



Raadsfractie
T.a.v. dhr. F. Visser
Fractievoorzitter ChristenUnie Haarlem

Ons kenmerk PCM/2021/370265
Datum 29 juni 2021
Afdeling Project- en Contractmanagement
Contact S. Poot
Telefoon 023-5114304
E-mail spoot@haarlem.nl

Onderwerp: Gunning herontwikkeling Egelantier ex artikel 38 Raadsvragen CU Haarlem

Geachte heer Visser,

Op 10 juni 2021 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake gunning herontwikkeling Egelantier. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief (**bijlage 1**).

1. Klopt het dat bij het herhaaldelijke uitstel van het verkoopproces door één of meerdere gegadigden hier tegen bezwaar is gemaakt? Wat waren deze bezwaren en wat was de reactie van het college hierop?

Antwoord:

Op 26 maart 2020 is het selectiebesluit definitief geworden. Er zijn vijf gegadigden geselecteerd. Diezelfde dag is ook het definitieve verkoopdocument gepubliceerd en zou de verkoopfase gaan starten. Naar aanleiding van de Corona-crisis en de hectiek en onduidelijkheid die op dat moment is ontstaan (en zeker in de cultuur- en hotelsector), is – na instemming van het college – besloten de verkoopfase op te schorten tot in eerste instantie 1 juni 2020 tot er meer duidelijkheid werd gegeven door het Kabinet. De gegadigden zijn hierover via TenderNed geïnformeerd. Hierop zijn door geen van de gegadigden bezwaren ingediend.

In de tussenliggende periode zijn de ontwikkelingen rondom de corona-crisis en de effecten op de verkoopprocedure gemonitord. Naar aanleiding van de persconferentie van het Kabinet op 21 april 2020, waarbij de eerste versoepeling van de maatregelen werd aangekondigd, zijn op woensdag 22 april 2020 gegadigden op de hoogte gesteld van het voornemen van de gemeente om de verkoopfase op 1 juni 2020 te hervatten en de bezichtigingsronden op 22 mei 2020 te starten. Gegadigden zijn conform de verkoopprocedure gevraagd of zij hiertegen bezwaren hadden. Er zijn geen bezwaren ingediend. Wel hebben enkele gegadigden in reactie hierop hun zorgen geuit. Deze signalen zijn aanleiding geweest om een belronde te houden onder de gegadigden, met als doel een compleet beeld te krijgen hoe de gegadigden aankijken tegen het hervatten van de verkoopfase. Op basis van de ingewonnen informatie is – na instemming van het college – besloten dat het verstandig is de verkoopfase met een aantal weken op te schorten tot na de

zomervakantie (start 7 september 2020). Gegadigden zijn hierover via TenderNed geïnformeerd. Hierop zijn door geen van de gegadigden geen bezwaren ingediend.

2. Vindt het college het gezien alle corona perikelen, de economische grote onzekerheden en dit herhaaldelijke uitstel redelijk en billijk om aan de bidders bij zo'n lang proces de eis te stellen dat de risicodragende financier niet mag wijzigen, zelfs niet als de ontwikkelaar in de bieding wel het zelfde blijft?

Antwoord:

Vooraf (21 november 2019) is door de gemeenteraad de verkoopprocedure en daartoe behorende documenten en spelregels (selectie- en verkoopleidraad) vastgesteld. Binnen deze procedure is niet als eis gesteld dat een financier onderdeel uit moest maken van het samenwerkingsverband / de combinatie die als partij deelnam aan de procedure. Dit juist om partijen daarin vrij te laten en zo nodig na toewijzing daarover definitieve afspraken te maken. Hierdoor bestond deze flexibiliteit in zekere mate al binnen de procedure.

Enkele partijen die als samenwerkingsverband/combinatie deelnamen aan de procedure kozen er wel voor om de financier als partij hieraan te laten deelnemen. Het wijzigen van partijen in een combinatie is op basis van de spelregels niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van de verkoopprocedure. Hierdoor konden deze partijen niet in de procedure wisselen van financier. In een eerder stadium van de verkoopprocedure is eenzelfde verzoek van een andere partij afgewezen. Dit is terug te lezen in het Beoordelingsrapport behorende bij het Gunningsbesluit Verkoop Egelantier dat op 3 juni 2021 onder geheimhouding ter informatie aan de commissie ontwikkeling is toegestuurd.

3. Had de gemeente ook voor een ander aanbestedingsproces kunnen kiezen passend bij de corona situatie waarbij de financierder wel gewisseld kon worden mits aan bepaalde voorwaarden werd voldaan? Zo ja, waarom heeft het college hiervoor niet gekozen?

