



Collegebesluit

Onderwerp: Aanbesteding Raaks 3e fase
BBV nr: 2016/519485

1. Inleiding

Het college initieert de ontwikkeling en de verkoop van de kavel Raaks fase III. Nu de (woning)markt weer aantrekt, doet zich de uitgelezen kans voor om dit laatste deel van het Raaksproject te ontwikkelen en dit deel van de binnenstad stedenbouwkundig af te ronden. In januari 2016 is hiertoe de grondexploitatie geopend (BBV 2016/35903). De herontwikkeling van de Raaks bestaat uit drie fasen waarvan er twee zijn afgerond. Vanwege de positieve tendens in de markt en het feit dat partijen interesse tonen in deze kavel, is besloten om het laatste deel van de Raaks (fase III) via een openbare aanbestedingsprocedure te verkopen, inclusief een bouwopdracht voor een (ondergrondse) openbare fietsenstalling en de inrichting van het openbaar gebied. De grond dient om die reden te worden verkocht middels een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie.

De aanbesteding kent een openbare voorselectie met vooraf geformuleerde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en referenties en een definitieve selectie met vooraf geformuleerde gunningscriteria. Naast de bouw van woningen worden ook de civiele werkzaamheden en de realisatie van de fietsenstalling door de winnende marktpartij uitgevoerd. De kosten daarvan worden na oplevering door de gemeente betaald aan de winnende inschrijver.

Een openbare 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 het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven.

2. Besluitpunten college

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

1. Vaststellen van de selectie- en de gunningleidraad, de koop- en ontwikkelovereenkomst en de optieovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake Raaks 3^e fase;
2. In te stemmen met de verkoop van het perceel aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van de kavel Raaks fase III, voor een minimumbedrag van € 1.600.000,-.
3. Het college verzoekt de Raad zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde besluiten.

3. Beoogd resultaat

Het college heeft als doel dat dit deel van de binnenstad tot ontwikkeling komt en het project Raaks daarmee kan worden afgerond. De verschillende doelstellingen zijn:

1. de bouw van woningen (appartementen);
2. de bouw van een openbare (deels ondergrondse) fietsenstalling voor circa 1.000 fietsen;
3. Bodemsanering plangebied;
4. bouw- en woonrijp maken plangebied;
5. inrichting van de openbare ruimte.

4. Argumenten

Realisatie voldoet aan de vastgestelde ruimtelijke kaders

Uitgangspunt is de realisatie van de laatste fase van de Raaks zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het kwaliteitsplan van fase 1 en 2. Hiermee wordt het projectgebied Raaks definitief afgemaakt en ingevuld conform de vastgestelde kaders.

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Momenteel is het zo dat de uiteindelijke verkoop van een plangebied conform het bepaalde in artikel 7 van de Financiële Verordening dient te worden voorgelegd aan het college en de raad (zware voorhang). Door het vaststellen van de selectie- en gunningsleidraad door het college is de partij aan wie uiteindelijk gegund wordt een logisch gevolg van de procedure. In feite is een dergelijk besluit bij het zorgvuldig doorlopen van een selectieproces binnen de door 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 daadwerkelijke contracteren van de winnende inschrijver minimaal 90 dagen. De wettelijk gestandsdoeningstermijn bedraagt normaliter 50 dagen, tenzij anders vermeld in de selectieprocedure. Een langere gestandsdoeningstermijn kost geld en gaat dus ten koste van het financiële bod. Dit betekent niet alleen een procedurele versnelling, maar daarmee ook positieve financiële gevolgen op de biedingen.

Verantwoording en rapportage van de geselecteerde partij met bijbehorende bieding(en) gebeurt achteraf ter kennisname. Indien er geen partij is die aan de vooraf gestelde kaders voldoet dan wordt er een nieuw voorstel gedaan aan college en raad.

De openbare ruimte en groen wordt conform vastgestelde kwaliteit aangelegd

Met de verkoop van de Raaks 3^e fase wordt de herinrichting van de openbare ruimte meegefinancierd. De partij die het werk gegund krijgt legt het openbaar gebied aan. De openbare ruimte krijgt dezelfde kwaliteit als de rest van het Raaksgebied. Het betreft het gebied tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B. Hiermee zal de Raaks voltooid zijn en een goede stedenbouwkundige aansluiting vinden op het bestaande Raaksgebied.

De locatie waar nu de tijdelijke stadstuintjes liggen op het Boereplein, is ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan voor ongeveer de helft bestemd voor woningbouw. De andere helft heeft de bestemming 'Tuin'. De uiteindelijke inrichting hiervan is nog niet bekend, omdat dit een in te vullen onderdeel is in de planvorming van de inschrijvende partijen. Tevens zal aan de winnende inschrijver de aanleg van een nieuw riool en het inrichten van de Oude Zijlvest in opdracht worden meegegeven. Deze straat ligt buiten het exploitatiegebied van de grondexploitatie. Deze kosten worden gefinancierd vanuit het onderhoudsbudget.

Parkeren wordt opgelost in de Raaksgarage

In lijn met het parkeerbeleid worden de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen in de gelegenheid gesteld om één of meer abonnementen voor Raaksgarage af te nemen.

De basis van het parkeerbeleid c.q. de volgorde van werken bij parkeren is namelijk als volgt:

1. parkeren op eigen terrein;
2. als 1 niet kan, dan parkeren in de openbare ruimte met vergunning;
3. in de nota parkeerregulering (2016) is de locatie Raaks III buiten het vergunningengebied gelaten, waardoor punt 2 (vergunning) niet kan.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal geconstateerd worden dat in het parkeren niet is voorzien (conform de nota parkeerregulering, waarin de locatie is aangeduid als niet behorend tot het vergunningengebied). De ontwikkelaar zal dus daarin bij de verkoop van de woningen rekening moeten houden en dat moeten communiceren naar potentiële kopers. Het alternatief kan zijn een abonnement in de parkeergarage. Andere (duurdere) oplossingen zijn uiteraard ook mogelijk, bijvoorbeeld een parkeerplaats in een (private) parkeergarage kopen, maar dat is aan de uiteindelijke eigenaren zelf.

Realisatie en beheer van een nieuwe openbare fietsenstalling

Het Raaksgebied heeft dringend behoefte aan een grote openbare fietsenstalling. In het Investeringsplan 2015 is een bedrag van € 1,5 miljoen gereserveerd voor de bouw van een fietsenstalling voor circa 1.000 fietsen. (GOB.61, C-post). De gemeente wordt eigenaar van de fietsenstalling. De specifieke opgave van de fietsenstalling zal integraal worden opgenomen in de aanbestedingsstukken en de verkoopvoorwaarden aan de marktpartijen.

Er wordt onderzocht welke vorm van beheer en exploitatie het beste past bij de nieuwe fietsenstalling aan de Raaks. Het stimuleren van het gebruik van de fietsenstalling speelt daarbij een belangrijke rol.

De fietsenstalling van het project Raaks fase 3 heeft de potentie bij te dragen aan het oplossen van de fietsparkeerbehoefte in de omgeving. Andere vormen van toezicht, zoals cameratoezicht, maken het mogelijk te om de beheerkosten structureel te verlagen. Naar de implicaties hiervan loopt nog onderzoek. Bestuurlijke besluitvorming wordt in het 1^e kwartaal van 2017 verwacht.

Duurzaamheid

De ambitie van het college met betrekking tot duurzaamheid wordt meegegeven in de uitvraag van de aanbesteding. De inschrijvende partijen zullen 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 minister Kamp zal de verplichte gasaansluiting voor nieuwbouw vanaf 2018 vervallen. Het college streeft ernaar om op deze locatie aardgasvrije woningen te realiseren.

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 zal deze Green Deal in februari 2017 mede ondertekenen.

Financiën

Begin 2016 is door de raad een grondexploitatie geopend ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling van Raaks fase III. Kosten en opbrengsten van dit project zijn geraamd in de grondexploitatie. De grondexploitatie realiseert naar huidig inzicht een positief resultaat (meer opbrengsten dan kosten) op contante waarde per 1/1/2016.

1. De inschrijvers worden beoordeeld op hun financiële bod. Het financiële bod wordt middels een saldobenadering als volgt berekend: onvoorwaardelijk grondbod minus de kosten van het bouw- en woonrijp maken openbare ruimte, bouwrijp maken kavels, sanering en stichtingskosten voor de openbare fietsenstalling.
2. De inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale grondbod van € 1.600.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijsspeil per 1 januari 2017) voor de ontwikkeling van het plangebied.

3. De inschrijvers dienen te voldoen aan de maximale kostenraming (budgetplafond) van € 1.500.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijspeil per 1 januari 2017) voor de realisatie van de fietsenstalling.
4. De genoemde bedragen vormen de ondergrens van het grondbod en de bovengrens van de maximale kosten voor de openbare fietsenstalling. Wanneer een inschrijver een grondbod indient beneden dit minimale bod en/of een kostenopgave voor de openbare fietsenstalling 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.

Het minimum grondbod is voldoende voor een positieve grondexploitatie

Om ervoor te zorgen dat het financiële bod voldoet aan de verwachtingen van de gemeente wordt een minimum grondbod van € 1.600.000,- (exclusief omzet-/overdrachtsbelasting) meegegeven. Het minimum grondbod is zo bepaald dat het bedrag voldoende is om de grondexploitatie voor de gemeente neutraal op nul te laten sluiten. Daarnaast is er een marge opgenomen om onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen. Om te onderzoeken of dit minimum grondbod haalbaar is in de huidige markt, is er door een taxateur in november 2016 een second-opinion uitgevoerd voor wat betreft de VON-prijzen van de woningen op deze locatie. Deze second-opinion toont aan dat het minimum grondbod haalbaar is. Er is gekozen om het bedrag, aangevuld met de marge voor onvoorziene omstandigheden, te hanteren dat zorgt voor een neutrale grondexploitatie als minimum grondbod en niet de hogere uitkomst uit de second opinion. 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 extra kwaliteit toe te voegen aan het ontwikkelplan. Omdat er is gekozen voor een verkoop in concurrentie zal de marktwerking er naar alle waarschijnlijkheid voor zorgen dat er hogere grondboden worden ingediend dan het gestelde minimum grondbod.

5. Risico's en Kanttekeningen

Fietsenstalling vereist een aanpassing van het bestemmingsplan

De gemeente heeft vanuit kwaliteitsoogpunt de ambitie om zoveel mogelijk fietsen gereguleerd door de gebruikers te laten stallen in de fietsenstallingen en zo min mogelijk fietsen in de openbare ruimte te stallen. Het vigerende bestemmingsplan "Oude Stad" laat hier twee bouwblokken toe met wonen en andersoortige voorzieningen in de plint. Vanwege het openbare karakter van de (ondergrondse) openbare fietsenstalling is deze fietsenstalling voor 1.000 fietsen planologisch niet mogelijk. De gemeente is voornemens om dit planologisch mogelijk te maken, middels een door de winnende inschrijver voorgestelde procedure.

Kosten voor bodemsanering kunnen tegenvallen

Het Raaksgebied betreft een voormalig gasfabrieksterrein. Deze gronden zijn over het algemeen zwaar vervuild. De gronden van Raaks fase I en II zijn in een eerder stadium reeds gesaneerd, maar fase III dient nog gesaneerd te worden. De sanering maakt onderdeel uit van de opgave van de winnende inschrijver.

De saneringskosten zijn recent door ingenieursbureau Arcadis geraamd. Indien de werkelijke uitvoeringskosten hoger mochten uitvallen dan onze raming, ontstaat het risico dat deze meerkosten (gedeeltelijk) voor rekening van de gemeente kunnen komen.

Kosten voor verleggen of verwijderen kabels en leidingen kunnen tegenvallen

In het gebied liggen een aantal kabels en leidingen die verlegd of verwijderd moeten worden. Deze opdracht maakt onderdeel uit van de opgave van de winnende inschrijver. De kosten voor het verwijderen/verleggen van de kabels en leidingen zijn door ons geraamd. Indien de werkelijke uitvoeringskosten hoger mochten uitvallen dan onze raming, ontstaat het risico dat deze meerkosten (gedeeltelijk) voor rekening van de gemeente kunnen komen.

Kosten voor verplaatsing van het gasstation kunnen tegenvallen

In het gebied Raaks III staat op de toekomstige woningbouwlocatie een gasstation van Liander. Het gasstation zal verplaatst moeten worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De verplaatsing zal in nauw overleg tussen Liander, gemeente en de winnende partij plaats vinden.

De kosten voor het verwijderen van het gasstation zijn door ons geraamd. Indien de werkelijke uitvoeringskosten hoger mochten uitvallen dan onze raming, ontstaat het risico dat deze meerkosten (gedeeltelijk) voor rekening van de gemeente kunnen komen.

Bouwen in de binnenstad is complex

De locatie Raaks III bevindt zich in een bestaand bewoond gebied 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 is voor de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting;
- Er wordt direct naast monumentale gebouwen (HBS B, Jopenkerk) gebouwd;
- Er wordt direct naast een ondergrondse bioscoop en ondergrondse P-garage gebouwd;
- Er dient rekening te worden gehouden met de bewoners en gebruikers van het omliggende centrum.

Fiscale status van de te leveren grond

De fiscale status van de door de gemeente te leveren grond is niet helemaal duidelijk. Hierover vindt afstemming met de Belastingdienst plaats. De gemeente heeft beargumenteerd dat levering in de BTW-sfeer kan plaatsvinden. Levering in de BTW-sfeer heeft als voordeel dat de BTW van de kosten, die zijn gemaakt inzake deze levering, in aftrek kunnen worden gebracht. Indien de Belastingdienst van mening is dat de levering in de overdrachtsbelastingsfeer plaatsvindt, dan vormt de BTW van de kosten, die gemaakt zijn inzake deze levering, een kostenpost. Voorzichtigheidshalve is in de raming van de grondexploitatie rekening gehouden dat de levering in de overdrachtsbelastingsfeer plaatsvindt.

6. Uitvoering

Na instemming met onderhavig besluit kan de aanbestedingsprocedure van Raaks fase III 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

Aanbestedingsprocedure

De opdracht behelst een combinatie van verkoop gronden en civiele werkzaamheden (sanering, bouw- en woonrijp maken), de realisatie van een woningbouwprogramma en de bouw van een fietsenstalling. Voor deze verkoop met overheidsopdrachten is een Nationaal openbare 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, kwaliteit, duurzaamheid, procesbeheersing en risicomangement.

Optievergoeding

Er wordt aan de inschrijvers een optievergoeding opgelegd. De winnende inschrijver gaat door de gunning een optieovereenkomst betrekking hebbende op Raaks III 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.

Het optiecontract, zoals dit zal worden toegepast in de aanbesteding van Raaks III, is een contract waarbij de marktpartij het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode een verkoopovereenkomst 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 is 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 29 januari 2017.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Aankondiging TenderNed	30 januari 2017
Indienen vragen	15 februari 2017, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen aanmeldingsfase	22 februari 2017
Sluitingstermijn voor Aanmelding	3 maart 2017, 12.00 uur
Beoordeling aanmeldingen	6 – 24 maart 2016
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	24 maart 2017
Definitief selectieresultaat	31 maart 2017

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	31 maart 2017
Indienen vragen	21 april 2017, 12.00 uur
Verzenden van Nota van inlichtingen Gunningsfase	3 mei 2017
Indienen Inschrijvingen	9 juni 2017, 12.00 uur
Presentatie Gunningsfase	16 juni 2017
Beoordeling Inschrijvingen	12 juni – 7 juli 2017
Bekendmaken voornemen tot gunning	7 juli 2017
Bekendmaken definitieve gunning	28 juli 2017

7. Bijlage

A- Selectieleidraad Raaks fase III, d.d. 7 november 2016

B- Gunningleidraad Raaks fase III, dd. 7 november 2016

C- Koop- en ontwikkelovereenkomst Raaks fase III, dd. 11 november 2016

D- Optie-overeenkomst, dd. 18 juli 2016

E- Verkooptekening kavel Raaks fase III

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze Raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

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 en de optieovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake Raaks 3^e fase, alsmede tot de verkoop van het perceel aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van de kavel Raaks fase III, voor een minimumbedrag van € 1.600.000,-

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter