

Onderwerp	
Gunningsbesluit Verkoop Egelantier	
Nummer	2021/267309
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06-13143940
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' is besloten de Egelantier te verkopen en te transformeren naar een hotel, stadswoningen en ruimte te bieden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op 21 november 2019 heeft de raad 2019/765013 de verkoopdocumenten Egelantier vastgesteld. De gemeente heeft een openbare verkoopprocedure met selectie- en verkoopfase doorlopen. De beoordelingscommissie heeft op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt de inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding. Het college is naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie voornemens de verkoop aan de gegadigde met de beste prijs-kwaliteit verhouding te gunnen en met deze gegadigde een optieovereenkomst aan te gaan.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen verkoopdocumenten Egelantier en motie Zelfbewoningsplicht 2019/765013. - Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier en motie 'Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht' 2016/501465.
Besluit College d.d. 18 mei 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. De verkoop van de Egelantier na het ongebruikt verstrijken van de bezwarentermijn te gunnen aan de gegadigde met de hoogste totaalscore (bijlage A, GEHEIM) door het aangaan van een optieovereenkomst. 2. Het Beoordelingsrapport verkoopfase verkoop Egelantier (bijlage B, GEHEIM) vast te stellen. 3. Op bijlage A en B, geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding van bijlage A vervalt na onherroepelijke gunning. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' is besloten de Egelantier te verkopen en te transformeren naar een hotel, stadswoningen en ruimte te bieden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Op 21 november 2019 heeft de raad [2019/765013](#) de verkoopdocumenten Egelantier vastgesteld. De gemeente heeft een openbare verkoopprocedure met selectie- en verkoopfase doorlopen. De beoordelingscommissie heeft op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt de inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding. Het college is naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie voornemens de verkoop aan de Gegadigde met de beste prijs-kwaliteit verhouding te gunnen en met deze gegadigde een optieovereenkomst aan te gaan.

2. Besluitpunten college

1. De verkoop van de Egelantier na het ongebruikt verstrijken van de bezwarentermin te gunnen aan de gegadigde met de hoogste totaalscore (**bijlage A, GEHEIM**) door het aangaan van een optieovereenkomst.
2. Het Beoordelingsrapport verkoopfase verkoop Egelantier (**bijlage B, GEHEIM**) vast te stellen.
3. Op bijlage A en B, geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding van **bijlage A** vervalt na onherroepelijke gunning.

3. Beoogd resultaat

Het aangaan van een optieovereenkomst met de winnende gegadigde die de Egelantier koopt en voor eigen rekening en risico transformeert tot:

1. een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
2. ten minste tien kleine stadswoningen, gesitueerd aan de zijde van de Egelantierstuin 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. 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. circa 1.250 m² van het totale bruto vloeroppervlak dat kan worden toebedeeld aan of de hotelfunctie, woonfunctie, cultureel-maatschappelijke voorzieningen of combinatie daarvan.

4. Argumenten

Logisch vervolg verkoopprocedure

Een openbare verkoop, het opstellen van selectie- en gunningcriteria en de uiteindelijke verkoop zijn college bevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet). Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden heeft het college de raad haar zienswijze gevraagd op de door het college voorgenomen



besluit de Egelantier te verkopen. Op 21 november 2019 heeft de raad [2019/765013](#) de verkoopdocumenten Egelantier vastgesteld. De uitkomst van de openbare verkoopprocedure is een logisch gevolg van de bekend gemaakte methodiek en selectie- en gunningcriteria en het vereiste minimale prijsbieding van € 4.200.000,--.

Drie definitieve inschrijvingen

Na het doorlopen van de selectiefase zijn op 26 maart 2020 vijf gegadigden geselecteerd en uitgenodigd om in de verkoopfase een bieding te doen. In verband met de corona pandemie is – in samenspraak met de gegadigden – de start van de verkoopfase tijdelijk uitgesteld. In september 2020 is de verkoopfase hervat. In de periode september 2020 t/m februari 2021 hebben met gegadigden vier gespreksrondes plaatsgevonden.

Op 7 december 2020 was de deadline voor het indienen van de concept aanbiedingen. De beoordelingscommissie heeft de concept aanbiedingen becommentarieerd. De concept aanbiedingen en reflectie daarop van de beoordelingscommissie is op respectievelijk 18, 21 en 28 januari 2021 met de gegadigden besproken. In februari 2021 heeft met de gegadigden een laatste gespreksronde plaatsgevonden.

Op 1 april 2021 hebben drie van de vijf gegadigden een definitieve aanbieding ingediend. Deze aanbiedingen zijn door de beoordelingscommissie beoordeeld op ontvankelijkheid/geldigheid, prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid buurt en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Geen economisch of financiële belangen van de gemeente te schaden dan wel bij de verkoop betrokken rechtspersonen onevenredig te benadelen

Overige argumenten zijn vanwege het vertrouwelijke karakter van de inschrijvingen in de geheime **bijlage B** opgenomen. Opleggen van geheimhouding is noodzakelijk om belangen van partijen, waaronder die van de gemeente, te beschermen. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet kan het college geheimhouding op een stuk opleggen, als zich één van de belangen bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur voordoet. In dit geval raakt het openbaar maken van de documenten de economische en financiële belangen van de gemeente, voortvloeiend uit de juridische positie van de gemeente, en worden de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen onevenredig benadeeld. De geheimhouding van **bijlage A** vervalt na onherroepelijke gunning.

5. Risico's en kanttekeningen

Mogelijkheid tot aanspannen kort geding

Na goedkeuring van het college wordt de uitslag op woensdag 19 mei 2021 aan gegadigden bekend gemaakt. Tegen dit besluit is bezwaar mogelijk. De bezwaarperiode (20 kalenderdagen) start op donderdag 20 mei 2021 en loopt tot en met dinsdag 8 juni 2021. Gegadigden die zich niet kunnen vinden in het gunningsvoornemen kunnen binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking van het gunningsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Noord-Holland. Indien een kort geding aanhangig is gemaakt zal de gemeente in beginsel niet overgaan tot definitieve gunning totdat er een uitspraak is gedaan in kort geding in eerste aanleg, dan wel de vordering is ingetrokken.

6. Planning

Optietermijn

Met de winnende gegadigde wordt binnen 3 maanden na definitieve gunning een optieovereenkomst gesloten. De optieovereenkomst regelt dat de winnende gegadigde recht van koop heeft. De optieovereenkomst kent een looptijd van acht maanden, waarin de winnende gegadigde de tijd krijgt zijn 'businesscase' en het voorlopig ontwerp voor de Egelantier verder uit te werken en (intentie)overeenkomsten te sluiten met de cultureel-maatschappelijke instellingen en de eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers. In deze acht maanden wordt ook een Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd. De winnende gegadigde betaalt bij het sluiten van de optieovereenkomst een exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de (kale) koopsom, dat wil zeggen de koopsom zonder de hierover door de winnende gegadigde verschuldigde belasting. Deze exclusiviteitsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij juridische levering van de Egelantier als het komt tot het sluiten van een koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt gesloten als aan alle voorwaarden uit de optieovereenkomst voldaan is.

7. Bijlagen

A – Definitieve aanbieding winnende gegadigde, d.d. 1 april 2021 **(GEHEIM)**

B – Beoordelingsrapport verkoopfase verkoop Egelantier, d.d. 10 mei 2021 **(GEHEIM)**