

Onderwerp Gunning Slachthuisterrein	
Nummer	2018/705389
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dijk, I.
Telefoonnummer	023-5113960
Email	idijk@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente heeft een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen voor de verkoop en ontwikkeling van het Slachthuisterrein. De gunningscommissie heeft geconstateerd dat het samenwerkingsverband tussen ontwikkelaar BPD en bouwbedrijf de Nijs aan alle gestelde voorwaarden op het gebied van kwaliteit, proces en financiën heeft voldaan en is als winnende partij aangewezen. De gunningscommissie is vol lof over de hoge kwaliteit van het ingediende plan.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het college heeft op basis van de positieve zienswijze (zware voorhangprocedure) van de raad (dd. 15 februari 2018, registratienummer 2017/614068) de Europese aanbestedingsprocedure doorlopen ten behoeve van de verkoop en de ontwikkeling van het Slachthuisterrein. De selectie- en gunningcriteria, de koop- en ontwikkelovereenkomst, alsmede de verkoop van de uitgeefbare gronden van het Slachthuisterrein voor een minimum grondprijs van € 8.600.000,- zijn voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure voor een zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd. De uitkomst van de gunning van de aanbestedingsprocedure is derhalve een logisch gevolg van de gekozen methodiek en de opgelegde selectie- en gunningcriteria, alsmede het voldoen aan het vereiste minimale groundbod. Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op het document 'Bieding Slachthuis aanbesteding' wordt door het college aan de commissie Ontwikkeling opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. De geheimhouding op de kavelverkoop geldt tot het moment van notariële levering van de grond en de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.
Relevante eerdere besluiten	- Vrijgeven krediet popcentrum en aanbesteding Slachthuisterrein (2017/614068) in raadsvergadering 15 februari 2018



1. Inleiding

Het college heeft op basis van de positieve zienswijze (zware voorhangprocedure) van de raad (dd. 15 februari 2018, registratienummer 2017/614068) de Europese aanbestedingsprocedure doorlopen ten behoeve van de verkoop en de ontwikkeling van het Slachthuisterrein. De selectie- en gunningcriteria, de koop- en ontwikkelovereenkomst, alsmede de verkoop van de uitgeefbare gronden van het Slachthuisterrein voor een minimum grondprijs van € 8.600.000,- zijn voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure voor een zienswijze aan de gemeenteraad voorgelegd.

De uitkomst van de gunning van de aanbestedingsprocedure is derhalve een logisch gevolg van de gekozen methodiek en de opgelegde selectie- en gunningcriteria, alsmede het voldoen aan het vereiste minimale groundbod.

Op 8 oktober 2018 heeft het samenwerkingsverband tussen ontwikkelaar BPD en bouwbedrijf de Nijs een geldige inschrijving gedaan voor de aanbesteding van het Slachthuisterrein. Deze partij voldoet aan de gestelde voorwaarden en criteria. De partij scoort boven verwachting en heeft een uiterst positieve beoordeling gekregen van de beoordelingscommissie.

2. Besluitpunten college

1. Kennis te nemen van de definitieve gunning ingevolge de Europese aanbestedingsprocedure met betrekking tot de verkoop en ontwikkeling van het Slachthuisterrein aan partij BPD/de Nijs.
2. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlage, te weten: 'Bieding Slachthuis aanbesteding', geheimhouding op aan de commissie met inachtneming van artikel 86 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 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding op de kavelverkoop geldt tot het moment van notariële levering van de grond en de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.

3. Beoogd resultaat

Het doel van dit collegebesluit is het ter kennis brengen van de uitkomst van de aanbestedingsprocedure aan college en commissie.

Het is de bedoeling dat het Slachthuisterrein zo snel mogelijk wordt ontwikkeld tot een nieuw woon- en werkgebied. Waarbij een mix aan functies van wonen, culturele bedrijvigheid, voorzieningen en het popcentrum worden gerealiseerd.

4. Argumenten

1. *Winnende inschrijver voldoet aan alle gestelde voorwaarden.*

De beoordelingscommissie heeft de inschrijving van BPD/De Nijs beoordeeld en geconstateerd dat deze partij voldoet aan de gestelde voorwaarden en criteria. Sterker nog, de partij scoort zelfs boven verwachting en heeft een uiterst positieve beoordeling gekregen van de beoordelingscommissie op zowel prijs als kwaliteit.

2. Bieding voldoet aan het minimale grondbod

De bieding van BPD/De Nijs voldoet aan het door de gemeente gestelde minimale grondbod van € 8,6 miljoen exclusief BTW. Voor het werkelijke bod wordt verwezen naar de geheime bijlage “Bieding Slachthuisterrein”.

3. Bieding voldoet aan de maximale kostenraming voor de bouw van het Popcentrum

De bieding van BPD/De Nijs voldoet aan het door de gemeente gestelde maximale budgetplafond van € 3,5 miljoen exclusief BTW. Voor het werkelijke bod wordt verwezen naar de geheime bijlage “Bieding Slachthuisterrein”.

4. Snelle uitvoering bouw Popcentrum

BPD/De Nijs geeft in haar aanbieding, geheel conform de voorwaarde van de gemeente, aan dat de realisatie van het popcentrum urgent is en als eerste onderdeel van het project zal worden uitgevoerd. Doordat de bouw van het popcentrum als separate bouwopgave is meegegeven in de aanbesteding, kan de realisatie van het popcentrum in het Slachthuis naar voren getrokken worden in de planning.

BPD/De Nijs heeft haar plan in het voortraject tijdens de lopende aanbestedingsprocedure besproken en afgestemd met de toekomstige gebruikers Stichting Hart en Patronaat. Op basis van hun opmerkingen zijn het ontwerp en de functionele invulling van het popcentrum nog meer naar hun wensen ingedeeld. Het plan voor het popcentrum is naar volle tevredenheid van beide gebruikers Patronaat en Stichting Hart.

5. Toenemende kosten bij verder uitstel

Het is van belang dat zo snel mogelijk wordt begonnen met de totale ontwikkelopgave voor het Slachthuisterrein, omdat verder uitstel de gemeente geld gaat kosten als gevolg van huurderiving en de instandhoudingskosten van de huidige gemeentelijke monumentale gebouwen. De waarde van deze gebouwen daalt ook door het steeds verder verslechteren van de gebouwen en het oplopend achterstallig onderhoud. Daarnaast lopen de rentelasten in de grondexploitatie op naarmate de verkoop van grond op zich laat wachten.

6. Duurzaamheidsmaatregelen op hoog ambitieniveau

BPD/De Nijs voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden op het gebied van duurzaamheid. Alle woningen worden aardgasvrij. Er wordt veel aandacht besteed aan waterbergend vermogen. Het water dat niet in het groen infiltreert wordt opgevangen en vastgehouden door een integraal systeem van wadi's en goten. Op de nieuwe woningen worden zonnepanelen geplaatst waarmee al 84% van de elektriciteitsvraag is gedekt. Door lokale bronnen te gebruiken, zoals oppervlaktewater en warmte- en koudeopslag wordt het gebied op een duurzame manier voorzien van warmte. Voor de nieuwbouw van de woningen is de ambitie om energie neutrale gebouwen te maken met een EPC van minder dan 0.



7. Sociale huurwoningen worden gerealiseerd

Voor het Slachthuisterrein is met instemming van de raad (dd. 15 februari 2018) als eis in de aanbestedingsprocedure meegegeven dat er minimaal 10% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. BPD/De Nijs maakt 19 sociale huurwoningen op een totaal van 166 woningen en voldoet hiermee aan de minimale 10%-eis.

8. Geheimhouding argumentatie

De geheimhouding ex artikel 86 Gemeentewet op de bijlage 'Bieding Slachthuis aanbesteding' wordt door het college aan de commissie opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente en de betrokken partij bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. De geheimhouding op de kavelverkoop geldt tot het moment van notariële levering van de grond en de geheimhouding op de koop- en realisatieovereenkomst tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.

9. Communicatie en participatie

In het voortraject heeft BPD/ de Nijs al met veel betrokkenen en buurtbewoners gesproken in het kader van participatie. Het plan van de winnende inschrijver geeft aan dat goede communicatie en participatie onontbeerlijk zijn in een dergelijk traject. Het doel van BPD / de Nijs is om draagvlak te creëren in het ontwikkeltraject en tijdens de bouw. Tevens wordt het ontwerp van de openbare ruimte samen met de buurtbewoners gemaakt, conform de gemeentelijke wensen en richtlijnen voor burgerparticipatie.

Daarnaast is BPD / de Nijs reeds gestart met participatie en co-creatie en zijn er reeds veel Haarlemse partijen betrokken bij het plan, en hebben aangegeven graag dit plan samen verder uit te werken in co-creatie.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Eén geldige Inschrijving aanbestedingsprocedure

Na het doorlopen van de selectiefase zijn op 25 mei 2018 vijf partijen geselecteerd. Deze vijf partijen zijn de gunningsfase ingegaan. Met deze partijen zijn verschillende rondleidingen op het Slachthuisterrein gehouden en zijn er verschillende schriftelijke en mondelinge inlichtingenrondes geweest. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in één geldige inschrijving die voldoet aan alle voorwaarden en criteria. Er is één andere partij die een niet geldige inschrijving heeft ingediend; deze partij voldeed niet aan de gestelde financiële randvoorwaarden. De andere drie partijen hebben geen inschrijving ingediend.

De geldige inschrijving van BPD / de Nijs voldoet niet alleen aan de criteria, maar geeft zoals eerder aangegeven op zeer overtuigende wijze invulling aan zowel prijs als kwaliteit. Daarnaast is er juridisch gezien geen belemmering om te gunnen en ondanks het beperkte aantal geldige inschrijvingen, is er voldoende concurrentie georganiseerd. Dit is ook terug te zien in de hoge

aangeboden plankwaliteit en het feit dat er wordt voldaan aan de minimale financiële randvoorwaarden.

Aangezien het ingediende plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en criteria en het plan een kwaliteit herbergt die boven verwachting is, gaat de gemeente over tot de definitieve gunning van de opdracht inzake de verkoop en ontwikkeling van het Slachthuisterrein.

2. Vertraging in de procedure kan leiden tot verdere achteruitgang van de panden en later realiseren van de Popschool

Gebrek aan voortgang en tempo in de nog te doorlopen procedure en besluitvormingstraject kan leiden tot financiële en maatschappelijke problemen en tot verdere achteruitgang van de panden op het complex; dit kan zich vertalen in een waardedaling van de panden en hogere instandhoudingskosten. Gebrek aan voortgang kan er ook toe leiden dat het Popcentrum niet tijdig gehuisvest kan worden op het Slachthuisterrein.

6. Uitvoering

BPD/De Nijs gaat direct na de definitieve gunning aan de slag met de voorbereiding voor de realisatie van het popcentrum in het Slachthuis. Parallel wordt gestart met de verdere uitwerking van haar plan voor de volledige gebiedsontwikkeling van het Slachthuisterrein. Dit houdt onder andere in het uitvoeren van civiele werkzaamheden (sanering, bouw- en woonrijp maken), de realisatie van het woningbouwprogramma en de renovatie/verbouwing van de gemeentelijke monumentale panden. De winnende inschrijver heeft in het voortraject reeds met veel partijen, potentiële huurders en omwonenden gesprekken gevoerd over de gewenste functionele invulling van de panden. Er zijn gebruikers voor een restaurant, architectenbureau, advocatenkantoor, radiomakers, bed&breakfast, atelierruimtes, kunstenaars etc.

De winnende inschrijver ziet participatie met de buurt, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden als een zeer belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. De planvorming en de verdere uitwerking daarvan zal via een uitgebreid communicatie- en participatietraject verlopen. Dit maakt ook mede onderdeel uit van haar aanbidding.

Het collegebesluit hoeft niet nogmaals als zienswijze te worden voorgelegd aan de raad, ondanks dat dit tekstueel wel stond aangegeven in het raadsstuk van 15 februari 2018. De zware voorhangprocedure heeft al plaatsgevonden bij het vaststellen van de tenderstukken, de selectie- en gunningleidraad en de verkoop van de uitgeefbare gronden voor een minimale grondprijs. De uitkomst van de gunning is derhalve een logisch gevolg van de gekozen methodiek en de opgelegde selectie- en gunningcriteria.



Optietermijn

De winnende inschrijver gaat door de gunning een optieovereenkomst betrekking hebbende op het Slachthuisterrein aan met de gemeente. Binnen deze overeenkomst heeft de winnende inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de grond te komen. De winnende inschrijver betaalt bij ondertekening van de optieovereenkomst voor dit exclusieve optierecht een niet verrekenbare optievergoeding welke gelijk staat aan 5% van het groundbod. Pas bij afname van de grond betaalt de winnende inschrijver het groundbod. Gedurende de optietermijn van 15 maanden heeft de partij 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.

De optieovereenkomst, zoals dit zal worden toegepast in de aanbesteding van het Slachthuisterrein, is een contract waarbij de marktpartij het recht krijgt gedurende een vooraf bepaalde periode een ontwikkelplan nader uit te werken en aansluitend daarop een koop- en ontwikkelovereenkomst aan te gaan met de gemeente. Het is nadrukkelijk een recht, en geen plicht, tot afname van grond of vastgoed. Het optiecontract geeft de marktpartij de mogelijkheid in de optieperiode een plan uit te werken, eventueel al (een) eindafnemer(s) aan te zoeken en de omgevingsvergunning te verkrijgen, alvorens de verplichting wordt aangegaan de grond of het vastgoed af te nemen en te bebouwen of te verbouwen. Gedurende de optieperiode wordt aan de ontwikkelaar de verplichting opgelegd om op vastgestelde tijdstippen een Voorlopig en Definitief Ontwerp ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Dit is een voorwaarde voor het uiteindelijk mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koopovereenkomst komt ligt er daardoor, reeds een uitgewerkt plan. Het “verkopen van een optie” op verkoop van de grond is een extra instrument om marktpartijen, tegen een vergoeding, een (tijdelijke) positie te geven bij gebiedsontwikkeling zonder dat de gemeente de regie op de gebiedsontwikkeling verliest.

7. Bijlagen

- Geheime bijlage; “Bieding Slachthuis aanbesteding”