

Collegebesluit

Onderwerp verkoop en ontwikkeling Fietszfabriek, vaststellen verkoop- en ontwikkelstrategie	
Nummer	2017/212849
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	GOB/OOST
Auteur	Dieben, W.
Telefoonnummer	023 511 3263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Het gebouwencomplex de Fietszfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Het complex is voorbestemd om herontwikkeld te worden. Het College besluit over de verkoop- en ontwikkelstrategie en informeert de Commissie Ontwikkeling daarover. Er wordt een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie voorbereid om een geschikte marktpartij te selecteren die investeert in de ontwikkeling. Er wordt een marktconform bod verlangd en er wordt gekozen voor het aanbod met de beste prijs-kwaliteit verhoudingen.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Er is een Stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld voor de ontwikkeling van het complex. Daarover besluit de raad. Met dit besluit informeert het college de raad over de voorgenomen ontwikkel en verkoopprocedure. Op het moment dat de verkoopdocumenten zijn opgesteld, worden deze ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 23 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. Voor de verkoop van de Fietszfabriek een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie voor te bereiden; 2. De verkoop- en ontwikkelstrategie vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het gebouwencomplex de Fietszfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Het complex wordt herontwikkeld. Met deze nota wordt u geïnformeerd over de voorbereiding van de verkoop en over de verkoop- en ontwikkelstrategie. Deze is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Het gaat om de percelen aan de Dijkstraat, de Oostvest en de Houtmarkt. Totaal 4.123 m² groot en bebouwd met:

- een beschermd rijksmonument: voormalige bierbrouwerij 'Het Scheepje' aan de Houtmarkt 7;
- een bedrijfsgebouw (voormalige drukkerij) en een voormalige woning aan de Oostvest 54 en 56;
- een onbebouwd (parkeer)terrein aan de Oostvest en de Dijkstraat.



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Voor de verkoop van de Fietszfabriek een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie voor te bereiden;
2. De verkoop- en ontwikkelstrategie vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Door de ontwikkeling wil de gemeente het complex, de bijbehorende buitenruimte en de openbare ruimte aan de Oostvest weer in goede staat terug laten brengen. Dit voegt kwaliteit toe aan het centrum van Haarlem en past bij de overige ontwikkelingen in de wijk. Ook komt de gemeente tegemoet aan de behoefte aan aantrekkelijke woningen in het midden- en duurdere segment in dit deel van de stad.

Met de verkoop beoogt de gemeente enerzijds een goede (marktconforme) prijs te realiseren en anderzijds een geschikte marktpartij te selecteren die investeert in de ontwikkeling. Daarvoor is de verkoop- en ontwikkelstrategie opgesteld.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid en sluit aan bij de visie Spaarnesprong
Ook in het vigerende bestemmingsplan Papentorenvest (2008) is met de ontwikkeling al rekening gehouden.

2. Een integrale aanpak past het beste bij de complexe ontwikkelopgave
Het monument moet worden gerestaureerd en de voormalige drukkerij moet worden hergebruikt. Voor het overige is sloop en nieuwbouw toegestaan. Er komen voornamelijk woningen en gedeeltelijk bedrijven op de begane grond. Er wordt een openbare steeg aangelegd van Oostvest naar Houtmarkt en een deel van de Oostvest moet opnieuw worden ingericht. Bovendien maakt een bodemsanering onderdeel uit van de ontwikkeling.

3. De gemeente wil de locatie niet zelf ontwikkelen maar laat dat over aan de markt
Met de verkoop beoogt de gemeente enerzijds een goede (marktconforme) prijs te realiseren en anderzijds een geschikte marktpartij te selecteren. Er wordt een geschikte marktpartij gezocht die het complex in de huidige staat koopt en investeert in de ontwikkeling van zowel de gebouwen als de openbare ruimte.

4. Er wordt een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie voorbereid
Eerst wordt een openbare voorselectie georganiseerd en daarna mogen maximaal 5 geselecteerde partijen een bieding doen. Met deze procedure wordt op een eerlijke, marktconforme en transparante wijze de naar het oordeel van de gemeente meest geschikte marktpartij geselecteerd.

5. Er wordt gekozen voor het aanbod met de beste prijs-kwaliteit verhoudingen
Naast de hoogte van het bod zijn kwaliteitscriteria van toepassing. Het plan moet diversiteit in functies en woningsegmenten bieden. Het plan moet duurzaam zijn en er moet een groene woonomgeving worden gerealiseerd. De bestaande culturele en monumentale waarden moeten worden behouden. Er wordt beoordeeld op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. De ontwikkelaar moet in staat zijn om risico's op het gebied van geld, tijd, kwaliteit en omgeving te beheersen. Tot slot wordt de ontwikkelaar beoordeeld op social return. De kwaliteitscriteria worden in de verkoopdocumenten verder uitgewerkt.

6. Er wordt eerst een optiecontract gesloten
De marktpartij koopt niet meteen de grond maar koopt een optie. Gedurende de looptijd van de optie wordt een plan ontwikkeld. Wanneer het uitgewerkte plan aan alle voorwaarden voldoet volgt een grondverkoopovereenkomst. Voor de marktpartij wordt zo het financiële risico kleiner. Het voordeel voor de gemeente is dat zij niet onverhoopt vast zit aan een ongewenst of onhaalbaar plan.

5. Financiën

Voorafgaande aan de verkoop zal het complex worden getaxeerd door een externe partij. De taxatie dient ter indicatie voor de minimum opbrengst. Er wordt rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering, kosten voor de restauratie en kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. De kosten van de voorbereiding, begeleiding en afschrijving van de boekwaarde worden volledig gedekt door de opbrengsten. De huidige boekwaarde van het complex is veel lager dan de geschatte verkoopwaarde. Het verkoopresultaat komt ten goede aan de bestemmingsreserve Vastgoed.

6. Communicatie & Participatie

De plannen zijn toegelicht op een vergadering van de wijkraad. De wijkraad en omwonenden zijn positief over de herontwikkeling van het complex. Enkele bewoners uit de wijk hebben meegedacht over criteria die meegenomen worden bij de aanbesteding.

In 2009 is al een verkooptraject gestart dat weer gestopt is omdat de gemeente het complex niet één-op-één mag verkopen. De omwonenden waren destijds positief over de herontwikkeling van het complex.

7. Risico's en kanttekeningen

1. De huidige gebruikers, waaronder de voedselbank, moeten het pand verlaten
Om leegstand en verpaupering verder te voorkomen zijn de gebouwen tijdelijk in gebruik als huisvesting voor de voedselbank, een aantal ateliers, een klein museum en anti-kraak woningen. Het tijdelijk gebruik is gratis, er is geen verplichting tot herhuisvesting en de opzegtermijn is 1 maand. Omdat de gemeente hecht aan de aanwezigheid van de voedselbank binnen haar grenzen, zal de voedselbank ondersteuning worden geboden bij het zoeken naar een nieuwe locatie. Ook de ateliers worden door de gemeente geholpen bij het zoeken naar vervangende ruimte. De gebruikers worden door de gemeente actief geïnformeerd over de planning.

8. Uitvoering

Er is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) gemaakt dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststellen van het SPvE en de verkoop- en ontwikkelstrategie worden de selectieleidraad en gunningsleidraad gemaakt die nodig zijn voor de verkoop. Deze documenten worden, vóór aanvang van de verkoop, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad omdat de gemeente raad bevoegd is te beslissen over de verkoop. De aanbestedingsprocedure start daarna, volgens planning aan het einde van 2017.

De wijkraad wordt geïnformeerd over het vastgestelde SPvE en over de vastgestelde verkoop- en ontwikkelstrategie.

9. Bijlagen

1. Verkoop- en ontwikkelstrategie voor het gebouwencomplex de Fietsnfabriek