



Onderwerp Vaststellen verkoopdocumenten Egelantier	
Nummer	2019/765013
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06-13143940
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening.
Behandelveorstel voor commissie	Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier 2016/501465 en motie 'Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht'.- Raadsinformatiebrief inzake hervatten verkoopprocedure Egelantier 2018/570611.- Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 2018/273161.- Inzet Instrumentarium antispeculatiebeding 2019/237762.- Nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' 2019/441246.
Besluit College d.d. 15 oktober 2019	Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten, onder voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken: <ol style="list-style-type: none">1. De selectie- en verkoopdocumenten, de optieovereenkomst en koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop Egelantier vast te stellen;2. In te stemmen met de verkoop van de Egelantier aan de winnende partij van de nog te doorlopen verkoopprocedure Egelantier, voor een minimale prijsbieding van € 4.200.000,-;3. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid;4. Het college verzoekt de raad binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde besluiten.

	de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot het vaststellen van het selectie- en verkoopdocument, de optieovereenkomst en koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop Egelantier, alsmede tot de verkoop van de Egelantier aan de winnende partij van de nog te doorlopen verkoopprocedure Egelantier, voor een minimale prijsbieding van € 4.200.000,--. Met inachtneming van de Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier en de aangenomen motie 'Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht' Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier De voorzitter

1. Inleiding

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' is besloten de Egelantier, met inachtneming van de Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier ([2016/501465](#)) en de [motie](#) Egelantier economisch en sociaal verkocht, te verkopen en te transformeren naar een hotel en stadswoningen en ruimte te bieden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen.

De verkoopprocedure kent openbare verkoop met een voorselectie- en gunningsfase. Vooraf worden in de selectieleidraad uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en referenties geformuleerd, op basis waarvan een definitieve keuze van drie tot maximaal vijf Gegadigden volgt. Na de selectie worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. De gunning vindt plaats op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt. Ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Een openbare verkoop, het opstellen van selectie- en gunningcriteria en de uiteindelijke verkoop zijn collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet). Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden vraagt het college de raad zijn zienswijze te geven op de door het college voorgenomen besluiten. Bij verkopen van onroerend goed boven de € 500.000,-- is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven.



2. Besluitpunten college

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

1. De selectie- en verkoopdocumenten, de optieovereenkomst en koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop Egelantier vast te stellen;
2. In te stemmen met de verkoop van de Egelantier aan de winnende partij van de nog te doorlopen verkoopprocedure Egelantier, voor een minimale prijsbieding van € 4.200.000,--;
3. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.
4. Het college verzoekt de raad binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde besluiten.

3. Beoogd resultaat

Het college heeft als doel de Egelantier te verkopen en te laten transformeren tot een hotel en stadswoningen en ruimte te bieden voor culturele en maatschappelijke voorzieningen. De locatie in de binnenstad, de ligging ten opzichte van de musea en de aard van het gebouw maken het hiervoor zeer geschikt. Door in te zetten op kunst en cultuur en de nabijheid van horeca en middenstand biedt deze ontwikkeling een kans voor de gemeente om het toerisme te stimuleren. De doelstellingen zijn:

1. de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
2. de realisatie van ten minste tien kleine stadswoningen, gesitueerd aan de zijde van de Egelantiertuin met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
3. de realisatie van minimaal 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan;
4. de resterende circa 1250 m² van het totale bruto vloeroppervlak kan worden toebedeeld aan of de hotelfunctie, woonfunctie, cultureel-maatschappelijke voorzieningen of een combinatie daarvan.

4. Argumenten

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Gelet op de bijzondere omstandigheden van de verkoop van de Egelantier en de voortgang van de verkoop wordt voorgesteld de zienswijzeprocedure om te draaien door vooraf de selectie- en verkoopdocumenten, de optieovereenkomst en koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen en de minimale prijsbieding voor zienswijze aan de commissie en raad voor te leggen. Daarmee volgt het college de verkoopprocedure zoals toegepast bij Raaks III en het Slachthuisterrein.

Een openbare verkoop, het opstellen van selectie- en gunningcriteria en de uiteindelijke verkoop zijn collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet).