Antwoord:

In theorie kan dat. De gemeenteraad heeft de verkoopprocedure en daartoe behorende documenten en spelregels (selectie- en verkoopleidraad) vastgesteld. Met hun deelname aan de procedure zijn alle partijen met deze voorwaarden akkoord gegaan. Het tussentijds wijzigen van de verkoopprocedure en -voorwaarden/spelregels zou betekenen dat de gemeente de verkoop had moeten beëindigen en opnieuw – onder andere voorwaarden/spelregels – weer opstarten. Het 'herstellen/aanpassen' van de verkoopvoorwaarden tijdens een procedure is juridisch niet mogelijk, ook niet alleen op dit punt. Hierover is de jurisprudentie zeer duidelijk. Het tussentijds wijzigen van de voorwaarden is niet te verantwoorden naar partijen die geen deel (meer) uitmaken van de procedure. Het is in strijd met de beginselen van gelijkheid en transparantie. Met het toelaten van een wisseling van financier zou de gemeente één partij hebben bevoordeeld. Andere gegadigden kunnen hier met succes bezwaar tegen maken. In het belang van de voortgang van de verkoop is dit voor het college geen overweging geweest.



4. Klopt het dat de gemeente, toen bleek dat er sprake was van een nieuwe risicodragende partij, via haar adviseur in een e-mail heeft geadviseerd aan de aanbieder om op persoonlijke titel in te schrijven in plaats van de oorspronkelijke partij?

Antwoord:

Nee, dat is niet correct. Indiener wist dat het wijzigen van het consortium zou leiden tot uitsluiting (zie ook het antwoord op vraag 2). Indiener heeft zelf geopperd om op 'persoonlijke titel' in te schrijven, omdat één van de partners (LCH) zich plotseling terugtrok. Dit is niet op advies van de adviseur geweest. Adviseur heeft aangegeven dat bij niet inschrijven het in elk geval einde bericht is. En dat een afwijkende aanbieder nog onderzocht moet worden op ontvankelijkheid. Namens de gemeente is hierover via het officiële communicatiekanaal bij de verkoopprocedure (TenderNed) onderstaande gecommuniceerd:

"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."

Hieruit blijken twee zaken:

1. dat onder 'persoonlijke titel' een aanbieding door Koers vastgoed zonder de teruggetrokken partner LCH werd verstaan en niet een natuurlijk persoon zelf;
2. dat een aanbieder zonder partner LCH niet zomaar geldig is, maar er eerst een juridische toets moet worden gedaan.

De definitieve aanbieder is uiteindelijk niet namens LCH en/of Koers vastgoed gedaan, maar ingediend door een natuurlijk persoon. LCH en Koers vastgoed, de geselecteerde partijcombinatie om een bieding te doen, maken helemaal geen onderdeel meer uit van de aanbieder. Hiermee is er feitelijk een volledig nieuwe partij ontstaan die toegang wil tot het biedingsproces, waar vooraf al een selectieronde voor heeft plaatsgevonden. Uit de juridische toetsing blijkt dat dit niet toegestaan is. Juridisch en procedureel is het niet mogelijk om in de verkoopfase als gegadigde een aanbieder te doen, als de betreffende partij niet is geselecteerd in de selectiefase. De natuurlijk persoon die de aanbieder deed is niet als zodanig geselecteerd. LCH/Koers vastgoed is in de selectiefase wel geselecteerd, maar heeft geen aanbieder ingediend in de verkoopfase. De gemeente heeft daarom moeten besluiten de definitieve aanbieder van de natuurlijk persoon in kwestie niet-ontvankelijk/ongeldig te verklaren en niet te beoordelen.

5. De indiener die op persoonlijke titel heeft ingeschreven is dezelfde contactpersoon die er vanaf het begin van het proces is geweest omdat deze aandeelhouder is van de ontwikkelaar. Klopt het dat de genoemde aanbieder inmiddels heeft bevestigd dat de oorspronkelijke partij ook nog steeds betrokken is bij de ontwikkeling en er alleen een andere partij is die nu het financiële risico draagt?

Antwoord:

Dat klopt. Bij het indienen van de onder vraag 4 toegelichte ongeldige aanbieder door de natuurlijk persoon werd echter nadrukkelijk door deze persoon vermeld dat de oorspronkelijke geselecteerde partij geen onderdeel meer uitmaakte van de aanbieder. Hierop is op een later moment, na het sluiten van de termijn voor het doen van een aanbieder, op teruggekomen.

6. De ChristenUnie vreest dat hier risico is dat de gemeente straks schadeclaims moet betalen als de rechter alsnog stelt dat deze aanbieder niet aan de kant mag worden geschoven. Heeft het college dit risico onderzocht?

Antwoord:

Dat risico heeft het college gewogen. Het college betreft voor zowel de betreffende partij als voor de gemeente hoe een en ander is verlopen. Maar het risico op schadeclaims van deze aanbieder heeft geen kans van slagen. Het college heeft op 19 mei 2021 een voorlopig toewijzigingsbesluit genomen. Hiertegen is door geen van de gegadigden een kort geding aangespannen, waardoor de gunning automatisch definitief is. Daarentegen bestaat er wel een zeker risico op schadeclaims door de overige aan de procedure deelnemende partijen indien deze aanbieder op enige wijze alsnog in acht zou worden genomen. Dit past namelijk niet binnen de verkoopvoorwaarden/spelregels.

7. Klopt het dat in het bod van de betreffende aanbieder sprake was van exclusieve medewerking van het Frans Halsmuseum en het Architectuur Centrum Haarlem terwijl dit bij de andere biedingen niet het geval was?

Antwoord:

Het klopt dat de mogelijke samenwerking met genoemde culturele partijen in de dialoogrondes voorafgaand aan de definitieve biedingen zijn benoemd. Echter, in alle biedingen is een zwaar segment cultuur opgenomen met daarin voorgenomen samenwerking met culturele partijen in de stad. Dit was ook een voorwaarde die gesteld is. Het ingediende plan van de betreffende aanbieder is niet ontvankelijk/ongeldig verklaard en daarom niet meegenomen in de beoordeling (zie ook het antwoord op vraag 4). De door de raad vastgestelde kaders en beoordelingscriteria zijn niet toegeschreven naar bepaalde partijen. Aan de samenwerking met bepaalde partijen is in de beoordeling geen specifieke waardering gegeven. De waardering vond plaats op de kwaliteit van het plan, ongeacht met welke partijen is samengewerkt.

8. Wat vindt de wethouder van cultuur van deze gemiste kans voor het Frans Halsmuseum?

Antwoord:

Wethouder Meijs is blij dat er een mooie bestemming is gevonden voor dit bijzondere pand. Ze heeft er vertrouwen in dat de juiste procedure is gevolgd en dat het een culturele verrijking voor de stad zal zijn, conform de randvoorwaarden uit de verkoopprocedure.

9. Wordt door de winnende partij ook op langere termijn voldaan aan het geëiste culturele programma voor deze ontwikkeling aangezien bij deze partij het Frans Halsmuseum en het Architectuur Centrum kennelijk niet betrokken zijn?

Antwoord:

Ja, via de Stichting Elisabeth. Voor de inhoudelijke toelichting verwijs ik u graag naar het plan van Lingotto. Het college is niet de mening toegedaan dat een langer termijn perspectief op het geëiste culturele programma van de Egelantier volledig afhankelijk is van de betrokkenheid van het Frans Hals Museum en het Architectuur Centrum. Lingotto geeft in hun plannen weer dat zijn streven naar een gevarieerde programmering die voor



meerdere groepen aantrekkelijk is, van cultureel Haarlem tot hotelgast. Het streven is de programmering zoveel mogelijk af te stemmen op activiteiten in de stad en de Haarlemse culturele agenda. Daarvoor wordt de samenwerking gezocht met Haarlemse culturele organisaties, zoals Frans Hals Museum, ABC, Museum Haarlem, Stadsschouwburg, Philharmonie, Patronaat, galeries en instellingen voor (jazz)muziek, theater en debat. De eerste contacten met deze organisaties zijn gelegd en deze zijn veelbelovend. Voor de programmering zijn culturele organisaties en ondernemers benaderd om mee te denken over nieuwe concepten en de projectmatige artistieke activiteiten van HOF op gebied van duurzaamheid, cultuur, sport en educatie.

10. Had de afgevalen aanbieder als deze wel was toegelaten het hoogste aantal punten gehad?

Antwoord:

Het ingediende plan van de betreffende aanbieder is niet ontvankelijk/ongeldig verklaard en daarom niet meegenomen in de beoordeling. Er is voor dit plan geen puntenscore opgemaakt.

11. Is het college bereid de gunning kort uit te stellen en eerst een juridische toets te doen of het proces helemaal goed is doorlopen, of de informatie naar aanbieder eenduidig is geweest, en of er echt geen juridische risico is op toewijzing van schadeclaims of positiever gesteld: ziet het college echt geen enkele juridische kans om te komen tot een ander gunningsbesluit (uiteraard vooropgesteld dat de nu afgevalen aanbieder een hogere puntenscore zou hebben dan de aanbieder die het college heeft gekozen)?

Antwoord:

Nee, daar is het college niet toe bereid. Dit is ook niet meer mogelijk omdat de gunning reeds definitief is (zie ook het antwoord op vraag 6). Er is een gedegen verkoopprocedure doorlopen waarbij Lingotto aan partij als winnaar is aangewezen. Binnen deze procedure heeft doorlopend juridische toetsing plaatsgevonden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen

