

Onderwerp: Stand van zaken samenwerkingsovereenkomst Rijk en gemeente inzake de herontwikkeling van het complex de Koepel

BBV nr: 2016/212772

1. Inleiding

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het Koepelcomplex. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. In de SOK is onder andere opgenomen dat de gemeente zelf niet tot aankoop wil overgaan, dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten (inmiddels Nota van Ambities en Eisen) opstellen, en dat het Rijk de verkoopprocedure opstelt en afstemt met de gemeente.

De afgelopen maanden is hard gewerkt aan het gezamenlijk opstellen van de Nota van Ambities en Eisen en het afstemmen van de verkoopprocedure van het complex De Koepel met het Rijk. Inmiddels zijn beide documenten gereed. De Nota van Ambities en Eisen wordt in een raadsstuk aan u voorgelegd ter vaststelling. Met deze nota willen we u informeren over de stand van zaken van de samenwerkingsovereenkomst en vervolgproces van de herontwikkeling van de Koepel.

2. Kernboodschap

Het Rijk heeft conform SOK de verkoopprocedure voor verkoop van het complex de Koepel opgesteld en afgestemd met de gemeente. Ook het bij de procedure horende beoordelingskader is opgesteld en afgestemd met de gemeente.

3. Procedure verkoop complex De Koepel

De verkoopprocedure start met de publicatie van het “Biedboek” door het Rijk, na vaststellen van de Nota van Ambities en Eisen door de gemeenteraad, en ziet er als volgt uit:

- Geïnteresseerden dienen hun plan in met referentieprojecten, conform omschrijving in het biedboek;
- De inschrijving wordt beoordeeld op juistheid en volledigheid;
- Inschrijvers worden beoordeeld op bekwaamheid en op de wet BIBOB;
- De ingediende plannen worden getoetst aan de minimumeisen zoals beschreven in de Nota van Ambities en Eisen. Wanneer een plan hier niet aan voldoet wordt het uitgesloten van verdere deelname.
- De plannen die voldoen aan de minimumeisen worden aan de hand van het beoordelingskader beoordeeld op de volgende aspecten:
 1. Integrale kwaliteit
 2. Kwaliteit van het programma
 3. Stedenbouwkundige kwaliteit
 4. Architectonische kwaliteit
 5. Levensvatbaar en financieel haalbaar

De beoordeling wordt gedaan door de selectiecommissie, bestaande uit:

- de rijksbouwmeester namens het Atelier Rijksbouwmeester;
- Sectiehoofd afdeling verkoop RVB, namens het RVB;
- Martin de Vries (voormalig wethouder en voormalig centrummanager gemeente Haarlem), namens de gemeente Haarlem;

De selectiecommissie wordt inhoudelijk gevoed door een technische commissie die is samengesteld uit diverse disciplines die gezamenlijk alle beoordelingsaspecten dekken.

- Alle inschrijvingen die minimaal een vier (4) scoren per beoordelingscriterium, en minimaal een zes (6) gemiddeld over de vijf beoordelingsaspecten tezamen worden uitgenodigd een bod uit te brengen;
- De inschrijver die het hoogste bod doet wordt in de gelegenheid gesteld het complex te kopen.

De volledige procedure zal volgens het Rijk negen maanden in beslag nemen.

4. Consequenties

Het Rijk kiest voor een *volgordelijke* beoordeling van kwaliteit en prijs (bod) en niet voor een *gewogen* beoordeling. Reden hiervoor is dat het Rijk moet streven naar een marktconforme prijs en geen lagere prijs mag accepteren voor bijvoorbeeld maatschappelijke doelen. In de volgordelijke beoordeling van kwaliteit en prijs schuilt een risico voor de gemeente, namelijk dat de winnende partij alsnog met de gemeente gaat onderhandelen over aanpassing van het plan teneinde hogere opbrengsten te genereren om het hoogste bod te compenseren.

Wanneer het Rijk de verkoopprocedure start kan de gemeente het complex De Koepel niet meer claimen voor een publieke doelstelling, conform de reallocatieprocedure.

5. Vervolg

Na verkoop treedt de koper in overleg met de gemeente over de bestemmingsplanwijziging die noodzakelijk is om het “winnende” plan mogelijk te maken. Voor de dekking van de ambtelijke kosten wordt eerst een intentieovereenkomst gesloten en vervolgens een anterieure overeenkomst. Hierna volgt een reguliere bestemmingsplanprocedure, waarin gelegenheid is om zienswijzen in te dienen.

6. Bijlagen

1. Verkoopprocedure Koepelgevangenis Haarlem d.d. 19-05-2016.
2. Beoordelingskader horende bij de verkoopprocedure, d.d. 19-05-2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester