de herinrichting van de openbare ruimte meegefinancierd. De partij die het werk gegund krijgt legt ook het openbaar gebied aan. De

openbare ruimte krijgt de kwaliteit zoals is vastgelegd in de Stedenbouwkundige Visie van 2012 en de HIOR.

Er is op 3 juli 2017 een bomeneffectanalyse / groentoets opgesteld. Hieruit volgt dat er meerdere bomen gekapt moeten worden om de woningen conform het bestemmingsplan van het Slachthuisterrein te kunnen ontwikkelen. Het rapport wordt als uitgangspunt meegegeven in de aanbesteding. Voor de bomen die moeten worden gekapt geldt een herplantplicht en zullen in het plangebied worden geplant.

Duurzaamheidseisen zijn meegenomen in de gunningcriteria

De ambitie van het college met betrekking tot duurzaamheid wordt meegegeven in de uitvraag van de aanbesteding. De inschrijvende partijen zullen onder andere moeten voldoen aan het Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015 – 2019 en aan de Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw.

Daarnaast is het college voorstander van aardgasvrije nieuwbouwwoningen. Volgens de Energieagenda (november 2016) van het ministerie zal de verplichte gasaansluiting voor nieuwbouw vanaf 2018 vervallen. Het college verlangt dat op deze locatie aardgasvrije woningen worden gerealiseerd.

Met de Green Deal Alternatieve warmte-opties wordt in de Nederlandse regelgeving nu al ruimte gemaakt om nieuwbouw zonder aardgas te realiseren. De gemeente Haarlem heeft deze Green Deal in februari 2017 mede ondertekend.

Doordat er sprake is van een aanbesteding kunnen deze bovenwettelijke duurzaamheidseisen worden opgelegd. Omdat er reeds een aantal bovenwettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid worden gesteld is duurzaamheid niet afzonderlijk nog een keer voor 30% als gunningscriterium opgenomen maar is het integraal onderdeel van het gunningscriterium kwaliteit geworden die voor 60% meeweegt in de beoordeling van de aanbesteding.

Sociale huurwoningen worden gerealiseerd conform Woonvisie 2017-2020

Vanwege de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad en de sociaal maatschappelijk status van Haarlem-Oost via de Woonvisie, is ingezet op differentiatie door toevoegen van middeldure en duurdere woningen. De raad heeft voor de komende periode de opdracht gegeven om dit beleid voort te zetten (Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis, vastgesteld maart 2017).

Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen geldt voor Oost en Schalkwijk (samen) de opgave om 700 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen, waarbij het doel vanuit de Woonvisie (Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis) is om het aantal sociale huurwoningen beperkt te laten groeien en het bestaande aantal sociale huurwoningen ook in de stadsdelen Oost en Schalkwijk zo veel mogelijk te behouden. Daarmee is een duidelijk andere insteek gekozen ten opzichte van de vorige woonvisie. Echter is vanwege de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad de Slachthuiswijk hiervan uitgezonderd. In deze wijk mag het aantal sociale huurwoningen in deze wijk afnemen. Voor het Slachthuisterrein geven we als eis mee in de aanbestedingsprocedure om maximaal 30% en minimaal 10% sociale huurwoningen te realiseren waarvan de maximale huurprijs €710,68 bedraagt.

Financiën

De gemeente kiest voor een minder actieve vorm van grondbeleid bij deze locatie. De gemeente heeft weliswaar de gronden (en opstallen) in een eerder stadium verworven, maar maakt niet bouw- en woonrijp. Het bouw- en woonrijp maken en daarmee de integrale gebiedsontwikkeling wordt overgelaten aan de toekomstige eigenaar / ontwikkelaar van het

Slachthuisterrein. De kosten hiervan dienen door de ontwikkelaar bij de inschrijving inzichtelijk te worden gemaakt en worden integraal beoordeeld in het financiële bod, zijnde het bod voor de grond en de te verkopen opstallen minus de aanneemsommen voor het popcentrum en het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De werkelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken zullen via betalingstermijnen vanuit de grondexploitatie worden vergoed aan de ontwikkelaar. De ontwikkeling van het terrein wordt integraal als gebiedsontwikkeling aanbesteed. Daarbij zal voor de verkoop van de grond en opstallen door de gemeente een minimaal groundbod worden gevraagd.

De gemeente heeft de potentiële vastgoed/grondwaarde in de huidige markt voor deze locatie laten taxeren. Daarnaast is ook een second opinion uitgevoerd op deze taxatie. Op basis van deze taxatie en de second opinion is de minimale grondwaarde bepaald.

Het minimum groundbod is voldoende voor een positieve grondexploitatie

Om ervoor te zorgen dat het financiële bod voldoet aan de verwachtingen van de gemeente wordt een minimum groundbod van € 8.600.000,- (exclusief omzetbelasting) in de aanbesteding meegegeven. Het minimum groundbod is zo bepaald dat het bedrag voldoende is om de grondexploitatie voor de gemeente op nul te laten sluiten. Daarnaast is er een marge opgenomen om onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen. De grondprijs is tot stand gekomen op basis van een taxatie d.d. 26 juli 2016. Om te onderzoeken of dit minimum groundbod haalbaar is in de huidige markt, is er door een tweede taxateur in oktober 2016 een second-opinion uitgevoerd. Deze second-opinion geeft aan een extra financiële marge aan te houden bij het bepalen van de grondprijs. Er is gekozen om dit advies over te nemen en dit bedrag, aangevuld met de marge voor onvoorziene omstandigheden te hanteren als minimum groundbod. Wij vragen derhalve niet het maximaal mogelijke bedrag van de inschrijvers, maar een reëel bedrag. Op deze wijze wordt de inschrijvers de financiële ruimte geboden om zelfstandig tot een optimalisatie te komen van prijs en kwaliteit en mogelijk extra kwaliteit toe te voegen aan het ontwikkelplan. Gegeven de getaxeerde waardes en de keuze voor een verkoop in concurrentie is er een verwachting dat hogere groundbiedingen worden ingediend dan het gestelde minimum groundbod. Het staat de inschrijvers uiteraard vrij om een hoger bod in te dienen, waarmee zij meer punten scoren in de aanbestedingsprocedure.

Kosten en opbrengsten van dit project zijn geraamd in de grondexploitatie. De grondexploitatie realiseert naar huidig inzicht een voordelig resultaat op contante waarde per 1/1/2017.

1. De inschrijvers worden beoordeeld op hun financiële bod. Het financiële bod wordt middels een saldobenadering als volgt berekend: onvoorwaardelijk groundbod minus de kosten van het bouw- en woonrijp maken openbare ruimte, bouwrijp maken uitgeefbare kavels, sloop en stichtingskosten voor het Popcentrum.
2. De inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale groundbod van € 8,6 mio exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijspeil per 1 januari 2017) voor de ontwikkeling van het plangebied.
3. De inschrijvers dienen te voldoen aan de maximale kostenraming (budgetplafond) van € 4,2 mio inclusief omzetbelasting (prijspeil per 1 januari 2017) voor de renovatie van het casco van hal E, waar het popcentrum in komt, alsmede de realisatie van de inbouwpakketten popcentrum en oefenruimten conform de gestelde uitgangspunten.
4. De genoemde bedragen vormen de ondergrens van het groundbod en de bovengrens van het bouwbudget voor het Popcentrum. Wanneer een inschrijver een groundbod indient beneden dit minimale bod en/of een kostenopgave voor het popcentrum indient van

boven het maximale budgetplafond zal deze inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname.

5. De grenzen zijn zo bepaald dat het resultaat van de grondexploitatie niet verslechtert bij een geslaagde aanbesteding.

5. Risico's en kanttekeningen

Vertraging in de procedure kan leiden tot verdere achteruitgang van de panden en later realiseren van de Popschool

Gebrek aan voortgang en tempo in de nog te doorlopen procedure en besluitvormingstraject kan leiden tot financiële en maatschappelijke problemen en tot verdere achteruitgang van de panden op het complex; dit kan zich vertalen in een waardedaling van de panden en hogere instandhoudingskosten alsook een lagere bieding. Gebrek aan voortgang kan er ook toe leiden dat de Popschool niet tijdig gehuisvest kan worden op het Slachthuisterrein.

Minimaal financieel bod in relatie tot de grondexploitatie

De randvoorwaarde is dat de inschrijvers dienen te voldoen aan een minimaal financieel bod voor de ontwikkeling van het plangebied. Het uitgangspunt is dat dit minimale financiële bod minimaal het niveau heeft dat noodzakelijk is om de grondexploitatie van het Slachthuisterrein te laten sluiten zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad (reg. nr 2013/151176). Indien de inschrijvers niet (kunnen) voldoen aan het minimale financiële bod zullen ze worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

Marktrisico's in relatie tot de grondexploitatie

De gemeente kiest ervoor om niet zelf te (gaan) ontwikkelen en bouw- en woonrijp te maken. Daarmee wordt het risico van de grondexploitatie grotendeels bij de markt gelaten. De gemeentelijke grondexploitatie blijft desondanks te maken houden met risico's. De marktrisico's zullen in het grondbod van de marktpartijen tot uiting komen. Zij zullen hun risico's namelijk afprijzen. De belangrijkste risico's waarmee de markt rekening zal houden zijn:

1. Het marktrisico van de woningmarkt is momenteel gering. In verband met de looptijd van (de aanbesteding van) het project, zullen marktpartijen mogelijk toch een reservering opnemen. De momenteel relatief sterke (woning)markt kan er over een aantal jaar anders voorstaan. Daarbij speelt ook een rol dat er de komende jaren verschillende projecten met woningbouw in de buurt (Blauwe Wetering, Schalkstad) en de in de rest van de stad ontwikkeld zullen worden.
2. Het risico van bouw- en woonrijp maken inclusief sloop en sanering van opstallen en terrein. De gemeente verlangt van de ontwikkelaar dat deze voor zijn rekening en risico een deel van de opstallen sloopt, het terrein conform wettelijke eisen saneert en voorts het gebied bouw- en woonrijp maakt. Kortom, de ontwikkelaar voert de grondexploitatie. De grondexploitatie gaat met risico's gemoeid. Deze risico's zullen ook meegenomen worden in het grondbod.

Verbouwing deel gebouw E tot popcentrum

In de aanbesteding wordt er rekening mee gehouden dat de ontwikkelaar een Popcentrum realiseert op basis van een Programma van Uitgangspunten (PvU). Dit PvU is begroot qua bouwkosten. Aangezien het een begroting betreft en het een monumentaal pand met gebreken is, is niet met zekerheid te stellen dat het exact het begrote bedrag gaat worden. De winnende marktpartij conformeert zich aan het renoveren van het casco en de realisatie van het inbouwpakket op basis van de door de gemeente geleverde informatie. Indien de

uitgangspunten van de gemeente of van de Stichtingen Hart en Patronaat gedurende het proces wijzigen dan kan dat tot meerkosten leiden.

6. Uitvoering

Na instemming met onderhavig besluit kan de aanbestedingsprocedure van het Slachthuissterrein starten door aan te vangen met de selectiefase. Na het doorlopen van de selectiefase worden maximaal vijf geschikte partijen geselecteerd aan de hand van de gestelde selectiecriteria. Met deze partijen wordt de gunningsfase doorlopen, hetgeen uiteindelijk resulteert in een winnende partij aan wie de opdracht zal worden gegund.

Aanbestedingsprocedure

De opdracht behelst een combinatie van verkoop gronden en opstallen en civiele werkzaamheden (sanering, bouw- en woonrijp maken), de realisatie van een woningbouwprogramma en de renovatie/verbouwing van een deel van hal E tot een Popcentrum. Voor deze verkoop met overheidsopdrachten is een Europese aanbestedingsprocedure de voorgeschreven vorm.

De procedure kent twee fasen:

- a. De selectiefase waarin vijf partijen voor de shortlist worden geselecteerd op basis van proportionele eisen op het gebied van financiële en economische draagkracht, beroepsbevoegdheid en technische bekwaamheid.
- b. De gunningfase waarin de vijf geselecteerde partijen een inschrijving doen op basis van de uitvraag. Er wordt aan de partij gegund die het beste scoort op de gunningcriteria prijs (30%), kwaliteit (inclusief duurzaamheid) (60%), en procesbeheersing en risicomanagement (10%).

Optievergoeding

Er wordt aan de inschrijvers een, niet verrekenbare, optievergoeding opgelegd. De winnende inschrijver gaat door de gunning een optieovereenkomst betrekking hebbende op het Slachthuissterrein aan met de gemeente. Binnen deze overeenkomst heeft de winnende inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de grond te komen. De winnende inschrijver betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit exclusieve optierecht een optievergoeding welke gelijk staat aan 5% van het grondbod. Pas bij afname van de grond betaalt de winnende inschrijver het grondbod. Gedurende de optietermijn van 15 maanden heeft de partij de tijd om de opgave uit te werken en de financiering rond te krijgen. In deze periode heeft de gemeente op vastgestelde toetsmomenten grip op de kwaliteit van de ontwikkeling.

De optieovereenkomst, zoals dit zal worden toegepast in de aanbesteding van het Slachthuissterrein, is een contract waarbij de marktpartij het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode een ontwikkelplan nader uit te werken en aansluitend daarop een koop- en ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de gemeente. Het is nadrukkelijk een recht, en geen plicht, tot afname van grond of vastgoed. Het optiecontract geeft de marktpartij de mogelijkheid in de optieperiode een plan uit te werken, eventueel al (een) eindafnemer(s) aan te zoeken en de omgevingsvergunning te verkrijgen, alvorens de verplichting wordt aangegaan de grond of het vastgoed af te nemen en te bebouwen of te verbouwen. Gedurende de optieperiode wordt aan de ontwikkelaar de verplichting opgelegd om op vastgestelde

tijdstippen een Voorlopig en Definitief Ontwerp ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Dit is een voorwaarde voor het uiteindelijk mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koopovereenkomst komt ligt er daardoor, reeds een uitgewerkt plan. Het “verkopen van een optie” op verkoop van de grond is een extra instrument om marktpartijen, tegen een vergoeding, een (tijdelijke) positie te geven bij gebiedsontwikkeling zonder dat de gemeente de regie op de gebiedsontwikkeling verliest.

Planning

Nadat de raad haar zienswijze heeft gegeven en het college heeft besloten kan de aanbestedingsprocedure starten. Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed van de selectieleidraad wordt de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure, onder de voorwaarde dat de gemeentelijke besluitvorming is afgerond voor 15 februari 2018.

Selectiefase (onder voorbehoud van planning Raadsbesluit)	Datum/Tijdstip
Aankondiging TenderNed	19 februari 2018
Aanmelden bezichtiging	8 maart 2018, 12.00 uur
Bezichtigingen	12 maart 2018
Indienen vragen	19 maart 2018, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen aanmeldingsfase	26 maart 2018
Sluitingstermijn voor Aanmelding	16 april 2018, 12.00 uur
Beoordeling aanmeldingen	16 april - 4 mei 2018
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	4 mei 2018
Definitief selectieresultaat	11 mei 2018

Gunningsfase (onder voorbehoud van planning Raadsbesluit)	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	14 mei 2018
Startbijeenkomst	21 mei 2018
Publicatie eerste Nota van inlichtingen	28 mei 2018
Indienen vragen tweede Nota van inlichtingen	11 juni 2018, 12.00 uur
Publicatie tweede Nota van inlichtingen	20 juni 2018
Mondelinge inlichtingenronde	9 juli 2018
Publicatie derde Nota van inlichtingen	18 juli 2018
Indienen Inschrijvingen	27 augustus 2018, 12.00 uur
Presentaties	3 en 4 september 2018
Beoordeling Inschrijvingen	27 augustus - 5 oktober 2018
Bekendmaken voornemen tot gunning	5 oktober 2018
Bekendmaken definitieve gunning	26 oktober 2018

7. Bijlagen

A- concept Selectieleidraad Slachthuisterrein, d.d. 20-12-2017

B- concept Gunningleidraad Slachthuisterrein, d.d. 20-12-2017

C- concept Koop- en ontwikkelovereenkomst Slachthuisterrein, d.d. 13-12-2017

D- concept Optie-overeenkomst, d.d. 13-12-2017

E- concept Aannemingsovereenkomst bouw popcentrum d.d. 13-12-2017

F- concept Aannemingsovereenkomst openbare ruimte d.d. 13-12-2017

G- concept tekening exploitatiegebied Slachthuisterrein, d.d. 8-12-2017