

Collegebesluit

Onderwerp Aanbesteding Poort van Boerhaave - Damiateloctatie	
Nummer	2017/182010
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/SCHALKWIJK
Auteur	Zeelenberg, E.W.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college is op grond van art. 160 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 voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (verplichting uit art. 169 lid 4 Gemeentewet welke in art. 7 van de Financiële Verordening is vormgegeven als de zgn. zware voorhangprocedure.). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover.
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op de aanbestedingsdocumenten voor de Poort van Boerhaave Damiateloctatie en op de verkoop van de kadastrale percelen 920, 923 en 1677 (allen gedeeltelijk) aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure. Deze werkwijze zorgt ervoor dat de raad aan de voorkant van de aanbesteding invloed heeft in plaats van achteraf.</p> <p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd adviseert de commissie Ontwikkeling, op grond van de handreiking actieve informatieplicht, de gemeenteraad hierover.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie Poort van Boerhaave – Damiateloctatie (BBV-nr: 2016/330454) - Vrijgave stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaave voor inspraak (BBV-nr: 2016/181712) door college van B&W d.d. 23 juni 2016. - Actualisatie Financiële verordening (BBV-nr: 2017/593253) door gemeenteraad d.d. 16 maart 2017 - Gebiedsvisie Boerhaavewijk (BBV-nr: 2011/600032) vastgesteld door gemeenteraad d.d. 28 juni 2012.

<p>Besluit College d.d. 2 mei 2017</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>Het college is voornemens te besluiten onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanbestedingsdocumenten voor de Poort van Boerhaave Damiatelocatie vast te stellen waaronder de selectie- en de inschrijvingsleidraad en de realisatie-, verkoop- en aannemingsovereenkomst. 2. tot de verkoop van de kadastrale percelen 920, 923 en 1677 (allen gedeeltelijk) aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van de kavel Poort van Boerhaave Damiatelocatie. 3. Het college verzoekt de gemeenteraad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde punten. <p>de secretaris, de burgemeester,</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 aanbestedingsdocumenten, waaronder de selectie- en de inschrijvingsleidraad en de realisatieovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen, voor de Poort van Boerhaave Damiatelocatie alsmede tot verkoop van het perceel aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van het kavel Poort van Boerhaave Damiatelocatie voor een minimum bedrag van € 5.700.000.</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier De voorzitter</p>

1. Inleiding

Op 17 november 2016 stelde de gemeenteraad de Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaave Damiatelocatie vast en is de grondexploitatie geopend (2016/330454). Vervolgens is de aanbesteding voorbereid. Aangezien de gemeente bij de verkoop ook civiele werkzaamheden (herinrichting openbare ruimte) aan de markt uitvraagt, is een aanbestedingsprocedure verplicht. Bijlage 1 geeft een uiteenzetting van de te volgen procedure alsmede een samenvatting van de aanbestedingsdocumenten. Die aanbestedingsdocumenten bestaan uit een selectieleidraad (bijlage 2), een inschrijvingsleidraad (bijlage 3), een realisatieovereenkomst (bijlage 4), een verkoopovereenkomst (bijlage 5) en een aannemingsovereenkomst (bijlage 6).

Het vaststellen van de aanbestedingsdocumenten, de start van de aanbesteding en de uiteindelijke verkoop van grond aan een marktpartij zijn collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet). Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden legt het college de door het college voorgenomen besluiten voor aan de raad. Bij verkopen van onroerend goed boven de € 500.000 is op grond van artikel 7 van de Financiële verordening (2015/98823) en de Handreiking Actieve Informatieplicht de zware voorhangprocedure voorgeschreven.

2. Besluitpunten college

Het college is voornemens te besluiten onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken:

1. de aanbestedingsdocumenten voor de Poort van Boerhaave Damiatelocatie vast te stellen waaronder de selectie- en de inschrijvingsleidraad en de realisatie-, verkoop- en aannemingsovereenkomst.
2. tot de verkoop van de kadastrale percelen 920, 923 en 1677 (allen gedeeltelijk) aan de winnende partij van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure van de kavel Poort van Boerhaave Damiatelocatie.
3. Het college verzoekt de gemeenteraad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde punten.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van de aanbestedingstukken Poort van Boerhaave Damiatelocatie om de aanbesteding te kunnen starten, waarna een aantrekkelijke nieuwe woonwijk (met circa 110 woningen waaronder 16 zelfbouwoningen) en nieuw openbaar gebied aangelegd wordt door een marktpartij.

4. Argumenten

Realisatie zal voldoen aan de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uitgangspunt is de realisatie van de gebiedsontwikkeling Poort van Boerhaave Damiatelocatie zoals die staat beschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de bijbehorende spelregels en spelregelkaart. Deze documenten maken dan ook onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten.

Gunningsbesluit gaat ter kennisname naar commissie en raad

Artikel 7 van de Financiële verordening schrijft voor dat het college niet besluit over de aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000 dan dat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter

kennis van het college te brengen. Met het voornemen tot verkoop aan de winnende partij en de hiervoor te gebruiken aanbestedingsprocedure en aanbestedingsdocumenten wordt aan deze informatieplicht voldaan. Deze werkwijze wordt gehanteerd zodat de raad aan de voorkant van de aanbesteding invloed heeft in plaats van achteraf. Het voorleggen van een gunningsbesluit aan de raad is in feite een formaliteit; de logische uitkomst van de gevolgde procedure die in de aanbestedingsdocumenten staat beschreven. De aanbestedingsprocedure dient immers transparant te zijn en de gunning mag alleen plaatsvinden binnen de vooraf duidelijk gestelde en gecommuniceerde kaders.

De werkwijze betekent een procedureversnelling, wat mogelijk ook een positief effect op de biedingen heeft. Bij de werkwijze van zware voorhang na het gunningsbesluit bedraagt de periode tussen het indienen van de inschrijvingen tot het daadwerkelijk contracteren van de winnende partij, met inbegrip van het bestuurlijke besluitvormingsproces van college en raad, minimaal 90 dagen. Dat is langer dan de wettelijke gestanddoeningstermijn van 50 dagen, tenzij anders vermeld in de selectieprocedure. Een langere gestanddoeningstermijn kost geld en gaat dus ten koste van het financiële bod.

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, ontvangt de raad vanzelfsprekend een nieuw voorstel.

De winnende partij ontwikkelt en realiseert bebouwing én voert civiele werkzaamheden uit.
De aanbesteding bestaat uit twee componenten: de verkoop van de grond en de herinrichting van de openbare ruimte. De winnende partij tekent een realisatieovereenkomst, een verkoopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst (basisovereenkomst). De openbare ruimte wordt na oplevering in eigendom terug geleverd aan de gemeente. De ontwikkelaar heeft nog wel de verplichting om gedurende 6 maanden het beheer en onderhoud te verzorgen. Daarna doet de gemeente het beheer en onderhoud.

Herinrichting openbare ruimte conform Haarlemse procedure

De ontwikkelaar maakt het ontwerp voor de openbare ruimte. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven op het ontwerp. Hierbij wordt de Haarlemse procedure voor inspraak en participatie toegepast.

Uitgangspunt is de bouw van gasloze woningen

Vanuit de door de gemeente gewenste duurzaamheid wordt in de aanbesteding gasloos bouwen als eis opgenomen, conform de toezegging van de wethouder in de raadscommissie d.d. 17 november 2016 (2016/538232). Het sluit bovendien aan bij de Greendeal Aardgasvrije Wijken waaraan de gemeente zich op 8 maart 2017 committeerde. Dat betekent dat de gemeente en ontwikkelaar afwijken van de landelijke Gaswet die stelt dat iedereen op dit moment een wettelijk recht heeft op een gasaansluiting. Die afwijking is mogelijk. Alleen wanneer de eindgebruiker (bijvoorbeeld de zelfbouwer) alsnog een gasaansluiting eist dan mag de netbeheerder die niet weigeren.

Aanbesteding van verkoop én woonrijp maken is financieel gunstig

Efficiënt en goedkoper werken is het argument om het werk in één keer op de markt te zetten. De koper kan op een 'groter werk' bieden en daardoor waarschijnlijk een beter bod uitbrengen. Doordat zowel de grondprijs (die de gemeente ontvangt) als de kosten voor het

inrichten van de openbare ruimte (die de gemeente betaalt) in één bieding zijn opgenomen, heeft de gemeente al bij de beoordeling zicht op de per saldo meest voordelige optie.

Grondopbrengst en inrichtingskosten openbare ruimte blijven gescheiden geldstromen

Na gunning ontstaan twee geldstromen tussen de gemeente en de geselecteerde partij. De eerste geldstroom is de betaling van de prijs voor de grond aan de gemeente door de koper. Het betreft grond die kwalificeert als btw-bouwtterrein waardoor de levering belast is met 21% btw. De tweede geldstroom is de betaling voor de inrichtingskosten van de openbare ruimte door de gemeente aan de koper. Deze geldstromen worden niet met elkaar verrekend. De betalingen zijn als volgt:

1. De koper moet voldoen aan een minimale grondprijs voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze minimale grondprijs is in overleg met een NVM-makelaar tot stand gekomen en is marktconform. Partijen kunnen concurreren op de minimale grondprijs door een hoger bod uit te brengen.
2. De koper betaalt de grondprijs bij afname van de grond. Daarnaast betaalt de koper een reserveringsvergoeding vanaf het moment van gunning tot het moment van afname van de grond.
3. De koper doet tevens een bod voor de inrichting van de openbare ruimte: het woonrijp maken. De gemeente hanteert hiervoor een maximum bedrag. Partijen kunnen concurreren op dit bedrag door lager in te schrijven. De betaling van de inrichtingskosten (door de gemeente) vindt plaats volgens een termijnstaat, per fase van opgeleverd werk. Op deze wijze loopt de gemeente zo min mogelijk risico.
4. De inrichtingskosten openbare ruimte betaalt de gemeente uit de grondopbrengsten. Dat kan omdat de gemeente de koopsom voor de grond bij afname van de grond ontvangt.

Aanbesteding geeft garantie op de minimaal gewenste opbrengst, met mogelijk meer opbrengst

Met deze aanbestedingwijze heeft de gemeente zekerheid met betrekking tot de grondprijs. Partijen die onder de minimale prijs bieden, worden uitgesloten van verdere deelname. De gunningscriteria zijn dusdanig dat ook de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit, waaronder een goede parkeeroplossing en toepassing van duurzame oplossingen gegarandeerd worden. Inherent aan een aanbestedingsprocedure is, dat vooraf niet zeker is of de gemeente een bod krijgt dat hoger is dan de minimale grondprijs. Dat heeft onder andere te maken met het vertrouwen dat marktpartijen hebben in het project en de locatie.

5. Risico's en kanttekeningen

Extra kwaliteit drukt de grondopbrengst voor de gemeente

De grondopbrengst wordt gedrukt doordat de gemeente op deze nieuwbouwlocatie veel aspecten belangrijk vindt. Deze aspecten worden dan ook gewaardeerd in de vorm van gunningspunten in de aanbestedingsprocedure. Het gaat om duurzaamheid, stedenbouwkundige kwaliteit, zelfbouw en ondergronds parkeren. Dit zijn kwaliteitsverhogende aspecten. De eventuele meerkosten van deze aspecten kunnen een biedingsverlagend effect op de grondopbrengst hebben. Om het risico op te lage biedingen te beheersen, wordt gewerkt met een minimale grondprijs die in maart 2017 in overleg met een NVM-makelaar tot stand is gekomen. Deze grondprijs past binnen de grondexploitatie voor dit project.

De nieuwbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk Midden (Schalkwijk BP9080004), vastgesteld op 6 juni 2013, laat louter maatschappelijke en groenbestemmingen toe. De gemeente is voornemens om de woningbouw planologisch mogelijk te maken via een uitgebreide WABO-procedure.

6. Uitvoering

Na instemming van de gemeenteraad met het hier beschreven besluit kan de aanbesteding Poort van Boerhaave Damiatelocatie starten. De procedure begint met de selectiefase die voor alle partijen toegankelijk is. Daarna volgt de inschrijvingsfase waaraan maximaal drie partijen deelnemen die in de selectiefase zijn geselecteerd. De gemeente beoordeelt in deze fase hun plannen aan de hand van gunningscriteria. De gemeente sluit uiteindelijk een overeenkomst met de winnende partij.

Planning

Na besluitvorming start de aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsprocedure start met de aankondiging (publicatie) op TenderNed. Vanaf deze publicatie duurt de procedure ongeveer vier maanden. Tabel 1 geeft een beeld van de stappen tijdens en na het aanbestedingstraject.

Tabel 1a. Stappen in selectiefase	Datum
Aankondiging / publicatie op TenderNed	T=0
Sluitingstermijn voor Aanmelding	T= + 30 dagen
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	T= + 44 dagen
Rechtsbeschermingstermijn	10 dagen
Definitief selectieresultaat	T= + 54 dagen

Tabel 1b. Stappen in inschrijvingsfase	Datum / tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	T= + 55 dagen
Indienen inschrijvingen	T= + 95 dagen
Openen 'inschrijvingen'	T= + 95 dagen
Presentatie inschrijving door Inschrijvers	T= + 100 dagen
Voorlopige gunning	T= + 110 dagen (Verwachting Q1 2018)
Rechtsbeschermingstermijn	T=20 dagen
Bekendmaken definitieve gunning	T= + 130 dagen (Verwachting Q2 2018)

Tabel 1c. Stappen na aanbesteding	Datum / tijdstip
Ondertekening van de overeenkomst door de ontwikkelaar	Binnen maximaal 1 week na het besluit tot voorlopige gunning van de opdracht aan de ontwikkelaar.
Besluitvorming door college	
Ondertekening van de overeenkomst door de gemeente	Binnen 1 week na bestuurlijke besluitvorming
Ondertekening realisatie- en verkoopovereenkomst door de gemeente	
Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor	Binnen maximaal 8 maanden

nieuwbouwwoningen	na ondertekening realisatie- en verkoopovereenkomst door gemeente
Levering van de grond	Binnen maximaal 1 week na afgifte van een Onherroepelijke omgevingsvergunning
Start bouwrijp maken en realisatie nieuwbouwwoningen	Binnen maximaal 3 maanden na levering van de grond (mijlpaaldatum).
Oplevering nieuwbouwwoningen	Binnen twee jaar nadat is aangevangen met het bouwrijp maken van de grond en de realisatie van de nieuwbouwwoningen.
Oplevering openbare ruimte	Binnen 3 maanden na oplevering van de nieuwbouwwoningen.

7. Bijlagen

1. Samenvatting aanbestedingsprocedure en selectie- en gunningscriteria
2. Selectieleidraad Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d. 18 april 2017
3. Inschrijvingsleidraad Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d. 18 april 2017
4. Realisatieovereenkomst Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d. 18 april 2017
5. Verkoopovereenkomst Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d. 18 april 2017
6. Aannemingsovereenkomst (basisovereenkomst) d.d. 14 april 2017
7. Tekening plangebied aanbesteding Poort van Boerhaave Damiatelocatie d.d. 10 april 2017

