

Haarlem, 3 juni 2021

Gemeenteraad van Haarlem
t.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Betreft verzoek tot uitstel gunningsprocedure Herontwikkeling Egelantier te Haarlem
Per e-mail griffiebureau@haarlem.nl

Wij richten ons tot u, namens alle betrokkenen, die namens de ontwikkelaar LCH Real Estate, in de persoon van Dhr Christiaan Heijman Rinze hebben deelgenomen aan de inschrijving voor de herontwikkeling van de Egelantier.

We zijn grotendeels geboren Haarlemmers en hebben een groot hart voor de stad en grote passie om dit mooie gebouw, met persoonlijke link naar de diverse vroegere functies, weer in ere te herstellen. Tevens zijn wij goed bekend met de stad en de vele initiatieven in de stad die goed aansluiten bij de ambitie van de gemeente Haarlem voor dit project.

We hebben ons per 7 februari 2020 officieel aangemeld voor onze deelname aan deze herontwikkeling. Zoals te lezen is in bijlage 1a en 1b, is deze inschrijving gedaan door Dhr Christiaan Reijman Hinze, als aandeelhouder in de entiteit LCH Real Estate b.v. Echter op dit moment is het voor ons onduidelijk wat de status is van onze inschrijving, aangezien we diverse informatie met de gemeente (zijnde AKRO, namens de gemeente) hebben uitgewisseld en per 19 mei jl. een mail via Tendered hebben gekregen dat de gegadigden geïnformeerd zijn, indien zij niet zijn gekozen als winnende partij. De mail met de afwijzing hebben wij niet gekregen, maar volgens de betreffende mail zijn wij nog wel een gegadigde. Dit doet vermoeden dat wij nog wel meedoen in de verkoopprocedure, maar hoe is ons onduidelijk. Wij willen dan ook via deze brief aandacht vragen voor ons proces en onze gepassioneerde betrokkenheid bij dit project. Tevens vragen wij u of u op basis van deze brief, zou willen besluiten om de beslissing inzake de gunning, kort uit te stellen totdat duidelijk is of inderdaad het proces helemaal goed is doorlopen en de informatie eenduidig is geweest, op basis waarvan wij de juiste keuzes konden maken en vooral of de Gemeente Haarlem nu het beste plan krijgt voor de stad. We hebben niet tot doel om fouten te zoeken, maar zijn er wel van overtuigd dat ons plan het best aansluit bij de stad – en alle doelen die de gemeente met de Egelantier voor ogen heeft. Informeel hebben wij ook bevestigd gekregen van betrokken ambtenaren dat ons plan het beste zou scoren bij die ambities en dat er bij de selectiecommissie teleurstelling alom was dat ons plan (op dat moment) niet de beoordeling in kon gaan. Wij willen, vooral ook vanuit onze persoonlijke relatie met de stad en dit gebouw, iets moois teruggeven aan de stad. En met ons plan is dat, naar ons idee, maximaal te realiseren.

Dit betreft dus geen formeel bezwaar op een besluit, aangezien we dit via een kort geding moeten doen, maar het is een verzoek aan de Raad om conform de info in de Verkoopprocedure, als Raad het proces iets te wijzigen, zodat zeker alle processen goed zijn doorlopen, in het belang van de stad en in het bijzonder deze herontwikkeling.

Per 7 februari 2020 hadden wij de stukken goed bestudeerd en waren wij op de hoogte van de kaders voor deze herontwikkeling, zoals gesteld door de gemeente. Tevens hadden wij meteen een professioneel team beschikbaar, welke professionele kennis en ervaring had van alle facetten van deze ontwikkeling. Zie bijlage 2 voor alle betrokken partijen bij de uitwerking van ons plan. Tevens was een financier bereid om de nodige vermogen voor de verwerving, de ontwikkeling en de realisatie te garanderen.

Helaas is door Corona het verkoopproces zoals vastgelegd in de eerste Verkoopdocumentatie, d.d. 30 september 2019, diverse malen uitgesteld door de gemeente, tegen onze wens. Intussen werd ook duidelijk dat de hotelsector en de culturele sector zwaar getroffen werden door Corona. Een belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling zijn echter juist deze sectoren. Door het meerdere malen verlengen van de doorlooptijd van het proces en de situatie in de sectoren hotels en cultuur, besloot onze financier niet meer mee te willen doen aan onze ontwikkeling. Echter LCH Real Estate b.v. als entiteit binnen Koers Ontwikkeling geloofde in deze ontwikkeling en was bereid ook zelf hier een risico in te nemen. Dit maakte ook dat wij met het hele team de conceptbieding hebben kunnen maken en deze hebben ingediend per 7 december 2021 (zie bijlage 3).

In hoofdlijnen voorziet ons plan prima aan de uitgangspunten van de uitvraag, met onder andere

1. een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
2. ten minste tien kleine stadswoningen, gesitueerd aan de zijde van de Egelantierstuin met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijsspeil 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. 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. circa 1.250 m2 van het totale bruto vloeroppervlak dat kan worden toebedeeld aan of de hotelfunctie, woonfunctie, cultureel-maatschappelijke voorzieningen of combinatie daarvan.

Tevens is ons plan duurzaam qua bouw (circulair en met een bouwstoffen paspoort) en qua installaties, waarbij we uitgaan van gasloos. De analyse van de benodigde installaties is al gedaan en past in ons plan. De logistiek rond en bij het gebouw is conform de richtlijnen van de gemeente ingepast. Flora en fauna kunnen we verbeteren in deze redelijk donkere zone. En meerdere initiatieven die al in de stad gaande zijn, zoals culturele hotspots of nieuwe initiatieven van bewoners zijn besproken met diverse betrokkenen en passen in het plan. Dit maakt dat wij een duurzame ontwikkeling kunnen realiseren, met diversiteit in programma en bezoekers/gebruikers met ook een meerwaarde voor de directe omgeving.

Bij het bespreken van ons plan met de diverse specialisten binnen uw dienst, bleek dat iedereen enthousiast was over ons plan en alle onderdelen die genoemd werden in de uitgangspunten voor

deze ontwikkeling opgenomen waren. Slechts enkele kleine punten dienden we nog nader te specificeren. Zoals te zien is in de bijlage 3 is de inschrijvende partij nu Koers Ontwikkeling, echter nog steeds via de aandeelhouder Dhr. Christiaan Heijman Rinze. Op deze indiening zijn geen opmerkingen gemaakt over de naam van de gegadigde.

Intussen hadden wij ook harde beloftes van 3 potentiële gebruikers voor ons plan, die voor ons cruciaal zouden zijn voor de haalbaarheid, namelijk cultuur en hotel (zie bijlage 4):

- Het Frans Hals museum was bereid om exclusief met ons een LOI te tekenen, waarbij zij enorm gemotiveerd was om op een nieuwe manier naar cultuur en museum te kijken;
- Architectuur Centrum Haarlem ;
- Accor heeft zich vervolgens ook bereid verklaard met een LOI om de hotelfunctie van dit plan te willen exploiteren .

Echter de situatie met Corona hield aan en ook voor Koers Vastgoed werd het spannend om dit project nog vol te houden. Op basis daarvan heeft Dhr. Christiaan Reijman Hinze, als aandeelhouder van LCH Vastgoed b.v., diverse overleggen gevoerd met derden en alsnog een nieuwe financier gevonden. Echter op basis van de kaders van de verkoopprocedure mocht deze partij niet bijgevoegd worden als nieuwe partij. Echter ons werd geadviseerd om op persoonlijke titel in te schrijven. Dit conform de mailwisseling tussen Dhr. Christiaan Heijman Rinze en de gemeente, via Tenderned Mevrouw A. Dessens. (zie bijlage 5).

Zo is dan ook door ons de definitieve inschrijving gedaan per 1 april 2021, zie bijlage 6a, 6b en 6c. Op basis van onze inschrijving ontvingen wij echter per 14 april een brief, waarin ons wordt medegedeeld dat de inschrijving niet voldoet (zie bijlage 7). Hierbij worden 2 redenen aangegeven.

- De eerste reden ziet toe op de inschrijving van Dhr Christiaan Reijman Hinze, welke een ontoelaatbare wijziging zou zijn in de inschrijving. Echter dit was gedaan op advies van de gemeente zelf. Tevens is de persoon, als aandeelhouder van LCH Real Estate gelijk gebleven. Indien dit niet binnen de kaders van de Verkoopprocedure paste, had AKRO dat toen aan ons moeten melden, zodat wij nog een andere optie hadden kunnen kiezen;
- De tweede reden geeft aan dat Koers Vastgoed geen deel meer uitmaakt van de aanbidding. Echter deze partij is nog steeds betrokken bij dit werk, alleen kan door de situatie met Corona niet meer deelnemen als risicodrager. Dus naar ons idee is de tweede reden niet van toepassing.

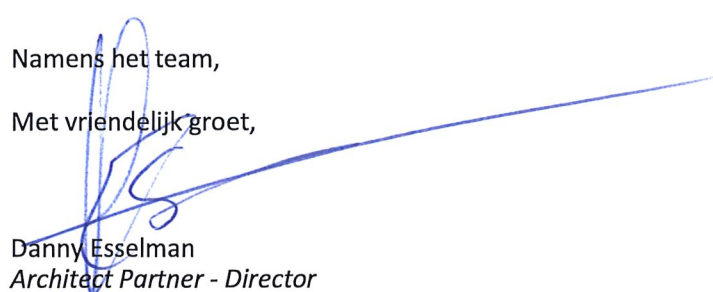
We hebben op deze brief gereageerd, d.d. 20 april 2021 (, waarna de gemeente ook weer heeft gereageerd, via Tenderned, d.d. 22 april (zie bijlage 8). Hierin geven wij als team aan nog steeds het plan gestand te doen, qua programma en financiering. Echter de toelichting die gemeente vervolgens geeft is naar ons idee niet correct. In alle indieningen is Dhr Christiaan Reijman Hinze de tekenbevoegde. Ook bij de definitieve indiening, was dit door dezelfde persoon, als aandeelhouder binnen LCH Real Estate b.v. Dit heeft Dhr Christiaan Reijman Hinze ook weergegeven in de brief, d.d. 26 april 2021 (zie bijlage 9) waarin Dhr Christiaan Reijman Hinze tevens aangeeft dat LCH wel degelijk betrokken is in deze aanbidding.

Op basis van deze brief heeft gemeente aangegeven beschikbaar te zijn voor een gesprek. Dit gesprek is geweest met Dhr. Christiaan Heijman Rinze en Dhr . D. Esselman, partner in VenhoevenCS Architecten. Echter in dit gesprek zijn partijen niet nader tot elkaar gekomen. Graag verzoeken wij u als Raad, op basis van bovenstaande informatie en bijbehorende bijlagen om dit proces nogmaals goed te bekijken en bij voorkeur de procedure te wijzigen, zoals dat voor u als Raad mogelijk is. Nogmaals omdat wij denken dat wij als enige partij alle doelen, zoals deze zijn gesteld kunnen halen, wat naar ons idee erg belangrijk is voor de stad en omdat wij al een

sterke financiële basis hebben met de LOI's van de eerder aangegeven partijen en ook een betrouwbare financier. Vooraanstaande organisaties die naar ons idee ook belangrijk zijn voor de stad. Heel graag lichtten wij ons plan ook voor u nader toe, indien gewenst.
In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Namens het team,

Met vriendelijk groet,



Danny Esselman
Architect Partner - Director
d.esselman@venhoevencs.nl

Dhr. D Esselman

Dhr. B van Langen

Mevr. A. Demeester

Dhr. C. Heijman Rinze

Mevr. N. Bockhoudt

Met dit team gaan we voor kwaliteit

Wij presenteren u een ijzersterk team dat zeer veel kennis in huis heeft om de transformatie van de Egelantier tot een succes te maken. Dat doen wij door al vanaf het begin van het ontwerpproces de geïnteresseerde partijen en stakeholders te betrekken. Een groot deel van het team is woonachtig in Haarlem en heeft daar dan ook een netwerk opgebouwd. Met Koers Vastgoed hebben we een verbindende factor met veel connecties in de Haarlemse vastgoed- en ondernemerswereld. TPAHG architecten is de expert in het herbestemmen van monumentale architectuur. VenhoevenCS is gedreven in het ontwerpen van gelaagde en multifunctionele gebouwen die naadloos verbonden zijn met de stad. Bij het opstellen van de Visie en Referenties speelt VenhoevenCS dan ook een inhoudelijke en coördinerende rol, die zij later ook in de Aanbieding zullen blijven vervullen. Walther Ploos

van Amstel is onmisbaar als het gaat om vernieuwende slimme stadslogistiek en mobiliteitsconcepten. De kennis en expertise van Crescenta is onmisbaar in het verwezenlijken van de dromen van de hotelexploitant tot een hoogwaardig product.

Ground 8 en Kartrekker zijn experts op gebied van participatie en cocreatie. Zij zijn verworteld in de stad en weten als geen ander wat er speelt en welke personen daarbij zijn betrokken. Met de kennis en expertise van Overvest en Pieters Bouwtechniek zorgen we ervoor dat ook op technisch vlak grote ambities waargemaakt kunnen worden.

Naast de hoge ambities zijn wij er met dit team van overtuigd dat de uitgangspunten geen loze beloftes zijn maar ook financieel zijn uitgezocht en onderbouwd.



Christiaan Reijman Hinze
Koers Vastgoed
Projectontwikkeling



Danny Esselman
VenhoevenCS architecture+urbanism
Architect partner



Boudewijn van Langen
TPAHG architecten
Restauratiearchitect



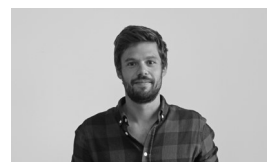
Nathalie Bockhoudt
Crescenta
Projectmanagement



Patrick Overvest
Overvest installatietechniek
Installatietechniek



Anna Richt Hannema
Stadmakers
Participatie en cocreatie



Klaas van Olphen
VenhoevenCS architecture+urbanism
Projectleider architectuur



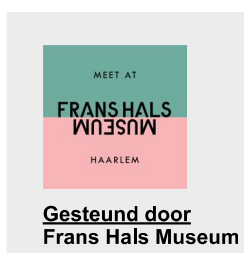
Walter Ploos van Amstel
Ploos Consult
Stadslogistiek en mobiliteit



Paul Hooijschuur
Pieters Bouwtechniek
Constructies



Yvonne Hanema
Ground 8
Participatie en cocreatie



Bijlage 3 - Biedingsformulier verkoop Egelantier te Haarlem
versie d.d. 26 maart 2020

Gemeente Haarlem

Verkoopprocedure verkoop Egelantier te Haarlem

Datum:

maandag 7 december 2020

Naam Gegadigde:

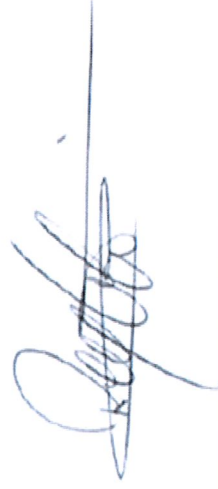
Koers Ontwikkeling

Prijsbieding (exclusief belasting)

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale prijsbieding van € 4.200.000,- exclusief belastingen (prijsspeil 1 januari 2020) voor het pand, de Egelantier. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de gegadigden om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Indiening van een lager bod leidt tot directe uitsluiting aan deze verkoopprocedure.

De door de gegadigde geboden prijs is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat hieraan geen voorwaarden gesteld mogen worden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden zijn reeds opgenomen in de bijgevoegde concept Optieovereenkomst en concept Koopovereenkomst.

Handtekening



Naam: Chr. Reijman Hinze

Datum:

maandag 7 december 2020

A**B****C**

Architectuurcentrum Haarlem

t.a.v. Christiaan Reijman Hinze
Manager Ontwikkeling

Stichting ABC Haarlem
Architectuur +
Bouwhistorie

Groot Heiligland 47
2011 EP Haarlem

T 023 534 0584
info@
architectuurhaarlem.nl
www.
architectuurhaarlem.nl



Betreft: Egelantier - gesprek

Haarlem, 1 december 2020

Beste Christiaan,

Naar aanleiding van het plezierige gesprek van donderdag j.l. willen we jullie laten weten dat wij zeker openstaan voor samenwerking. Wij zijn ook benieuwd naar de verder uitwerking en denken daar in principe graag in mee. Echter, de informatie die jullie tot nu toe met ons konden en willen delen is nog te summier om in dit stadium al een exclusief commitment te geven. Daarbij vinden wij het heel belangrijk om ook onze afzonderlijke besturen hierover te informeren en erbij betrekken. Daar is – gezien de tijd – nu absoluut geen mogelijkheid voor om dat goed te doen. Daarom willen wij ons in dit stadium beperken tot de opmerking dat wij – als de drie instellingen gevestigd op Groot Heiligland 37-47, te weten 37PK, Museum Haarlem en ABC Architectuurcentrum – positief staan tegenover de door jullie globaal geschetste ideeën van onder meer 'co-creatie', het versterken van de 'Museumkwartier-gedachte' én de relatie met het Frans Hals Museum in het kader van de plannen voor De Egelantier.

Mede namens Laura van der Wijden en Tamara Sterman

Met vriendelijke groet,

Gabriël Verheggen, directeur
ABC Architectuurcentrum Haarlem

ABN Amro bank
NL96ABNA0842346929
BTW nummer
8003.85.410.B01
KvK Amsterdam
41 20 60 00

Frans Hals Museum
t.a.v. Mevr. A Demeester
Postbus 3365
2001 DJ HAARLEM

Haarlem, 1 april 2021.

Betreft : Letter Of Intent(LOI) inzake invulling ruimte in herontwikkeling Egelantier

Geachte mevrouw Demeester,

Zoals besproken ontvangt u hierbij onze LOI inzake de uitgangspunten voor invulling van programmering en ruimtebehoefte in de herontwikkeling De Egelantier.

Frans Hals Museum (FHM) heeft in grote lijnen kennis genomen van de vlekkenplannen welke dienen als onderlegger voor de definitieve bieding die zal worden uitgebracht op 1 april 2021.

De insteek van onze plannen is het creëren van een community concept waarin Hotel, restaurant, cultuur wonen en mogelijk andere disciplines kunnen worden gehuisvest.

Uitgangspunten voor deze LOI zijn :

- FHM heeft de intentie om minimaal 900 m2 NVO te gaan huren in de herontwikkeling De Egelantier;
 - o De ruimte zal als multifunctionele expositieruimte (ongeveer 800 m2) en bijbehorende functies c.q. overslagplaats en/of werkplaats worden gebruikt;
 - o Qua programmering zal er, waar mogelijk, nauw worden samengewerkt met de andere partijen in het Museumkwartier, alsmede overige culturele partijen.
- De verdeling van deze oppervlakte aan expositieruimte heeft bij voorkeur een verdeling als volgt :
 - o 2 ruimtes van ongeveer 350 M2, indien mogelijk zonder tussenwanden
 - o 2 ruimtes van ongeveer 50 M2, indien mogelijk zonder tussenwanden
- In principe wordt deze ruimte casco opgeleverd;
- De ruimtes moeten afsluitbaar zijn van de rest van de functies in het gebouw, en voorzien zijn van een reguliere brandmeldinstallatie;
- Een museale beveiligingsinstallatie en klimaatinstallatie is huurder specifiek en moet door de huurder zelf worden aangebracht, waarbij in overleg bouwkundige voorbereidende werkzaamheden door verhuurder zullen worden voorzien;
- De ruimte dient in de basis bij voorkeur voorzien te worden van de volgende (werktuigbouwkundige) installaties:
 - o 1 krachtstroom aansluiting;
 - o Voldoende elektrapunten voor aanbrengen museale verlichting en audiovisuele presentaties;
 - o Kanalen t.b.v. een klimaatinstallatie; exacte invulling in nader overleg, waarbij de klimaat installatie zelf(inclusief onderhoud) voor rekening huurder is;

- Kanalen t.b.v. een museale beveiligingsinstallatie waarbij de beveiliging installatie (inclusief onderhoud) zelf voor rekening huurder is;
- Afdoende vloerbelasting : deze zal nader in het werk moeten worden bepaald op basis van de bestaande maximale vloerbelasting; indien er extra voorzieningen door de huurder worden verlangd zullen de kosten hiervoor voor rekening huurder zijn; opgave van de gewenste dan wel benodigde vloerbelasting volgt;
- FHM zal, in overleg met de ontwikkelaar, zorgen voor de invulling van de benodigde extra voorzieningen zoals :
 - Klimaatinstallaties
 - Beveiligings
 - Aankleding ruimtes.
 - Overig n.t.b.
- De huurprijs zal op basis van cultuurconforme en markconforme condities in gezamenlijk overleg nader worden bepaald; FHM heeft aangegeven een maximaal bedrag van € 234.899,- per jaar aan te kunnen merken voor huur, incl. servicekosten, klimatisatie en beveiliging;
 - Uitgangspunt hierbij zal de volgende opsplitsing zijn van de huur en overige kosten :
 - Kale huur ongeveer € 160,--per m2
 - Servicekosten zijn geheel voor rekening huurder
 - Klimatisatie en museale beveiliging zijn voor rekening huurder
- Huurtermijn bedraagt 15 jaar, plus een optie op verlenging van 10 jaar;
- Invulling en condities m.b.t. eventueel gezamenlijk in te vullen disciplines zoals invulling receptie/entree, horeca, gezamenlijk ruimtegebruik etc. zullen in nader overleg worden bepaald;
- Het gebouw zal toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers, en zal in het algemeen voldoen aan de hedendaagse eisen van publiekstoegankelijkheid en arbeidsomstandigheden.

Deze LOI is opgesteld onder de voorwaarde dat de bieding die door de Ontwikkelaar in de tenderprocedure wordt gedaan, zal leiden tot gunning van dit project. FHM zal met geen van de andere partijen die een bieding zullen uitbrengen een (gelijkluidende) LOI overeenkomen, of anderszins afspraken maken, in het kader van een samenwerking in dit project.

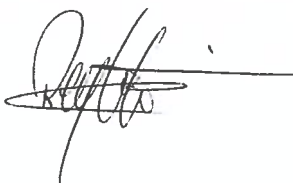
Deze exclusiviteitsbepaling geldt tot 17 juni 2021 (bekendmaking definitieve toewijzing door Gemeente). Indien de bieding van Ontwikkelaar succesvol is zullen partijen overleg plegen over een definitieve overeenkomst. Voor de totstandkoming van die overeenkomst geldt een verkregen goedkeuring door de Raad van Toezicht van het FHM als voorwaarde.

Wij vertrouwen erop hiermede een basis te hebben gelegd voor onze beoogde samenwerking, en zien een getekend exemplaar van de LOI graag van u retour.

Met vriendelijke groet,

voor akkoord:

Frans Hals Museum



C. Reijman Hinze

Ontwikkelaar



Mw. A. Demeester



Schiphol, 9 maart 2021

Beste,

Samen met de HBB Groep in combinatie met Black Label Hotels, zijn wij voornemens ons te binden aan het initiatief van de heer C. Reijman Hinze ten behoeve van de herontwikkeling van De Egelantier, het voormalige Sint Elisabeth Gasthuis, te Haarlem.

Accor is één van de grootste wereldwijde spelers op het gebied van Hotel- en Resort ontwikkelingen. In Europa is Accor marktleider en wereldwijd opereren wij in meer dan 100 landen met een Hotel portfolio van 41 merken.

Wij zien een grote toegevoegde waarde van een Hotelmerk aan dit karakteristieke gebouw en tevens een aanwinst voor de stad Haarlem.

Het merk MGallery is een perfecte uitstraling voor dit gebouw. Het toevoegen van een Collection label aan de stad Haarlem, geeft de stad extra allure en aantrekkingskracht voor de (inter) nationale toerist.

Inmiddels bestaat het netwerk van MGallery uit meer dan 110 Hotels met nog eens 50 in de pipeline. MGallery is een collectie van "Boutique" Hotels met ieder een eigen verhaal. Vandaar dat het Elisabeth Gasthuis zich uitstekend leent voor een "Boutique" label met een eigen verhaal, waarbij de historie van het gebouw onderdeel is van het MGallery Hotel.

In verband met het voorgaande is inmiddels door Black Label Hotels een Letter of Intent met partijen overeengekomen om in het vervolgtraject onder de brand MGallery de exploitatie te voeren. Met ontwikkelaar HBB Groep te Heemstede hebben wij een lokale partner gevonden, die in samenwerking de heer C. Reijman Hinze de herontwikkeling naar onze behoeften kan invullen.

Met vriendelijke groet,

Rudolph Schöningh
Director Hotel Development & Franchise
Accor Hotels Nederland



Bijlage 6: mailwisseling def indiening per 1 april 2021

donderdag 1 apr. 2021, 9:49

Beste Christiaan,

Zoals je weet sluit vandaag de inschrijvingstermijn. Er wordt geen mogelijkheid geboden om de definitieve aanbidding later in te dienen of de procedure uit te stellen.

U vraagt of het in dit stadium nog mogelijk is om HBB groep in plaats van de weggevallen partij (LCH) toe te voegen aan de combinatie. Helaas is dit niet toegestaan.

Gezien het korte tijdsbestek adviseren wij u om in te schrijven op persoonlijke titel, zoals u zelf ook voorstelt. Dat betekent dat Koers vastgoed volledig risicodragend participeert. Gedurende het beoordelingsproces zal ook een juridische toets plaats moeten vinden, waaruit blijkt of deze wijze van indiening is toegestaan.

We zien jullie aanbidding graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Alicia Dessens

woensdag 31 mrt. 2021, 16:52

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zijn wij genoodzaakt te melden dat vanuit onze combinatie de partij LCH helaas wegvalt, en dus geen partij meer is in deze tenderprocedure.

Wij zullen echter de bieding zeker gaan indienen doch hebben hierbij de volgende vragen:

- Kan onze financier, zijnde HBB Groep, in de plaats van de weggevalen partij worden gesteld?
- Zo niet dan zal ondergetekende, initiatiefnemer en bekend bij de Tendercommissie, op persoonlijk titel de bieding indienen, waarbij HBB Groep als financier zal gaan optreden.

Hierbij verzoeken wij u ons te informeren welke mogelijkheid (of eventueel alternatief) van toepassing kan zijn wat u betreft.

Met vriendelijke groet,

Christiaan Reijman Hinze

Bijlage 3 - Biedingsformulier verkoop Egelantier te Haarlem
versie d.d. 26 maart 2020

Gemeente Haarlem

Verkoopprocedure verkoop Egelantier te Haarlem

Datum:

Thursday, 1 April 2021

Naam Gegadigde:

Chr. Reijman Hinze - Ontwikkelaar

Prijsbieding (exclusief belasting)

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale prijsbieding van € 4.200.000,- exclusief belastingen (prijspeil 1 januari 2020) voor het pand, de Egelantier. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de gegadigden om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Indiening van een lager bod leidt tot directe uitsluiting aan deze verkoopprocedure.

De door de gegadigde geboden prijs is onvoorwaardelijk, dat wil zeggen dat hieraan geen voorwaarden gesteld mogen worden. De van toepassing zijnde (ontbindende) voorwaarden zijn reeds opgenomen in de bijgevoegde concept Optieovereenkomst en concept Koopovereenkomst.

Handtekening



Naam: Chr. Reijman Hinze

Datum:

Thursday, 1 April 2021

Aan: Christiaan Reijman Hinze

Datum 14 april 2021
Onderwerp Uitkomst beoordeling definitieve aanbidding

Geachte heer Reijman Hinze,

De gemeente Haarlem heeft de aanbiddingen voor de Verkoopprocedure van de Egelantier beoordeeld op compleetheid en Uitsluitingsgronden, conform paragraaf 4.3.2 van het Verkoopdocument. Zo ook uw aanbidding, die op 1 april 2021 via TenderNed is ingediend.

Met deze brief wordt u op de hoogte gesteld van de uitkomst van deze beoordeling. De gemeente Haarlem heeft helaas geconstateerd dat uw aanbidding om twee redenen niet voldoet aan de uitgangspunten van de verkoopprocedure. Ten eerste is de aanbidding niet gedaan door een entiteit die formeel deelneemt als Gegadigde aan de verkoopprocedure. Ten tweede vindt door het terugtreden van Koers Vastgoed/Koers Groep een ontoelaatbare wijziging van het in de selectiefase aangeboden team plaats. Beide redenen leiden tot niet-ontvankelijkheid/ongeldigheid van de door u gedane aanbidding en daarmee tot uitsluiting van de verdere procedure. De ingediende aanbidding wordt niet inhoudelijk beoordeeld. Dit heeft de gemeente helaas moeten besluiten. Onderstaand volgt een nadere toelichting.

Entiteit aanbieder

De gemeente constateert op basis van het door u ingediende aanbiddingsformulier, dat u de aanbidding volledig op persoonlijke titel, als natuurlijk persoon, doet. In het door u via TenderNed verstuurd bericht van 1 apr. 2021, 11:27 uur heeft u tevens toegelicht dat de op het aanmeldingsformulier als Geïnteresseerde vermelde partij, zijnde LCH Real Estate bv h.o.d.n. Koers Vastgoed, 'op geen enkele manier deel (meer) uit maakt van deze bieding'. Daarmee is de uiteindelijke aanbidding niet door een entiteit gedaan, die in de selectiefase als Geïnteresseerde heeft deelgenomen en als zodanig als Gegadigde is geselecteerd. LCH Real Estate bv h.o.d.n. Koers Vastgoed is namelijk de partij die zich als Geïnteresseerde heeft aangemeld en als Gegadigde is geselecteerd.

U als natuurlijk persoon bent in de procedure noch als Geïnteresseerde, noch als Gegadigde aan te merken. Dit blijkt eens te meer uit het in de selectiefase aangeleverde document 'Teams en CV's'. Dit document stelt namelijk: 'Namens Koers Groep leidt Christiaan Reijman Hinze, woonachtig in Haarlem, het project De Egelantier'.

Zoals meermaals in de selectiedocumentatie aangegeven kunnen enkel in de selectiefase geselecteerde Geïnteresseerden, de Gegadigden, een aanbieding indienen. Een aanbieding van een entiteit, die geen Gegadigde is, kan niet in acht worden genomen door de gemeente. Dit is niet te verantwoorden in het kader van gelijkheid en transparantie. Immers maakt de (voor)selectie van partijen een substantieel onderdeel uit van de procedure. Het toelaten van een aanbieding van een niet-geselecteerde entiteit is hier niet mee te verenigen.

Het volledig wegvallen van LCH Real Estate bv h.o.d.n. Koers Vastgoed leidt ertoe dat de aanbieding door een voor de procedure nieuwe entiteit wordt gedaan, die niet als Gegadigde geselecteerd is. Daarmee is deze aanbieding niet ontvankelijk.

Betrokkenheid Koers Vastgoed/Koers Groep

De gemeente mocht er van uitgaan dat Koers Vastgoed, dan wel de Koers Groep onderdeel uitmaakte van de aanbieding. Het terugtrekken van deze betrokkenheid is ontoelaatbaar, aangezien de Gegadigde 'LCH Real Estate bv h.o.d.n. Koers Vastgoed' mede op basis hiervan is geselecteerd.

De betrokkenheid en rol van Koers Vastgoed/Koers Groep blijkt uit verschillende zaken. Allereerst wordt Koers Vastgoed vermeld op het aanmeldingsformulier uit de selectiefase. U geeft in uw bericht op TenderNed van 1 april 2021 aan dat 'Koers Vastgoed' 'uitsluitend een handelsnaam en geen juridische entiteit' is. Deze redenering is onjuist. De Handelsnaamwet (art. 1) duidt een handelsnaam immers als 'de naam waaronder een onderneming wordt gedreven'. Ofwel, een handelsnaam is een naam om een bepaalde juridische entiteit te duiden. Het benoemen van de handelsnaam Koers Vastgoed wijst daarmee op de directe betrokkenheid van enige juridische entiteit handelend onder deze naam bij de procedure.

Aanvullend vervult de 'Koers Groep' een substantiële rol in het in de selectiefase aangeleverde document 'Teams en CV's'. De toegevoegde waarde van de Koers Groep wordt hierin duidelijk gemaakt, bijvoorbeeld door het beschikken over 200 specialisten en ruime kennis van transformatie- en herbestemmingsprojecten.

Uw persoonlijke aanbieding en bericht van 1 april 2021, dat Koers Vastgoed niet meer betrokken is bij de procedure, impliceert dat dit ook voor de Koers Groep en elke daarmee samenhangende entiteit geldt. Enige verwijzing naar 'Koers' is immers uit de stukken verdwenen. De Koers Groep maakt echter een significant onderdeel uit van het aangeboden team. De Geïnteresseerde LCH Real Estate bv h.o.d.n. Koers Vastgoed is mede op basis van deze teamsamenstelling als Gegadigde geselecteerd voor de verkoopfase. Het nu alsnog substantieel wijzigen van het aangeboden team is in het kader van gelijkheid en transparantie niet te verantwoorden naar andere deelnemers en afvallers van de procedure. Immers heeft de beoordeling mede op de betrokkenheid van de Koers Groep plaatsgevonden. Het niet deelnemen van de Koers Groep had mogelijk in de selectiefase tot een andere beoordeling en daarmee selectie van andere partijen geleid. Daarmee is enige aanbieding waarvan Koers Vastgoed noch de Koers Groep deel uitmaakt niet ontvankelijk.

**Informatie**

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van dit bericht opmerkingen of vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Roger Kersten via rkersten@akroconsult.nl. Indien u dit wenst zal de gemeente haar besluit in een gesprek nader aan u toelichten.

Indien u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u binnen 20 dagen gerekend vanaf de dag na dagtekening van deze brief bezwaar maken tegen dit besluit.

Wij vinden het spijtig dat wij uw definitieve aanbieding niet kunnen beoordelen, ondanks de enorme inspanningen die u hiervoor heeft gedaan.

Met vriendelijke groeten,

namens de gemeente Haarlem,

Roger Kersten,

Partner/directeur
Akro Consult

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be 'R. Kersten', is written over the typed name and title.

Bijlage 8

From: TenderNed <noreply@tenderned.nl>
Sent: Thursday, 22 April 2021 11:32
To: T enders <Tenders@venhoevencs.nl>
Subject: RE: Reactie op de brief van 14 april 2021

Geachte mevrouw Lasschuijt

U heeft een bericht ontvangen in TenderNed voor Ton Venhoeven c.s. Architecten B.V., dat hoort bij de aanbesteding: 'Verkoop Egelantier Haarlem - voorselectie'.

Geachte heer Esselman, heer Reijman Hinze, mevrouw Bockhoudt en heer van Langen,

Wij begrijpen dat de brief met d.d. 14 april 2021 resulteert in een teleurstelling. U vraagt of er toch een mogelijkheid is om weer deel te nemen aan deze tender met de entiteit LCH Real Estate en de kennis en kunde van het bedrijf Koers Vastgoed.

Helaas moeten wij jullie mededelen dat hier juridisch gezien geen mogelijkheden voor zijn. De gemeente moet een 'level playing field' waarborgen voor alle marktpartijen. Het nu alsnog toelaten van jullie aanbidding is hier om verschillende redenen niet mee te rijmen. Onderstaand geven wij een toelichting op de verschillende juridische aspecten van deze situatie.

Verstreken termijn

Wij zien een eventuele aanbidding door LCH Real Estate met de kennis van Koers als een volledig nieuwe aanbidding. De aanbiedende entiteit wijzigt namelijk volledig, aangezien de 'oorspronkelijke' aanbieder (Christiaan Reijman Hinze) geen (mede-)aanbieder meer is. Een volledig andere partij doet een aanbidding. Zoals u weet is de uiterste termijn voor het doen van een aanbidding echter al enige tijd verstreken en in het mededingingsrecht zijn fatale data heilig. Een nieuwe aanbidding kan daarom niet in overweging worden genomen. Het nu alsnog doen van een aanbidding door LCH Real Estate met de kennis van Koers is immers 'te laat', hetgeen op zichzelf helaas al genoeg reden is tot uitsluiting (par. 4.3.2 verkoopdocument). Hier bestaat vaste jurisprudentie over. Het alsnog toelaten van de aanbidding is in strijd met het beginsel van gelijke behandeling/gelijke kansen van partijen.

Wijzigen aanbidding/herstel fout

Ook als een eventuele aanbidding door LCH Real Estate met de kennis van Koers niet als 'nieuwe' aanbidding, maar wel als 'gewijzigde' aanbidding/herstel van een fout van de aanbidding van dhr. Reijman Hinze gezien zou worden is deze niet ontvankelijk. De verantwoordelijkheid voor het doen van een correcte aanbidding ligt bij de marktpartij. Het uitgangspunt is dat een aanbidding na het sluiten van de termijn niet kan worden aangepast/aangevuld. Behalve dat ook een wijziging termijnoverschrijding tot gevolg heeft, mag wijzigen ook niet op basis van vaste jurisprudentie. Het enige dat op basis daarvan nog is toegestaan is het herstel van fouten of verduidelijken van onduidelijkheden. Dit mag echter slechts bij 'een eenvoudige precisering of het herstel van een kennelijke materiële fout' (SAG-arrest).

Bij het wijzigen van de aanbiedende entiteit is er geen sprake van een eenvoudige precisering. Het is ook niet toe te staan onder 'het herstel van een kennelijke materiële fout', om twee redenen. Ten eerste is dit herstel slechts bij kleinere, ondergeschikte zaken toegestaan. Het wijzigen van de aanbieder is echter een substantieel inhoudelijke zaak. Ten tweede is de (on)juiste entiteit van een aanbieder een onderdeel waarop een partij uitgesloten kan worden. Dit is immers in eerste instantie gebeurd. Wij mogen u geen herstelmogelijkheid bieden voor onderdelen van de aanbidding die op straffe van uitsluiting moeten worden verstrekt (Gemeente Kampen-arrest). Daar valt dit ook onder.

Op grond van het bovenstaande kunnen wij helaas niet tegemoetkomen aan uw vraag om akkoord te gaan met de mogelijkheid de aanbidding aan te passen en/of opnieuw in te dienen. Wij betreuren dat, zeker gezien uw inzet.

Met vriendelijke groet,

namens de gemeente Haarlem,

Roger Kersten

Alicia Dessens

dinsdag 20 apr. 2021, 13:06

Geachte dame, heer,

Wij hebben uw brief, d.d. 14 april 2021, ontvangen en hebben met teleurstelling het bericht gelezen. Vanwege de pandemie is ondernemen in vastgoed lastig, dit maakt ook dat LCH Real Estate met de huidige situatie normale zorgen had over de ontwikkeling De Egelantier. Daarbij hadden de aandeelhouders begrepen, via enkele antwoorden via Tendernet, vlak voor de definitieve inschrijving, dat een inschrijving met 1 aandeelhouder mogelijk was, binnen de regels van de tender. Nu blijkt helaas dat dit toch niet past.

Echter, omdat wij menen zeker het plan te kunnen realiseren zoals ingediend, vragen wij u of er toch nog een mogelijkheid is om wel deel te blijven nemen in deze tender. Aangezien u aangeeft dat wij binnen 20 dagen, na 14 april 2021, dienen te reageren, hopen wij dat wij binnen deze 20 dagen de mogelijkheid krijgen om de situatie zodanig te herstellen dat we weer mee kunnen doen.

Indien dat nog mogelijk is zouden we graag willen weten of beide punten hersteld dienen te worden, dus de inschrijvende entiteit LCH Real Estate en de kennis en kunde van het bedrijf Koers Vastgoed.

De kwaliteit van ons plan in combinatie met de borging financieel, de betrokken partners en deskundige uitvoering staat hierbij buiten kijf en blijft gestand.

We vernemen graag uw reactie op deze vraag,

Danny Esselman

Christiaan Reijman Hinze

Nathalie Bockhoudt

Boudewijn van Langen