

Informatienota

Onderwerp: Startnotitie Slachthuis

Reg. Nummer: 2015/535418

1. Inleiding

In vervolg op de behandeling van onderhavig onderwerp in de commissievergadering van 10 december 2015 en de brief van wethouders van Spijk en van der Hoek dd. 10 november reg. nr. 2015/466396, ontvangt u hierbij de toegezegde startnotitie met betrekking tot de voorgenomen verkoop van het Slachthuisterrein. Met betrekking tot de verkoop hebben we een aanbestedingsadvies gevraagd, welke als bijlage is toegevoegd.

Het college heeft als wens het Slachthuisterrein te verkopen en integraal te laten herontwikkelen, waarbij het de bedoeling is dat er een mix van functies ontstaat op het terrein zoals woningbouw, cultuur, muziek en de openbare ruimte wordt ingericht.

De opdracht tot verkoop van het Slachthuisterreincomplex betreft de volgende onderdelen:

- De transformatie/herontwikkeling van het Slachthuis, de stallen, de directeurswoning en het administratiegebouw;
- De (nieuwbouw)ontwikkeling van een woningbouwkavel;
- De inrichting van de openbare ruimte;
- De vestiging van de Popschool en oefenruimtes. De raad heeft in dit kader een motie aangenomen voor de vestiging van deze functies op het Slachthuisterrein.

2. Kernboodschap

Met de verkoop/aanbesteding van het Slachthuisterrein beoogt de gemeente na lange tijd van planvorming en mislukte (private) initiatieven, de transformatie van het complex op korte termijn en door marktpartijen te laten plaatsvinden. Met de transformatie beoogt de gemeente verder:

- Behoud van de monumentale delen,
- Een mix van functies te creëren en de Popschool te huisvesten,
- Een positieve opbrengst te genereren en de risico's voor de gemeente te beperken,
- Het stellen van beperkte kaders om de ontwikkeling te laten slagen en het bestemmingsplan aan te passen op het marktinitiatief.
- Een positieve bijdrage aan de buurt te leveren

3. Consequenties

Zoals besproken in uw commissie van 10 december jl. en zoals tevens vermeld in de brief dd. 10 november jl. heeft de directeur van Stichting Hart aangegeven het administratiekantoor om meerdere redenen geen geschikte huisvesting te vinden voor de Popschool, ook niet als tijdelijke huisvesting. De Popschool zou zich op termijn wel graag definitief in hal E willen vestigen.

Dit heeft met betrekking tot de aanbestedingsprocedure tot gevolg dat de realisatie van de Popschool niet vooruitlopend op de verkoop van het terrein wordt gerealiseerd, maar dat deze wel als opdracht wordt meegegeven in de aanbesteding. Dit kwalificeert als een overheidsopdracht, daarnaast zullen ook de grondexploitatiewerkzaamheden als opdracht worden meegegeven. Er zal daarom

conform het advies minimaal een nationaal openbare aanbesteding moeten plaatsvinden.

Financiën

Voordat het verkoop/aanbestedingstraject kan worden opgestart dient alle benodigde informatie te zijn verzameld en dient er een kostenraming gemaakt te worden met betrekking tot de voorbereidings- en begeleidingskosten (adviseurs, vtu, milieuonderzoeken etc). Deze kosten met betrekking tot de aanbesteding en de ontwikkeling van het Slachthuisterrein worden gedekt uit de grondexploitatie.

Verkoopproces Slachthuisterrein

1. De vestiging/realisatie van de Popschool kwalificeert als overheidsopdracht omdat de gemeente zich als opdrachtgever positioneert. Overheidsopdrachten zijn schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel tussen één of meer ondernemers en één of meer aanbestedende diensten met betrekking tot de uitvoering van werken, de levering van producten of de verlening van diensten (artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012). ‘Onder bezwarende titel’ houdt in dat door de aanbestedende dienst een tegenprestatie in geld of een op geld waardeerbare tegenprestatie wordt geleverd. De investering die hiermee gemoeid gaat is maatgevend voor de procedure die volgens de aanbestedingswet van toepassing is;
2. De werkzaamheden die deel uitmaken van de grondexploitatie (m.u.v. aan-/verkoop), zoals woon- en bouwrijp maken kwalificeren als overheidsopdracht. De gemeente kiest ervoor om deze werkzaamheden ook in de uitvraag aan de markt mee te geven als opdracht.
3. De Vestiging van de Popschool en/of de grondexploitatiewerkzaamheden zijn in dit geval dus maatgevend voor de wijze van verkoop. Als de werken, ieder voor zich of opgeteld hoger zijn dan € 5.186.000,- en worden meegegeven in de verkoop dan is een Europese aanbesteding verplicht. Daaronder zal het een nationaal openbare procedure worden. De gemeente hanteert als uitgangspunt de marktwerking te bevorderen. Een een-op-een procedure is derhalve moeilijk te motiveren, zowel ten aanzien van de vraag of dat het beste plan oplevert (zonder marktwerking) als ook waarom partijen geen vrije toegang hebben tot de opgave. Tevens hebben zich meerdere ontwikkelaars/ marktpartijen als belangstellenden gemeld bij de gemeente om het Slachthuis te kunnen verwerven en te ontwikkelen. Dus ondanks het feit dat concrete partijen zich hebben gemeld met een plan om de popschool en oefenruimtes te huisvesten in het slachthuis kiest de gemeente voor een openbare verkoopprocedure.
4. Conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Haarlem (reg.nr. 2011/122637) baseert de gemeente Haarlem zich bij haar inkopen en aanbestedingen op de grondbeginselen uit het EG-verdrag, de juridische interpretatie van de Europese richtlijnen (richtlijn 2004/18/EG) vertaald in het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO 2005), het aanbesteding Reglement Werken (ARW 2005), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het eigen inkoop en aanbestedingsbeleid.
5. Primair kiest de gemeente Haarlem op strategisch en tactisch niveau voor de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) nadat de marktanalyses zijn uitgevoerd. Bij melding van een aanbestedingstraject op de aanbestedingskalender wordt een maatwerkadvies gegeven over de inkoopstrategie en de gunningscriteria. Het uitsluitend op prijs selecteren kan tot problemen leiden op operationeel niveau, met meerwerk claims tot gevolg.

6. Aanbesteding en gunning; Het opstellen van het aanbestedingsdossier, de aanbestedingsleidraad en alle andere benodigde documenten alsmede het begeleiden van de aanbestedingsprocedure zelf zal ondersteund worden door een deskundig adviesbureau.

Risico's

Er zijn in deze fase van het project een aantal risico's te benoemen:

- Gebrek aan voortgang en tempo kan leiden tot financiële en maatschappelijke problemen en tot verdere achteruitgang van de panden op het complex; dit zal zich vertalen in waarde daling van de panden.;
- Hart/Popschool dient zich te verbinden aan de locatie van het Slachthuis, dit is nodig om te voorkomen dat in de aanbestedingsprocedure de realisatie van de Popschool wordt meegegeven als voorwaarde en dat ze tijdens dit traject kiezen om zich toch op een andere locatie te gaan vestigen. Daarmee zou de aanbestedingsprocedure mislukt verklaard kunnen worden vanwege een ingrijpende scope-wijziging van de uitvraag;
- Gebrek aan voortgang kan er ook toe leiden dat de Popschool niet tijdig gehuisvest kan worden op het Slachthuisterrein;
- Er is een risico dat de markt onvoldoende investerend vermogen of vertrouwen heeft in het complex en of de locatie, met gevolgen voor de haalbaarheid van de transformatie;
- Er is een procedureel risico dat een verkoop niet het beste plan en/of de beste partij oplevert, en dat de gemeente vastzit aan een slechte bieding;
- Een ander risico is dat de verkoop tot procedures leidt van afgevallen partijen;
- Er is een risico dat de keuze voor een partij niet leidt tot realisatie van het plan, bijvoorbeeld door een faillissement van de partij of onvoldoende afzetmogelijkheden, óf omdat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

4. Vervolg

Na het opstellen van de benodigde documenten en het formuleren van de selectiecriteria kan vervolgens de verkoop van het gehele Slachthuiscomplex inclusief de grondexploitatiewerkzaamheden via een nationaal openbare aanbestedingsprocedure op de markt worden uitgezet.

5. Bijlagen

- Advies verkoop / aanbesteding Slachthuisterrein Akro Consult, dd. 1 december 2015.