

Onderwerp: Openen grondexploitatie Raaks 3e fase
BBV nr: 2016/35903

1. Inleiding

De herontwikkeling van de Raaks bestaat uit drie fasen waarvan er twee inmiddels geheel zijn afgerond. Vanwege de geringe belangstelling uit de markt voor de derde fase is de grondexploitatie Raaks in 2013 afgesloten (besluit 2013/445059). Vanwege het feit dat de markt weer aantrekt, is de tijd rijp om de grondexploitatie voor de laatste fase te heropenen.

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Raaks 3^e fase is vastgelegd in het bestemmingsplan Oude Stad en in het liggende kwaliteitsplan van Fase 1-2. Belangrijk onderdeel in het plan wordt de realisatie van een grote fietsenstalling. De investering ten behoeve van de fietsenstalling is reeds opgenomen in het Investeringsplan 2015 voor een bedrag van € 1,5 miljoen. De grondverkoop, sanering en alle overige civiele werkzaamheden worden opgenomen in de te openen grondexploitatie.

De grond wordt verkocht middels een openbare aanbestedingsprocedure. Alle civiele werkzaamheden worden daarbij inbegrepen en door de ontwikkelende marktpartij uitgevoerd. De kosten daarvan worden verrekend in de koopsom.

Vanwege administratieve regels is het noodzakelijk om een grondexploitatie te voeren voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat regelgeving voor de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken van gemeenten en provincies. Het BBV schrijft voor dat de lasten en baten die verband houden met de exploitatie van grond in een grondexploitatie verantwoord dienen te worden. Het openen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Raaks 3^e fase te openen.
2. Het voorbereidingskrediet ad 100.000,-- ten laste van GOB 61 C. fietsparkeergarage Raaks vrij te geven.
3. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage grondexploitatie te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt de aanzet gemaakt tot de herstart van de ruimtelijke ontwikkeling Raaks 3^e Fase.

1. de bouw van woningen (appartementen);
2. de bouw van een openbare (deels ondergrondse) fietsenstalling voor circa 1000 fietsen;
3. Bodemsanering plangebied;
4. bouw- en woonrijp maken plangebied;
5. inrichting van de openbare ruimte.

4. Argumenten

Realisatie van de vastgestelde ruimtelijke kaders

Uitgangspunt is de realisatie van de laatste fase van de Raaks zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het kwaliteitsplan van fase 1 en 2. Hiermee wordt het projectgebied Raaks definitief afgemaakt en ingevuld conform de vastgestelde kaders.

Openbare ruimte

Met de verkoop van de Raaks 3^e fase wordt de herinrichting van de openbare ruimte meegefinancierd. De openbare ruimte krijgt dezelfde kwaliteit als de rest van het Raaksgebied. Het betreft het gebied tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B. Hiermee zal de Raaks voltooid zijn en een goede stedenbouwkundige aansluiting vinden op het bestaande Raaksgebied.

Verkoop grond

Na het openen van de grondexploitatie kan de procedure met betrekking tot de voorgenomen verkoop/openbare aanbesteding van de 3^e fase Raaks gestart worden.

Realisatie van een nieuwe openbare fietsenstalling

Het Raaksgebied heeft dringend behoefte aan een grote openbare fietsenstalling. In het Investeringsplan 2015 is een bedrag van € 1,5 miljoen gereserveerd voor de bouw van een fietsenstalling voor ca. 1000 fietsen. Voor deze functie is in het IP een dekking opgenomen ad € 1,5 miljoen (GOB.61, C-post).

Het voorbereidingskrediet dat wordt aangevraagd is benodigd voor de uit te voeren werkzaamheden en de voorbereidingen met betrekking tot de realisatie van de fietsenstalling. De specifieke opgave van de fietsenstalling zal integraal worden opgenomen in de aanbestedingsstukken en de verkoopvoorwaarden aan de marktpartijen. Er zullen tevens werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de grondexploitatie-werkzaamheden die worden gedekt uit de grondexploitatie.

Financiën

- Kosten en opbrengsten van dit project zijn geraamd in de grondexploitatie. De grondexploitatie realiseert een positief resultaat (meer opbrengsten dan kosten) op contante waarde per 1/1/16 (zie geheime bijlage a);
- Na opening van de grondexploitatie wordt deze opgenomen in het Meerjarenplan Grondexploitaties 2016 (MPG 2016).

In de grondexploitatie van de herstart worden de voorbereidings- en begeleidingskosten gedekt en zal het resultaat van de verkoop opgenomen worden.

Op 12 november 2013 is per raadsbesluit (2013/445059) de grondexploitatie Raaks fase 1-2 geliquideerd met een positief saldo van € 3,6 miljoen. Dit positieve resultaat is toen gedoteerd aan de reserve grondexploitatie.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden voor de vennootschapsbelasting (VPB). Grondexploitaties vallen onder ondernemersactiviteiten. Op basis van de huidige gegevens en ramingen in de grondexploitatie voor de Raaks fase 3 komt het belastbaar bedrag op € 8.228. De fiscale winsten en de verschuldigde VPB (25%) wordt op het niveau van de totale grondexploitatie (totaal van alle plannen) jaarlijks bepaald.

Verantwoording conform de BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat de regelgeving voor de begrotings- en verantwoordingsstukken van gemeenten en provincies. Het BBV schrijft voor dat de lasten en baten die verband houden met de exploitatie van grond in een grondexploitatie verantwoord dienen te worden.

Geheimhouding:

Het college heeft op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet de voorlopige geheimhouding opgelegd op de 'bijlage grondexploitatie' op onder artikel 25 van de Gemeentewet. De geheimhouding is opgelegd om de economische en de financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) te beschermen en om onevenreidige bevoordeling of benadeling van andere partijen te voorkomen. Door openbaarmaking van de grondexploitatie is het risico dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente.

5. Risico's en Kanttekeningen

Bodemverontreiniging

De gemeente geeft de saneringsopgave mee in de verkoop. Om deze reden is het noodzakelijk aan de voorkant uit te zoeken wat de mogelijke vervuiling behelst. Het is voor marktpartijen niet mogelijk om risico's te accepteren die zij niet kennen. Wel kunnen ze saneringsvarianten aandragen als aard en omvang bekend zijn.

De gemeente loopt een aantal risico's

De risico's voor de gemeente kunnen als volgt worden omschreven:

- Tijd: gebrek aan voortgang kan leiden tot uitstel van de gebiedsontwikkeling Raaks 3^e Fase en tot latere inkomsten door grondverkoop (dit wordt ingeschat als een laag risico);
- Geld: de markt heeft onvoldoende investerend vermogen of vertrouwen in het complex en/of de locatie, met gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en de inkomsten voor de gemeente (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
- Kwaliteit: een verkoop levert niet het beste plan en/of de beste partij op, en dat de gemeente vastzit aan een slechte of suboptimale bieding (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
- Juridisch: de verkoop leidt tot procedures van afgefallen partijen (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
- Bedrijfsmatig: de keuze voor een partij leidt niet tot realisatie van het plan, bijvoorbeeld door een faillissement van de partij of onvoldoende afzetmogelijkheden (dit wordt ingeschat als een laag risico);
- Procedureel: de omgevingsvergunning wordt niet afgegeven (dit wordt ingeschat als een laag risico);
- Mogelijke bezwaren uit de buurt, directe omgeving, de huidige tuintjes etc (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico).

Risicobeheersing

Om vertraging of het niet realiseren van de opgave zo veel mogelijk te voorkomen, worden bovenstaande risico's expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van de verkoop en aanbesteding. Dat kan door de marktpartijen in de procedures (enige) vrijheid te bieden om

tot een haalbare business case te komen en tegelijkertijd te selecteren op partijen die het kunnen waarmaken.

6. Uitvoering

Procesvoorbereiding

Om de ontwikkeling van de 3^e fase te starten, moeten de volgende werkzaamheden worden opgestart:

- De benodigde informatie (zoals bodemrapportages, kabels en leidingen, opstellen directieraming, opstellen aanbestedingsdocumenten, selectiecriteria, verkoopleidraad etc.) moet worden opgesteld.
- De uitvraag moet geformuleerd worden, de aanbesteding- en selectieprocedure moet worden voorbereid en het aanbestedingstraject dient begeleid te worden;
- Er moet rekening worden gehouden met procesbegeleidingskosten tijdens de uitvoering van de grond- en bouwwerkzaamheden, alsmede de uitvoering van het opleverprotocol voor de overdracht van de fietskelder en de ingerichte openbare ruimte;

Aanbesteding

De opdracht behelst een combinatie van verkoop gronden en civiele werkzaamheden (sanering, bouw- en woonrijp maken), een verplichting tot realisatie van een woningbouwprogramma en de bouw van fietsparkeeroplossing.

Voor deze verkoop met overheidsopdrachten wordt een openbare Europese aanbestedingsprocedure aanbevolen (zie bijlage aanbestedingsadvies).

- 1) De Europese procedure kent 2 fasen: de selectiefase waarin partijen voor de shortlist worden geselecteerd op basis van proportionele eisen, en de gunningfase waarin partijen een inschrijving doen op basis van de uitvraag en de bouwenvelop;
- 2) De meest geschikte methode voor aanbesteding is de ontwerp/ontwikkelopdracht waarmee de EMVI-beoordeling op prijs, kwaliteit en ontwikkelrisico's goed kan worden uitgevoerd;
- 3) De gemeente kan de gunningcriteria bepalen en de onderlinge weging, maar moet deze vooraf aangeven;
- 4) Het heeft de voorkeur de uitvraag 'open' te formuleren door het aantal eisen te beperken en in plaats daarvan doelen en wensen te formuleren;
- 5) Het verdient de voorkeur een verkoopleidraad op te stellen met doelstelling, werkwijze, spelregels en beoordelingscriteria, dit vormt tegelijk de inhoud van de verschillende documenten,
- 6) De keuze van een partij moet transparant en gemotiveerd plaatsvinden.

7. Bijlage

Bijlage A: grondexploitatie (geheim).

Bijlage B: kaart exploitatiegebied.

Bijlage C: advies marktstrategie Raaks 3^e fase, Akro Consult dd. 23-10-2015.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De grondexploitatie Raaks 3^e fase te openen.
2. Het voorbereidingskrediet ad 100.000,-- ten laste van GOB 61 C. fietsparkeergarage Raaks vrij te geven.
3. Geheimhouding ex art. 25 GW op te leggen op de bijlage grondexploitatie. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter