

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Doel	1
3.	Ontwikkelopgave	1
4.	Ontwikkelstrategie	2
5.	Contractvorm	3
6.	Selectieproces	3
7.	Waarde en opbrengst	5

1. Inleiding

Het gebouwencomplex de Fietsznfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Het complex is voorbestemd om herontwikkeld te worden. Dit document omschrijft de verkoop- en ontwikkelstrategie.

2. Doel

Met de ontwikkeling beoogt de gemeente de transformatie van het complex en de omringende openbare ruimte naar een hoogwaardige kwaliteit die past in het centrum van Haarlem en 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.

3. Ontwikkelopgave

Het complex ligt tussen de Houtmarkt, de Oostvest en de Dijkstraat. Het totale grondoppervlak is 4.123 m² en het perceel is bebouwd met een rijksmonument (voormalige bierbrouwerij) een bedrijfsgebouw (voormalige drukkerij) en een voormalige woning. Ook zijn er twee onbebouwde parkeerterreinen. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat zich op de locatie een ernstige bodemverontreiniging bevindt.

Voor de ontwikkeling van het complex is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. De ontwikkelopgave betreft:

- Restauratie van het rijksmonument;
- Hergebruik van het bedrijfsgebouw;
- Realiseren van voornamelijk kwalitatief hoogwaardige woningen en gedeeltelijk ruimte voor bedrijven, inclusief parkeeroplossing;
- Aanleggen van een (openbare) voetgangerssteeg tussen Houtmarkt en Oostvest;
- Herinrichting van een deel van de Oostvest;

- Bouw- en woonrijp maken, inclusief bodemsanering (voor zover dit voor de ontwikkeling noodzakelijk is).

4. Ontwikkelstrategie

Voor het bepalen van de ontwikkelstrategie zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- De gemeente is eigenaar van het complex en de onderliggende grond.
- De gemeente wil dat het complex herontwikkeld wordt maar wil niet zelf het exploitatierisico lopen.
- Zowel het bestemmingsplan als het SPvE bieden mogelijkheid tot sturing door de gemeente maar ook voldoende ruimte voor marktpartijen om tot een optimale bieding te komen.
- Er is geen maatschappelijke bestemming voorzien en er zijn geen verplichtingen tegenover gebruikers van het complex.
- De afzetmogelijkheden voor de woningen op deze locatie worden in de huidige markt positief ingeschat.
- Het hergebruiken van de oude drukkerij is volgens het bestemmingsplan niet verplicht maar wel gewenst en kan als selectiecriterium worden meegenomen bij een verkoop.
- De openbare ruimte (aanleg van de steeg en herinrichting van de Oostvest) is een opdracht die de gemeente aan de marktpartij kan meegeven als onderdeel van de ontwikkelopgave. Dit is kosten efficiënt en biedt mogelijkheden om tot een integraal ontwerp te komen.
- De wijze van saneren van de bodem is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling. Het ligt voor de hand dat het saneringsplan onderdeel is van de integrale planvorming.
- De realisatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein is kostenverhogend en een risico. De gemeente heeft een voorkeur voor een ondergrondse oplossing op eigen terrein maar dit is volgens het bestemmingsplan niet verplicht.
- Een integrale opgave werkt optimalisatie in de hand en maakt daarmee een goede parkeeroplossing meer realistisch.
- Het proces is gebaat bij een vroege betrokkenheid van de markt zodat een goede prijs-kwaliteitverhouding is gegarandeerd en een programma dat aansluit op de behoefte van toekomstige gebruikers.

Een integrale ontwikkelopgave sluit aan bij de mogelijkheden van marktpartijen. Mede gezien de marktinteresse voor woningbouw mag worden verwacht dat de verkoop haalbaar en uitvoerbaar is. Voorgesteld wordt zowel voor de planvorming, de grondexploitatie als de realisatie van de herontwikkeling één geschikte marktpartij te selecteren. Deze marktpartij is zowel verantwoordelijk voor de private investeringen in het gebouwencomplex als voor de publieke investering in de openbare ruimte. Verwacht wordt dat hiervoor voldoende interesse bij de markt aanwezig is.

De gemeente blijft verantwoordelijk voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures voor vergunningverlening. Ook neemt de gemeente een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid van de parkeerterreinen aan de Oostvest en Dijkstraat.

5. Contractvorm

Voorgesteld wordt de vorm van het optiecontract te kiezen. Dat betekent dat de geselecteerde marktpartij niet meteen de grond verkrijgt maar tegen betaling van een optievergoeding een optie om de grond te kopen op een vooraf vastgestelde datum. Er is dus geen sprake van afnameplicht maar van een afnamerecht. Gedurende de looptijd van de optie ontwikkelt de marktpartij het plan, doorloopt de (eventueel) noodzakelijke planologische procedure en kan starten met de voorverkoop van de woningen. Aan de marktpartij wordt 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 mogen uitoefenen van de optie. Op het moment dat het tot een koopovereenkomst komt, ligt er daardoor al een uitgewerkt plan. De risico's voor de marktpartij worden kleiner omdat deze bij aanvang van de planvorming alleen nog investeert in het optiecontract. De hoogte van de optievergoeding is het bod van de marktpartij dat in de selectie betrokken zal worden.

Voor de gemeente zijn er ook voordelen. Doordat marktpartijen pas op een later moment hoeven te beslissen over een omvangrijke investering, zijn er meer gegadigden voor de aanbesteding. Met de optievergoeding dekt de gemeente de kosten voor de begeleiding van het proces tot aan het moment van daadwerkelijk afname van de grond. Wanneer de marktpartij niet voldoet aan de criteria in het selectieproces of wanneer het recht om de optie uit te oefenen niet wordt gebruikt, vervalt de optie. Een belangrijk voordeel voor de gemeente is dat zij, bij onverhoopte selectie van de verkeerde partij, niet vast zit aan een ongewenst of onhaalbaar plan of slechte bieding. Het is in het belang van de marktpartij om de optie wel uit te kunnen oefenen. Het optiecontract biedt namelijk geen mogelijkheden om de optievergoeding of andere kosten op de gemeente terug te vorderen.

Het optiecontract beperkt voor de marktpartijen het financiële risico en beperkt voor de gemeente het risico op een ongewenst plan.

6. Selectieproces

De verkoop van vastgoed is niet aanbestedingsplichtig. De aanpassingen in de openbare buitenruimte die meegegeven worden in de verkoop, kwalificeren de werkzaamheden wel als overheidsopdracht. De investering die hiermee gemoeid gaat is maatgevend voor de procedure die volgens de aanbestedingswet van toepassing is. De investering in de openbare ruimte is nog niet geraamd maar bedraagt minder dan de Europese drempel voor werken (€ 5.186.000,00). Dit betekent dat een nationaal openbare aanbestedingsprocedure volstaat.

Er wordt gekozen voor een nationale aanbestedingsprocedure met voorselectie. Op basis van een openbare voorselectie wordt aan maximaal 5 partijen in de gunningfase een bieding op het optiecontract gevraagd. Met deze procedure wordt op een eerlijke, marktconforme en transparante wijze de naar het oordeel van de gemeente meest geschikte marktpartij geselecteerd.

De gekozen procedure kent de volgende stappen:

1. openbare bekendmaking van de aanbesteding
2. aanmelding door gegadigden
3. beoordeling van de aanmeldingen en selectie van (maximaal) 5 partijen door de gemeente
4. inschrijving door geselecteerde partijen

Verkoop- en ontwikkelstrategie voor het gebouwencomplex de Fietsznfabriek d.d. 26 januari 2017

5. beoordeling van de inschrijvingen en gunning aan 1 partij door de gemeente

Indien meer dan 5 inschrijvers bij de eerste beoordeling aan de kwalificatiecriteria voldoen, dan wordt het aantal gegadigden op basis van de beoordeling van referentieprojecten teruggebracht tot 5. Het minimaal aantal inschrijvers is 3. Indien minder dan 3 inschrijvers overblijven dan behoudt de gemeente zich het recht voor om 1 op 1 met een partij te onderhandelen.

Naast de reguliere uitsluitingsgronden gelden de volgende minimum geschiktheidseisen (kwalificatiecriteria):

- Gegadigde moet aantoonbaar ervaring hebben met een succesvolle restauratie van een rijksmonument.
- Gegadigde moet aantoonbaar goede ervaring hebben met hergebruik of transformatie van een bestaand gebouw.
- Gegadigde moet aantoonbaar goede ervaring hebben met binnenstedelijke herontwikkeling.
- Gegadigde dient zich te conformeren aan het vereiste minimale bod voor de grond en opstallen.

Er zal worden gekozen voor het aanbod met de beste prijs-kwaliteit verhoudingen. Om de biedingen kwalitatief, conform de gunningscriteria, te kunnen beoordelen zal de inschrijvers worden gevraagd om de volgende documenten, die onderdeel worden van de overeenkomst:

- een financieel bod op het optiecontract (hiermee wordt de optievergoeding bedoeld, niet de grondwaarde);
- een overzicht van de functionele invulling (m² per functie) en een vlekkenplan waarin de locatie van deze functies in het complex aangegeven wordt;
- een score op het gebied van duurzaamheid (nader uit te werken in de verkoopdocumenten);
- een communicatie en participatieplan;
- een inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen;
- plan, visie of schetsontwerp op basis waarvan de ruimtelijke kwaliteit kan worden getoetst en waarin in het bijzonder aandacht is voor karakter en inrichting van het binnenterrein en de steeg en voor de omgang met de erfgoedwaarden zoals restauratie van het monument, hergebruik van de drukkerij en beschermd stadsgezicht Haarlem (in het bijzonder aan de Oostvestzijde).

Genoemde documenten zullen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. Het SPvE dient daarbij als toetsingskader. Naast de hoogte van het bod zijn de volgende gunningscriteria van toepassing:

1. De mate waarin er een gebalanceerde mix van functies en woningsegmenten wordt gerealiseerd die tegemoet komt aan een gevarieerde vraag van de consument en aan de wens van de gemeente om 30% van het aantal woningen te realiseren in het betaalbare segment. Daarbij ook denkend aan vormen van zelfbouw of particulier opdrachtgeverschap binnen het plan. Extra aandacht wordt gevraagd voor flexibiliteit van de functies aan de Oostvestzijde (bijvoorbeeld kangoeroe-wonen of de mogelijkheid voor het combineren van wonen en werken) en het stimuleren van nieuwe initiatieven en dienstverleningsconcepten.

Verkoop- en ontwikkelstrategie voor het gebouwencomplex de Fietsznfabriek d.d. 26 januari 2017

2. De mate waarin door de ontwikkelaar duurzaamheidsdoelstellingen (van de gemeente) worden vertaald in concrete en haalbare maatregelen in het plan. Naast een duurzaamheidsscore (zoals EPC, GPR, BREEAM, circulair inkopen, etc.) kan gedacht worden aan concrete maatregelen die genomen worden om groen en ecologie te bevorderen.
3. De mate waarin het plan meerwaarde biedt voor de omgeving, waarbij het gaat om zowel leefomgeving (programma) als identiteit (uitstraling). Dit wordt beoordeeld aan de hand van aspecten als omgaan met cultuurhistorische en monumentale waarde, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit en interactie met de buurt.
4. De visie die de ontwikkelaar heeft op de beheersing van risico's. Vooral op het gebied van financiële haalbaarheid, planning, kwaliteit, interactie met de omgeving en samenwerking met de gemeente.
5. De mate waarin de ontwikkelaar social return (maatschappelijk verantwoord ondernemen of sociale winst) inzet in het bedrijfsproces in het algemeen en binnen deze ontwikkeling in het bijzonder.

De criteria, beoordelingssystematiek en wegingsfactor worden bij het opstellen van de verkoopdocumenten verder uitgewerkt.

7. Waarde en opbrengst

Voorafgaande aan de verkoop zal het complex worden getaxeerd door een externe partij. Er wordt rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering, kosten voor de restauratie en kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Op het taxatierapport zal (tijdelijk) geheimhouding worden opgelegd. De taxatie dient ter indicatie voor de te verlangen minimum opbrengst voor de grond en opstellen waaraan partijen zich dienen te conformeren. Het voordeel van een minimumbod is dat ontwikkelaars zich meer kunnen richten op de andere (kwalitatieve) selectiecriteria. De definitieve opbrengst hangt samen met de te realiseren functies en vierkante meters. De definitieve prijs wordt door de gemeente vastgesteld op het moment van uitoefening van de optie. De bepalingmethode wordt nog nader uitgewerkt, onder andere op basis van de geldende Nota Grondprijzen. De economische waarde van de optie is afhankelijk van de verwachtingen van de marktpartijen over de grondwaardeontwikkeling gedurende de looptijd van de optie. De hoogte van de optievergoeding is een gunningscriterium.