



Onderwerp Gunning Slachthuisbuurt Zuid Blok II	
Nummer	2018/529406
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	S. Bukman
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente heeft een openbare verkoopprocedure met selectiefase doorlopen voor de verkoop en ontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II. De selectiecommissie heeft op basis van de selectiebrochure bij de verkoopprocedure scores toegekend aan de inschrijvingen. Het college is naar aanleiding van het advies van de selectiecommissie voornemens de ontwikkeling aan de inschrijver met de hoogste totaalscore te gunnen door een optieovereenkomst met deze inschrijver aan te gaan.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college stuurt het gunningsvoornemen ter kennisname aan de raadscommissie Ontwikkeling en de raad opdat de raad in de gelegenheid is zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen</p> <p>Het college heeft op basis van de positieve zienswijze (zware voorhangprocedure) van de raad de selectieprocedure doorlopen ten behoeve van de verkoop en de ontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II. De selectie- en gunningcriteria, de optie- en koopovereenkomst, alsmede de verkoop van de uitgeefbare grond van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II voor een minimum grondprijs van € 2.400.000,- zijn voorafgaand aan de openbare verkoopprocedure voor een zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd.</p> <p>De uitkomst van de openbare verkoopprocedure is een logisch gevolg van de bekend gemaakte methodiek en selectie- en gunningcriteria en het vereiste minimale grondbod.</p> <p>Geheimhouding: "De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op het document 'Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II' wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de geboden bedragen te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond. De namen van de inschrijvers</p>

	blijven voor onbepaalde tijd geheim. De naam van de winnende inschrijving wordt bekend gemaakt bij bekendmaking van het gunningsvoornemen.
Relevante eerdere besluiten	- Selectie ontwikkelaar Slachthuisbuurt Zuid Blok II dd 27 juni 2017. - Advies gemeenteraad op Selectie ontwikkelaar dd 20 juli 2017
Besluit College d.d. 26 maart 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De verkoop en ontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II na het ongebruikt verstrijken van de bezwaretermijn te gunnen aan de inschrijver met de hoogste totaalscore door het aangaan van een optieovereenkomst, nadat de raad kennis heeft genomen van dit gunningsvoornemen en niet uiterlijk twee weken na kennisneming heeft aangegeven dat er wensen en/of bedenkingen tegen het gunningsvoornemen bestaan. 2. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlage, te weten: 'Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II', geheimhouding op aan de raad met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor de namen van de inschrijvers voor onbepaalde tijd, voor de geboden bedragen tot de akte van levering notarieel is verleden en voor de winnende inschrijving tot het moment van bekendmaking van het gunningsvoornemen; 3. Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage 'Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II', te bekrachtigen en deze op te heffen voor de geboden bedragen nadat de akte van levering notarieel is verleden, voor de namen van de inschrijvers deze niet op te heffen en voor de winnende inschrijving tot het moment van bekendmaking van het gunningsvoornemen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Het college heeft op basis van de positieve zienswijze (zware voorhangprocedure) van de raad een openbare verkoopprocedure doorlopen ten behoeve van de verkoop en de ontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II. De selectie- en gunningcriteria, de optie- en koopovereenkomst, alsmede de verkoop van de uitgeefbare grond van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II voor een



minimum grondprijs van € 2.400.000,- zijn voorafgaand aan de openbare verkoopprocedure voor een zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd.

Er zijn 4 inschrijvingen tijdig ingediend. De selectiecommissie heeft de inschrijvingen beoordeeld conform de bekend gemaakte methodiek en selectie- en gunningcriteria. Op basis daarvan is de voorlopige winnaar bepaald. De selectiecommissie adviseert conform de Selectiebrochure de optieovereenkomst aan te gaan met de inschrijver die de hoogste totaalscore heeft behaald. De uitkomst van de beoordeling is een logisch gevolg van de bekend gemaakte methodiek en selectie- en gunningcriteria, en het vereiste minimale grondbod.

2. Besluitpunten college

1. De verkoop en ontwikkeling van Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II na het ongebruikt verstrijken van de bezwaretermijn te gunnen aan de inschrijver met de hoogste totaalscore door het aangaan van een optieovereenkomst, nadat de raad kennis heeft genomen van dit gunningsvoornemen en niet uiterlijk twee weken na kennisneming heeft aangegeven dat er wensen en/of bedenkingen tegen het gunningsvoornemen bestaan;
2. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlage, te weten: 'Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II', geheimhouding op aan de raad met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor de namen van de inschrijvers voor onbepaalde tijd, voor de geboden bedragen tot de akte van levering notarieel is verleden en voor de winnende inschrijving tot het moment van bekendmaking van het gunningsvoornemen;
3. Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage 'Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II', te bekrachtigen en deze op te heffen voor de geboden bedragen nadat de akte van levering notarieel is verleden, voor de namen van de inschrijvers deze niet op te heffen en voor de winnende inschrijving tot het moment van bekendmaking van het gunningsvoornemen.

3. Beoogd resultaat

Het aangaan van een optieovereenkomst met de winnende inschrijver na het ongebruikt verstrijken van de bezwaretermijn. Na bekendmaking van het gunningsvoornemen aan de inschrijvende partijen hebben de afgewezen partijen 14 dagen de tijd om eventuele bezwaren met betrekking tot de voorgenomen gunning in een kort geding aanhangig te maken.

4. Argumenten

1. Eén inschrijving is ongeldig.

Na het doorlopen van de voorselectiefase zijn op 24 april 2018 vier partijen geselecteerd. Deze vier partijen hebben voor de uiterste sluitingsdatum van 19 juli 2018 een plan ingediend. Alle partijen hebben op 5 december 2018 middels een presentatie hun plannen toegelicht. Mede naar aanleiding van de presentatie heeft de selectiecommissie één inschrijving ongeldig verklaard aangezien deze niet aan de gestelde eisen voldoet.

2. Biedingen voldoen aan het minimale grondbod

De biedingen van de inschrijvers voldoen aan de minimum eis van € 2,4 miljoen exclusief BTW.

3. Overige argumenten zijn vanwege het vertrouwelijke karakter van de inschrijvingen in de geheime bijlage opgenomen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Vertraging door onderzoek aanpassing woningbouw programma

Naar aanleiding van het coalitie akkoord, waarin voor alle nieuwe ontwikkelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% overige woningen wordt geëist, is onderzocht of deze openbare verkoopprocedure, gezien het gevorderde stadium, daarop kon worden aangepast. Dat is niet mogelijk gebleken, de raadscommissie is daarover door de wethouder geïnformeerd (dd. 1-11-2018), waarna de openbare verkoopprocedure ongewijzigd is vervolgd. Dit verklaart de lange periode tussen het indienen van de plannen en de presentaties.

2. Mogelijkheid tot aanspannen kort geding

Indien een inschrijver zich niet kan vinden in het gunningsvoornemen kan hij hiertegen binnen 14 dagen na bekendmaking van het gunningsvoornemen een kort geding aanhangig maken..

3. Risico op het aanspannen van een kort geding

De voorlopige uitslag is door de selectiecommissie bekend gemaakt aan de inschrijvers onder voorbehoud van het bestuurlijk besluit. De inschrijver die ongeldig is verklaard heeft daartegen bezwaren geuit. De selectiecommissie heeft daarop nadere uitleg gegeven maar de inschrijver blijft het oneens met de conclusie. Er kan niet worden uitgesloten dat deze partij een kort geding aanspant.

6. Uitvoering

Na de ondertekening van de optieovereenkomst gaat de winnende inschrijver aan de slag met de voorbereiding voor de realisatie van het woongebouw. Aansluitend realiseert de gemeente de openbare ruimte conform het vastgestelde Definitief Ontwerp Buitenruimte Blok I en II.



Optietermijn

De winnende inschrijver gaat een optieovereenkomst aan met de gemeente nadat de bezwarentermijn ongebruikt is verstreken. De optieovereenkomst regelt dat de winnende inschrijver recht van koop op de grond heeft. De winnende inschrijver betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit exclusieve optierecht een niet verrekenbare optievergoeding van €200.000,-. Pas bij afname van de grond betaalt de winnende inschrijver het groundbod. Gedurende de optietermijn heeft de partij 14 maanden de tijd om de opgave uit te werken en de financiering rond te krijgen. In deze periode heeft de gemeente op vastgestelde toets momenten grip op de kwaliteit van de ontwikkeling.

7. Bijlagen

- geheime bijlage "Bieding Slachthuisbuurt Zuid Blok II"