Bij verkopen van onroerend goed boven de € 500.000,- is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven. Door het voorafgaand aan de start verkoop vaststellen van de selectie- en gunningleidraad (inclusief alle bijlagen), de optieovereenkomst en koopovereenkomst en met inachtneming van de Nota van Uitgangspunten en motie 'Egelantier economisch en sociaal verkocht', door het college en de raad is de Gegadigde aan wie uiteindelijk gegund wordt een logisch gevolg van de procedure. Een dergelijk besluit is bij het zorgvuldig doorlopen van een selectie- en verkoopproces binnen de door het college en raad vastgestelde kaders een formaliteit. Met inbegrip van het bestuurlijke besluitvormingsproces van college en raad bedraagt de periode tussen het indienen van de inschrijvingen tot het daadwerkelijk contracteren van de winnende Gegadigde minimaal 90 dagen. De wettelijke gestanddoeningstijd bedraagt normaliter 50 dagen, tenzij anders vermeld in de selectieprocedure. Een langere gestanddoeningstermijn kost geld en gaat ten koste van het financiële bod. Dit voorstel betekent niet alleen een versnelling, maar heeft daarmee ook positieve financiële gevolgen op de bieding. Op deze wijze is de bestuurlijke betrokkenheid en zekerheid over de inhoudelijke, financiële en contractuele kaders en zeggenschap aan de voorkant vastgelegd. Dit biedt marktpartijen comfort, hetgeen stimulerend werkt om mee te doen. Verantwoording en rapportage van de winnende Gegadigde met bijbehorende bieding(en) gebeurt achteraf ter kennisname.

Indien geen van de Gegadigden aan de vooraf gestelde kaders voldoet of er tussentijds inzichten zijn om kaders (b.v. bestemmingsplan) aan te passen wordt een nieuw voorstel aan het college en de raad voorgelegd.

Transformatie Egelantier past binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders

Uitgangspunt is de transformatie van de Egelantier naar hotel, met stadswoningen en cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten Egelantier, de motie 'Egelantier economisch en sociaal verkocht' (2016/581633) en het vigerende bestemmingsplan 'Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp', vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt de transformatie ingevuld conform de vastgestelde kaders.

Stadswoningen conform Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

De ambities voor woningbouw zijn vastgelegd in het coalitieprogramma, het woningbouwprogramma en de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, waarbij voor de stadswoningen in de Egelantier wordt ingezet op de categorie lage middeldure koop of middenhuur (maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019). Het woonwensenonderzoek en de woningbehoefteraming van de provincie die ten grondslag liggen aan de Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment laten zien dat er een grote vraag is naar woningen in de middeldure categorie. De aard van de locatie en de geringe omvang van het aantal te realiseren woningen leent zich volgens het college niet goed om sociale huur langdurig te kunnen exploiteren. Conform de spelregels uit de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' heeft minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen een minimum oppervlak van 60m² gebruiksoppervlakte (GBO) en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO. Voor deze middeldure koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van 5 jaar conform artikel 3.4 van de algemene verkoopvoorwaarden, dan wel bijgesteld naar 3 jaar conform de laatste vastgestelde kaders conform Inzet



Instrumentarium antispeculatiebeding ([2019/237762](#)). Voor huurwoningen geldt een verbod op uitponden voor 15 jaar.

Hotelfunctie

Het huidige hotelbeleid uit 2012 wordt herzien; onder ander wordt een ontwikkelkader beschreven. De hotelfunctie van de Egelantier dient te voldoen aan het huidige hotelbeleid. Voor de ambities van de Egelantier wordt gekeken naar het ontwikkelkader zoals dat is geformuleerd in het hotel conceptbeleid (concept d.d. 16 oktober 2018). Met de hotelfunctie in de Egelantier wordt ingezet op het aantrekken van de 'kwaliteitstoerist'. De kwaliteitstoerist is een type bezoeker dat relatief veel uitgeeft tijdens zijn/haar verblijf. De hotelmarkt in Haarlem wordt op het onderdeel zakelijke markt als 'zwak' getypeerd. Het is de ambitie om met de hotelfunctie de zakelijke bezoeker aan te spreken. Zakelijke bezoekers zorgen voor continuïteit en besteden over het algemeen meer dan leisure toeristen.

Cultureel-maatschappelijke voorzieningen

Met betrekking tot cultureel-maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente de ambitie dat de cultureel-maatschappelijke functies een toegevoegde waarde leveren aan de stad en haar inwoners. De gemeentelijke ambities en doelstellingen zijn vastgelegd in de Cultuurnota 2013-2020; 'Kunst en Cultuur, sterke pijlers van Haarlem' en de Nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart, 2010-2020 en integraal opgenomen in de selectie- en verkoopleidraad.

De gemeente Haarlem zet in haar cultuurbeleid in op behoud van een kwalitatief hoogwaardig cultureel aanbod, waar zo veel mogelijk inwoners van Haarlem en de regio aan deelnemen, en dat bijdraagt aan de aantrekkingskracht van de stad voor bezoekers en toeristen.

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren. De nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen. In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik het uitgangspunt. Er zijn kansen om de culturele en maatschappelijke voorzieningenstructuur anders te organiseren, waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt. Zo biedt de Egelantier naast kansen voor de culturele sector ook kansen voor bijvoorbeeld een kleinschalige woonzorgvoorziening met steunpunt en een eerstelijns gezondheidscentrum.

Duurzaamheid en monumentenstatus hand in hand

Haarlem heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal en in 2040 aardgasvrij te zijn. Voor de te treffen duurzaamheidsmaatregelen geldt dan ook dat de Gegadigden in hun plannen voor zover mogelijk binnen de kaders van de Monumentenwet maatregelen dienen te treffen voor een aardgasvrije toekomst. Het is gewenst om nu woningen te realiseren die al klimaatneutraal en aardgasvrij zijn, of die zonder al te grote aanpassingen deze ambitie kunnen bewerkstelligen. Om Gegadigden te ondersteunen bij deze ambitie heeft de gemeente een Energiescan laten opstellen. Deze scan maakt het mogelijk voor Gegadigden om een zorgvuldige afweging te maken tussen historische waarden en energiebesparende investeringen.

De gemeente heeft daarnaast de ambitie om duurzaam ondernemen te bevorderen, bijvoorbeeld door het creëren van een werkplek voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt of duurzame exploitatie middels bijvoorbeeld Greenkey. De ambitie van het college met betrekking tot duurzaamheid wordt meegegeven in de uitvraag van de verkoopprocedure.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen blijven behouden

De Egelantier is een monumentaal pand met zeer waardevolle en minder waardevolle historische elementen. Hiervoor is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld. Aanpassingen aan het pand zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden. Het bouwhistorisch onderzoek is hierin leidend.

De openbare Egelantiertuin wordt niet mee verkocht

Voor de verkoop is de uitgiftegrens bepaald (**bijlage E**). De openbare Egelantiertuin is een belangrijke groenvoorziening in de binnenstad. De transformatie van de Egelantier mag niet ten koste gaan van het bestaande groenoppervlak. De Egelantiertuin dient openbaar toegankelijk te blijven en wordt niet verkocht. Een eventueel (horeca)terras kan worden gerealiseerd in de (bestaande) binnentuin/patio van het complex. Alle ruimtelijke uitgangspunten (eisen en ambities) zijn weergegeven op de Ruimtelijke Uitgangspuntenkaart Egelantier (**bijlage F**).

Parkeren wordt opgelost binnen vigerend parkeerbeleid

De locatie ligt in het hart van de autoluwe binnenstad van Haarlem. De transformatie moet infrastructureel goed inpasbaar zijn en mag geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben. De bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dienen in acht te worden genomen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt als uitgangspunt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Voor de Egelantier geldt dat er géén ruimte is op eigen terrein. Afwijken is mogelijk, mits de Gegadigde dit goed motiveert conform het Stappenplan Parkeernormen: toepassen vervoermanagement, huren of kopen van parkeerplaatsen elders, parkeerplaatsen realiseren in aangrenzende openbare ruimte, gedeeltelijke of algehele vrijstelling parkeervergunning. Daarnaast staat de gemeente open voor alternatieve mobiliteitsplannen met eigentijdse, alternatieve en nieuwe oplossingen.

De logistiek/bevoorrading van de hotelfunctie dient via de Kleine Houtstraat 126 te worden gefaciliteerd. Laden en lossen is conform het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Kleine Houtstraat.

Minimale prijsbieding gebaseerd op drie onafhankelijke taxaties

Om ervoor te zorgen dat het financiële bod voldoet aan de verwachtingen van de gemeente binnen de vastgestelde (programmatische) eisen en ambities, wordt er een minimale prijsbieding van € 4.200.000,-- meegegeven gebaseerd op drie onafhankelijke taxaties, waarbij Gegadigden een gemaximeerd aantal punten krijgen bij een hogere bieding. Het voordeel van een minimumprijs is dat de opbrengstwaarde hoger kan



uitkomen dan bij een vaste prijs en er geen plannen onder de drempel worden ingediend. De minimale verkoopprijs is gebaseerd op een drietal onafhankelijke taxaties toegespitst op het te realiseren programma. Daarnaast is er een marge opgenomen voor onvoorziene omstandigheden. De gemeente vraagt derhalve niet het maximaal (highest and best use beginsel) mogelijke bedrag, maar een reëel bedrag. Gegadigden kunnen hierdoor ook financiële ruimte creëren om invulling te geven aan de kwalitatieve ambities van het plan. Omdat er gekozen is voor een verkoop in concurrentie is het niet ondenkbaar dat er hogere prijsbiedingen worden ingediend dan het gestelde minimum bedrag. De uitgevoerde taxaties zijn gebruikt om de minimale prijsbieding te kunnen bepalen en worden openbaar gemaakt na definitieve toewijzing van de Egelantier.

Antispeculatiebeding

Behoudens voor de 10 stadswoningen (zelfbewoningsplicht) worden er geen verdere verkoopregulerende maatregelen (lees antispeculatiebeding) opgelegd. Reden hiervoor is dat de Egelantier conform de Nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' ([2019/441246](#)) transparant openbaar en marktconform wordt verkocht en niet onder één van de genoemde uitzonderingen valt.

5. Risico's en kanttekeningen

Bouwen in de binnenstad is complex

De Egelantier bevindt zich in een bestaand woongebied midden in het centrum van Haarlem. Dit zorgt voor een aantal aandachtspunten waar tijdens de bouw rekening mee moet worden gehouden:

- Er is weinig ruimte voor de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bewoners en gebruikers van het omliggende gebied.

Ingediende plannen kunnen (indien wenselijk geacht) leiden tot aanpassing kaders en bestemmingsplan

In de Ruimtelijke Uitgangspuntenkaart Egelantier zijn drie ambities geformuleerd, die niet geregeld zijn binnen de reeds vastgestelde wijzigingsbevoegdheid:

- In de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier is het ten behoeve van een goede exploitatie toegestaan om een extra vleugel (patio) tussen de gebouwdelen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is door een 'tekenomissie' voornoemde bouwlocatie nog niet meegenomen op de bestemmingsplankaart. Dit kan worden gerepareerd met een reparatieplan (nr. 4. in **bijlage F**).
- De Egelantier mag op twee locaties gedeeltelijk opgehoogd worden. De bestaande goothoogte van de Egelantier wordt aangehouden zodat er symmetrie aan de voor- en achterzijde van de Egelantier ontstaat. Dit is niet geregeld binnen de wijzigingsbevoegdheid. Indien Gegadigden hiervoor kiezen dient er een omgevingsvergunning buitenplans afwijken te worden aangevraagd (nr. 8 en 10 in **bijlage F**).

6. Uitvoering

Verkoopprocedure

De verkoopprocedure heeft tot doel om – op basis van een definitieve aanbieding – een winnende Gegadigde te contracteren, die voor eigen rekening en risico de Egelantier transformeert tot het hotel en 10

kleine stadswoningen en cultureel-maatschappelijke voorzieningen realiseert. De verkoopprocedure kent twee fasen:

- De selectiefase waarin maximaal vijf Gegadigden worden geselecteerd op basis van vooraf geformeerde proportionele eisen op het gebied van uitsluitingsgronden, ervaringseisen, referenties en een visie op onder andere het te realiseren programma, duurzaamheid, parkeren en ruimtelijke ambitie, waaronder het vergroten van de sociale veiligheid van de Egelantierstuin.
- De verkoopfase waarin de vijf geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden om een inschrijving te doen. De gunning vindt plaats op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt. Ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Optieovereenkomst en exclusiviteitsvergoeding

Er wordt aan de inschrijvers een optieovereenkomst (**bijlage C**) opgelegd. Met de optieovereenkomst krijgt de winnende Gegadigde het recht om binnen 6 maanden een koopovereenkomst (**bijlage D**) aan te gaan met de gemeente. Het is nadrukkelijk een recht, en geen plicht, tot afname van grond en opstallen. De optieovereenkomst geeft de winnende Gegadigde de mogelijkheid een plan uit te werken, om (een) eindafnemer(s) te contracteren en de business case rond te krijgen, alvorens de verplichting wordt aangegaan de grond en opstallen af te nemen en te bebouwen of te verbouwen.

