

Onderwerp Vaststellen Beoordelingsrapport selectiefase verkoop Egelantier	
Nummer	2020/225870
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. De verkoopprocedure kent een voorselectie- en verkoopfase. Vooraf zijn in de selectieleidraad uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en referenties geformuleerd, op basis waarvan een definitieve keuze van drie tot maximaal vijf Gegadigden volgt. Na de selectie worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. De gunning vindt plaats op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt. Ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding. Op 21 november 2019 heeft de raad 2019/765013 de verkoopdocumenten Egelantier vastgesteld.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Raadsbesluit en motie Zelfbewoningsplicht vaststellen verkoopdocumenten Egelantier 2019/765013. - Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier en motie 'Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht' 2016/501465.
Besluit College d.d. 17 maart 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het Beoordelingsrapport selectiefase verkoop Egelantier (bijlage A, GEHEIM) vast te stellen. 2. Op bijlage A, 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, welke geheimhouding vanwege de aard van de informatie die in het document is opgenomen voor onbepaalde duur geldt. 3. Het concept verkoopdocument dat op 21 november 2019 door de raad is vastgesteld definitief te maken (bijlage B). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' is besloten de Egelantier, met in achtneming van de Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier ([2016/501465](#)) en de [motie](#) Egelantier economisch en sociaal verkocht, te verkopen en te transformeren naar een hotel, stadswoningen en ruimte te bieden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen.

De verkoopprocedure kent een voorselectie- en verkoopfase. Vooraf zijn in de selectieleidraad uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, minimumeisen en referenties geformuleerd, op basis waarvan een definitieve keuze van drie tot maximaal vijf Gegadigden volgt. Na de selectie worden de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. De gunning vindt plaats op basis van prijsbieding, kwaliteit, financieel plan en betrokkenheid van de buurt. Ingediende inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op de beste prijs-kwaliteit verhouding.

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.

2. Besluitpunten college

1. Het Beoordelingsrapport (**bijlage A, GEHEIM**) selectiefase verkoop Egelantier vast te stellen.
2. Op bijlage A, 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, welke geheimhouding vanwege de aard van de informatie die in het document is opgenomen voor onbepaalde duur geldt.
3. Het concept verkoopdocument dat op 21 november 2019 door de raad is vastgesteld definitief te maken.

3. Beoogd resultaat

Het college heeft als doel de Egelantier te verkopen en te laten transformeren tot een hotel, stadswoningen en ruimte te bieden voor culturele en maatschappelijke voorzieningen. De locatie in de binnenstad, de ligging ten opzichte van de musea en de aard van het gebouw maken het hiervoor zeer geschikt. Door in te zetten op kunst en cultuur en de nabijheid van horeca en middenstand biedt deze ontwikkeling een kans voor de gemeente om in het hogere hotelsegment de groei van de (inter)nationale zakelijke markt, alsmede een unieke beleving aan de kwaliteitstoerist te faciliteren. De doelstellingen zijn:

1. de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
2. de realisatie van ten minste tien kleine stadswoningen, gesitueerd aan de zijde van de Egelantierstuin met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijspeil 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. de realisatie van 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. Argumenten

Logisch vervolg verkoopprocedure

Op 25 november 2019 is de inschrijving voor de selectiefase gestart. Op maandag 10 februari 2020 is de kluis met aanmeldingen voor de selectiefase geopend via TenderNed. Er zijn twaalf aanmeldingen ontvangen. Van drie aanmeldingen heeft de beoordelingscommissie vastgesteld dat zij niet aan de vereisten voor conformiteit en compleetheid voldoen. De afdeling Juridische Zaken heeft dit met een second opinion bevestigd. Deze partijen worden uitgesloten van verdere deelname. Negen partijen voldoen wel aan de vereisten voor conformiteit en compleetheid. Op basis van het door de raad vastgestelde selectiedocument heeft de beoordelingscommissie de negen overgebleven partijen beoordeeld op de volgende twee facetten:

1. Referenties (40% van het eindcijfer);
2. Visie (60% van het eindcijfer).

Op basis van deze beoordeling zijn vijf partijen geselecteerd die doorgaan naar de verkoopfase. Twee partijen zijn op een gedeelde tweede plaats geëindigd. De resultaten zijn vastgelegd in het Beoordelingsrapport selectiefase verkoop Egelantier, d.d. 28 februari 2020 (**bijlage A, GEHEIM**).

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

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 wordt opgelegd voor onbepaalde duur, vanwege de aard van de informatie die in het document is opgenomen.

Geen aanleiding om concept verkoopdocument aan te passen

Op 21 november 2019 heeft de raad de verkoopdocumenten, inclusief concept verkoopdocument (**bijlage B**) vastgesteld. De selectiefase geeft geen aanleiding het verkoopdocument aan te passen. Dit kan daarom definitief gemaakt worden.

5. Risico's en kanttekeningen

Na goedkeuring van het college wordt de uitslag van de selectiefase op woensdag 18 maart 2020 aan Gegadigden bekend gemaakt. Tegen dit besluit is bezwaar mogelijk. De bezwaarperiode (7 dagen) start op donderdag 19 maart 2020 en loopt tot en met woensdag 25 maart 2020.

6. Uitvoering

Wethouder Botter heeft op 5 maart 2020 de commissie Ontwikkeling mondeling geïnformeerd over de voortgang van de verkoop.

Planning

Indien geen bezwaar wordt ingediend start op donderdag 26 maart 2020 de verkoopfase. In onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven.

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Donderdag 26 maart 2020
Ronleiding Pand op individuele basis	Donderdag 26 maart t/m donderdag 9 april 2020
Gespreksronde 1	Donderdag 13 april t/m woensdag 17 april 2020
Sluitingstermijn indienen vragen	Maandag 04 mei 2020
Publicatie Inlichtingen, ronde 1	Dinsdag 19 mei 2020
Sluitingstermijn indienen Concept Aanbieding	Maandag 01 juni 2020
Gespreksronde 2	Woensdag 10 en donderdag 11 juni 2020
Publicatie Inlichtingen, ronde2	Maandag 6 juli 2020
Sluitingstermijn indienen Definitieve Aanbieding	Maandag 20 juli 2020
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Woensdag 09 september 2020
Bezwaarperiode 20 dagen	Dinsdag 10 t/m donderdag 24 september 2020
Bekendmaking definitieve Toewijzing	Vrijdag 25 september 2020

7. Bijlagen

Bijlage A – Beoordelingsrapport selectiefase verkoop Egelantier, d.d. 28 februari 2020 **(GEHEIM)**

Bijlage B – Concept verkoopdocument Egelantier, d.d. 30 september 2019