

Collegebesluit

Onderwerp Selectie ontwikkelaar voor kavel Slachthuisbuurt Zuidstrook, Blok II	
Nummer	2017/75621
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Markensteijn, P.H.
Telefoonnummer	06 – 290 65 767
Email	pmarkensteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente wil kavel Blok II in de Slachthuisbuurt Zuidstrook verkopen aan een ontwikkelaar. Er moet namelijk een appartementencomplex komen. Deze wens staat in het bestemmingsplan voor dit gebied. Het is belangrijk dat de plannen van een ontwikkelaar passen bij de wensen en het beleid van de gemeente. Het college is bevoegd om de selectie- en gunningscriteria op te stellen, een ontwikkelaar te selecteren en de kavel te verkopen.
Behandelaar voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd stuurt het college 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 selectiedocumenten, de overeenkomsten en de verkoop van de betreffende kavel aan de winnende partij van de nog te doorlopen selectieprocedure. Deze werkwijze zorgt ervoor dat de raad aan de voorkant van de selectie invloed heeft in plaats van achteraf.</p> <p>wordt gevraagd</p> <p>Het college is op grond van art. 160 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 (verplichting uit artikel 169 lid 4 Gemeentewet welke in artikel 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.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>- Wijzigingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II (2017/21884), vastgesteld in B&W 24 januari 2017</p> <p>- Afsluiten grondexploitaties Transformatieprojecten (2015/394907) vastgesteld in de raad 26 november 2015</p>
Besluit College d.d. 27 juni 2017	<p>Het college besluit onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling 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 selectieprocedure, koop- en ontwikkelovereenkomst en optieovereenkomst (bijlagen A, B en C) vast te stellen voor de verkoop van kavel Blok II van

	<p>Slachthuisbuurt Zuidstrook:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Een minimale grondprijs te vragen van € 2.400.000 inclusief een niet te verrekenen optiebod van € 200.000,-. 3. Het perceel te verkopen aan de winnende partij van de selectieprocedure. 4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college. <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 verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college(zie besluitpunt 1.)</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Op 24 januari 2017 heeft u het Wijzigingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook vastgesteld. Hiermee heeft uw college aangegeven de kavel Blok II te willen verkopen voor ontwikkeling. De volgende stap in dit proces is het bepalen van de selectiecriteria. Daarover gaat deze nota.

Project Slachthuisbuurt Zuidstrook

Blok II maakt deel uit van de Slachthuisbuurt Zuidstrook. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het Wijzigingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II vastgesteld (2017/21884). De herontwikkeling van de Slachthuisbuurt Zuidstrook bestaat uit meerdere blokken waarvan er twee zijn afgerond (Blok III en IV) en er twee in ontwikkeling zijn (Blok I en V).

Nu de (woning)markt weer aantrekt, doet zich de uitgelezen kans voor om dit deel van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook te ontwikkelen.

2. Besluitpunten college

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

1. De selectieprocedure, koop- en ontwikkelovereenkomst en optieovereenkomst (bijlagen A, B en C) vast te stellen voor de verkoop van kavel Blok II van Slachthuisbuurt Zuidstrook;
2. Een minimale grondprijs te vragen van € 2.400.000 inclusief een niet te verrekenen optiebod van € 200.000,-.
3. Het perceel te verkopen aan de winnende partij van de selectieprocedure.
4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.

3. Beoogd resultaat

Het college heeft als doel dat de Slachthuisbuurt Zuidstrook tot herontwikkeling komt en het dat het project Slachthuisbuurt Zuidstrook daarmee kan worden afgerond. De verschillende doelstellingen zijn:

1. de bouw van woningen (appartementen);
2. bouw- en woonrijp maken plangebied;
3. inrichting van de openbare ruimte.

4. Argumenten

Realisatie voldoet aan de vastgestelde ruimtelijke kaders

Uitgangspunt is de realisatie van de laatste fase van de Slachthuisbuurt Zuidstrook zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het wijzigingsplan van Blok II. Hiermee wordt het projectgebied Slachthuisbuurt Zuidstrook definitief afgemaakt en ingevuld conform de vastgestelde kaders.

De woningmarkt trekt aan

Vanwege de positieve tendens in de markt en het feit dat partijen interesse tonen in de kavel, is besloten om voor de ontwikkeling van het laatste deel van de Slachthuisbuurt Zuidstrook (Blok II) een partij te selecteren via een openbare selectie met een voorselectie.

De openbare ruimte en groen wordt conform vastgestelde kwaliteit aangelegd

Met de verkoop van de Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II wordt de herinrichting van de openbare ruimte meegefinancierd. De gemeente Haarlem legt het openbaar gebied aan, de parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden betaald door de ontwikkelaar. De openbare ruimte krijgt dezelfde kwaliteit als de rest van de Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het Definitief Ontwerp Buitenruimte is al vastgesteld.

Het minimum grondbod is getoetst door een taxateur en is haalbaar met een kwaliteitsimpuls

Om ervoor te zorgen dat het financiële bod voldoet aan de verwachtingen van de gemeente wordt een minimum grondbod van € 2.400.000,- (exclusief omzet-/overdrachtsbelasting) meegegeven. Om te onderzoeken of het minimum grondbod haalbaar is in de huidige markt, is er door een taxateur in mei 2017 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.

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.

Financiën, de verkoop past binnen de al geraamde bedragen

De verkoop past binnen de plannen van de Slachthuisbuurt Zuidstrook en het eerdere besluit nr. 2015/394907 'Afsluiten grondexploitaties Transformatieprojecten' waarin besloten is de baten/lasten dan wel te onttrekken of toe te voegen aan de bestemmingsreserve Leefomgeving.

Als er meer wordt geboden dan het minimale grondbod dan heeft dit een positief effect op de gemeentebegroting.

De optievergoeding dekt de kosten van het bouwrijp maken

Er wordt aan de inschrijvers een optievergoeding opgelegd. De winnende inschrijver betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit exclusieve optierecht een optievergoeding van € 200.000,-. Dit bedrag dekt de kosten van het bouwrijp maken. Pas bij afname van de grond betaalt de winnende inschrijver het grondbod (minus de optievergoeding).

De aanpak past bij kiezen voor kwaliteit

De inschrijvers wordt de ruimte geboden om extra kwaliteit toe te voegen aan het plan. Er is gekozen om het bedrag, aangevuld met de marge voor onvoorziene omstandigheden, te hanteren en niet de hogere uitkomst uit de second opinion.

De nieuwe ontwikkeling past bij de wensen van de bewoners

Bij het opstellen van de visie voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook heeft participatie plaatsgevonden.

Het wijzigingsplan waarmee deze ontwikkeling mogelijk is gemaakt heeft eind 2016 ter visie gelegen. Er is een inloopavond voor belanghebbenden geweest. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Risico's en kanttekeningen

Voor het bouwverkeer wordt een goede oplossing uitgewerkt

Een groot deel van de omgeving van Blok II is al opnieuw ingericht wanneer de bouw hier start. Bouwverkeer kan tot schade leiden aan de nieuw ingerichte buitenruimte. Onderzocht wordt of het mogelijk is om het bouwverkeer te laten plaatsvinden via een tijdelijke bouwaansluiting op de Schipholweg. In de overeenkomst wordt opgenomen dat schades aan het openbaar gebied door werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelaar komen.

6. Uitvoering

Na instemming met dit besluit kan de selectieprocedure van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II starten door aan te vangen met de selectiefase. De procedure, eisen en randvoorwaarden zijn vastgelegd in een Selectiebrochure (zie bijlage A). Na het doorlopen van de selectiefase bestaande uit een voorselectie en een definitieve selectie worden maximaal drie geschikte

partijen geselecteerd aan de hand van de gestelde selectiecriteria. Met deze partijen wordt de gunningsfase doorlopen, hetgeen uiteindelijk resulteert in een winnende partij

Selectieprocedure

Omdat het alleen de verkoop van grond betreft en de gemeente geen dusdanige extra eisen oplegt dat er sprake zou zijn van een werk is er geen aanbestedingsplicht en mag een selectiemethode gebruikt worden.

Optieovereenkomst

De winnende inschrijver gaat door de gunning een optieovereenkomst aan met de gemeente (zie bijlage C). Binnen deze overeenkomst heeft de winnende inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de grond te komen. 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 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. 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 Koop- en ontwikkelovereenkomst (zie bijlage B) 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 selectieprocedure starten. Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed van de selectiebrochure wordt de procedure gestart. De definitieve contractering vindt plaats 31 weken na de start van deze procedure.

7. Bijlagen

A- Selectiebrochure Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, d.d. 9 februari 2017

B- Koop- en ontwikkelovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, dd. 9 februari 2017

C- Optie-overeenkomst, dd. 9 februari 2017