Gedurende de optieperiode wordt aan de winnende Gegadigde de verplichting opgelegd om een Voorlopig Ontwerp ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Dit is een voorwaarde voor het mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koopovereenkomst komt ligt er daardoor een uitgewerkt(er) plan. De winnende Gegadigde betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit recht een exclusiviteitsvergoeding welke gelijk staat aan 10% van de koopsom (exclusief de daarover door de koper verschuldigde belasting). De exclusiviteitsvergoeding wordt betaald bij het aangaan van de optieovereenkomst en wordt verrekend met de koopsom bij juridische levering van de Egelantier.

De optieovereenkomst is nadrukkelijk een recht, en geen plicht tot afname van grond en opstallen. Belangrijk onderdeel van het overeenkomen van een afnamerecht is dat de termijn waarbinnen het recht kan worden uitgeoefend vooraf wordt overeengekomen. Na afloop van deze termijn is de gemeente vrij om opnieuw een Gegadigde te selecteren (met een afnamerecht of een afnameplicht) in het geval de winnende Gegadigde de optie niet heeft uitgeoefend. De winnende Gegadigde heeft hierdoor groot belang bij het uitoefenen van zijn optie tot afname, anders vervallen zijn rechten en daarmee eventuele voorinvesteringen. De optieovereenkomst met afnamerecht mag niet zonder toestemming van de gemeente worden overgedragen.

Het 'verkopen van een optie' is voor de gemeente een extra instrument om marktpartijen, tegen een vergoeding, een (tijdelijke) positie te geven zonder dat de gemeente de regie verliest op de herontwikkeling van de Egelantier. De optieovereenkomst geeft Gegadigden tegelijkertijd comfort om risico's omtrent (een) eindafnemer(s), juridisch-planologische zaken en financiering weg te nemen. Bovendien worden Gegadigden die nog geen (eind)afnemer(s) hebben niet uitgesloten. De exclusiviteitsvergoeding is niet hypothecair te financieren. Marktpartijen hebben baat bij het zo snel mogelijk uitoefenen van de optie zodra zij de afzet zeker hebben gesteld.



Planning

Nadat de raad zijn zienswijze heeft gegeven en het college heeft besloten kan de verkoopprocedure starten. Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed van het Selectiedocument (**bijlage A**) en het Verkoopdocument (**bijlage B**) start de verkoopprocedure. In onderstaande tabellen is de indicatieve planning weergegeven van de verkoopprocedure, onder voorwaarde dat de gemeentelijke besluitvorming is afgerond vóór 22 november 2019.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument TenderNed	Maandag 25 november 2019
Rondleiding + startbijeenkomst	Maandag 02 december 2019
Sluitingstermijn indienen vragen Selectiefase	Maandag 16 december 2019
Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	Woensdag 08 januari 2020
Sluitingstermijn voor Aanmeldingen	Maandag 10 februari 2020
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	Woensdag 18 maart 2020
Bezwaarperiode (7 dagen)	Donderdag 19 maart tot donderdag 26 maart 2020
Definitieve selectie	Donderdag 26 maart 2020

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Donderdag 26 maart 2020
Rondleiding Pand op individuele basis	Donderdag 26 maart t/m donderdag 9 april 2020
Gespreksronde 1	Donderdag 13 april t/m woensdag 17 april 2020
Sluitingstermijn indienen vragen	Maandag 04 mei 2020
Publicatie Inlichtingen, ronde 1	Dinsdag 19 mei 2020
Sluitingstermijn indienen Concept Aanbieding	Maandag 01 juni 2020
Gespreksronde 2	Woensdag 10 en donderdag 11 juni 2020
Sluitingstermijn indienen vragen Verkoopfase	Maandag 22 juni 2020
Publicatie Inlichtingen, ronde2	Maandag 6 juli 2020
Sluitingstermijn indienen Definitieve Aanbieding	Maandag 20 juli 2020
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Woensdag 09 september 2020
Bezwaarperiode 20 dagen	Dinsdag 10 t/m donderdag 24 september 2020
Bekendmaking definitieve Toewijzing	Vrijdag 25 september 2020

7. Bijlagen

Bijlage A – Selectiedocument Egelantier, d.d. 30 september 2019

Bijlage B – Concept verkoopdocument Egelantier, d.d. 30 september 2019

Bijlage C – Concept optieovereenkomst Egelantier Haarlem, d.d. 30 september 2019

Bijlage D – Concept koopovereenkomst Egelantier Haarlem, d.d. 30 september 2019

Bijlage E – Verkooptekening Egelantier, d.d. 11 maart 2019

Bijlage F – Ruimtelijke Uitgangspuntenkaart Egelantier, d.d. 1 april 2019