

Verslag

AKROCONSULT

Project	: Haarlem- verkoop Egelantier	
Bijeenkomst	: 10 januari 2019	
Datum	: 7-2-2018	
Aanwezig	: Roger Kersten	Akro Consult
	Alicia Dessens	Akro Consult
	Wouter van Deurzen	Akro Consult
	Stefan Poot	Gemeente Haarlem
	Bastiaan Hoogkamer	Gemeente Haarlem
	Inge van Gansewinkel	Gemeente Haarlem
	Margo de Groot	Gemeente Haarlem
	Patrick Rippens	JRS makelaars
	Dhr. Sikkel	Namens Quadrigo B.V.
	Dhr. van Hilst	Namens Quadrigo B.V.
	Dhr. Verkoeijen	Lindengroep-Linden Vastgoed B.V.
	Dhr. de Vries	Vink Bouw Nieuwkoop B.V.
	Mw. Van der Putten	Grayfield Projects BV
	Dhr. B Janssen	Open Development
	Dhr. Renward	Renward B.V.
	Dhr. Letschert	Renward B.V.
	Dhr. Meyer	RAB vastgoed B.V.
	Dhr. Molenkamp	HBB Ontwikkeling B.V.
Afwezig	Dhr. Sikkel	
	Dhr. Blommaart	

Voor u ligt het verslag van de evaluatie van de eerdere verkoopprocedure Egelantier te Haarlem, welke op 10 januari 2019 heeft plaatsgevonden in het ABC te Haarlem. De evaluatie heeft in groepsverband plaatsgevonden in aanwezigheid van marktpartijen die tijdens de voorgaande verkoopprocedure een bod hebben uitgebracht.

1. Voorstelronde

De evaluatie vangt aan met een introductie en voorstelronde van alle aanwezigen. Er wordt gestart met een korte introductie van de aanwezigen vanuit de marktpartijen en de gemeente Haarlem. Akro Consult begeleidt in opdracht van de gemeente Haarlem de nieuwe verkoopprocedure voor de Egelantier.

2. Doel bijeenkomst

Het doel van de bijeenkomst is de voorgaande verkoopprocedure te evalueren en waar gewenst nader toe te lichten, alsmede input van marktpartijen die tijdens de eerdere verkoopprocedure een bod hebben ingediend (hierna genoemd 'de marktpartijen') te betrekken bij de besluitvorming over de nieuwe verkoopprocedure. De Raad wordt onder andere middels de uitkomsten van dit overleg geïnformeerd bij de vaststelling van de nieuwe verkoopprocedure. In het kader van level playing field worden de uitkomsten van de bijeenkomst publiekelijk gedeeld.

3. Terugkoppeling partijen

Toelichting mislukken voorgaande verkoopprocedure

Marktpartijen uitten hun onvrede over zowel de inrichting, als de beëindiging van voorgaande verkoopprocedure. Marktpartijen hebben geld, tijd en energie gestoken in het uitbrengen van een bod. Zij wensen een toelichting op de overwegingen om de vorige verkoopprocedure te beëindigen. De gemeente zet hiervoor een tweetal oorzaken uiteen:

- De voorgaande verkoopprocedure was feitelijk een verkoop op prijs, waarbij de financiële doelen die zijn gesteld door de gemeente Haarlem niet zijn behaald. Bij het beoordelen van de biedingen is gekeken naar de hoogte van het bod en of het bod onvoorwaardelijk was. Omdat de biedingen de gemiddelde taxatiewaarde niet te boven gingen heeft het college besloten om de verkoop niet te gunnen.
- Tevens heeft de gemeenten vanuit de markt vernomen dat het proces van de verkoop voor verbetering vatbaar is. Zo wordt vanuit de marktpartijen benoemd dat zij er de voorkeur aan geven dat de gewenste opbrengstwaarde vooraf wordt gecommuniceerd naar de marktpartijen. Dit kan middels een minimumprijs of vaste prijs.

Voorkeurspositie eerder deelnemende marktpartijen

De marktpartijen geven aan ontevreden te zijn over het verloop van de eerdere verkoopprocedure en daar graag in gekend willen worden. De marktpartijen twifelen of zij in een volgende procedure nog wel mee willen doen. Zij stellen voor om de nieuwe verkoopprocedure te beperken tot eerdere deelnemende marktpartijen. Van gemeentezijde wordt toegelicht dat de nieuwe procedure reeds is vastgesteld. Besloten is de nieuwe verkoop open, transparant en marktconform te verkopen (meervoudig, niet openbare verkoop), met een selectie en gunningfase en EMVI toe te passen. De gemeente moet nog bepalen of er sprake is van vormvrije verkoop of een aanbesteding. De gemeente heeft aangegeven de wens van de markt te begrijpen en deze wens onder de aandacht te brengen van het bestuur.

Taxaties

De marktpartijen merken op dat eerdere taxaties niet de marktwaarde representeren. Het voorstel tot prijsbepaling, voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure maakt onderdeel uit van de bestuurlijke besluitvorming. Gesproken is over de mogelijkheid om een nieuwe taxatie uit te voeren specifiek gericht op de hotelmarkt in Haarlem en hier een gerenommeerde taxateur voor in de arm te nemen. Met de toegevoegde expertise van een makelaar binnen het gemeentelijke projectteam heeft de gemeente alle vertrouwen in een goede totstandkoming van een nieuw taxatierapport.

Risico's c.q. factoren hoogte bieding

De marktpartijen benoemen gedurende de bijeenkomst een aantal factoren die voor hen van invloed zijn op de hoogte van de bieding. Onderstaand zijn deze factoren opgesomd.

- Zekerheden die de gemeente op voorhand kan geven;
- Flexibiliteit in het programma;
- Bestemmingsplan; het bestemmingsplan is recentelijk herzien. Voor de ontwikkeling van de Egelantier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente erkent het risico, maar acht dit zeer beperkt. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college van burgemeester en wethouders onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Daarnaast kent het vooraf vaststellen van het bestemmingsplan ook risico's. Dit kan de toekomstige inrichting van de Egelantier beperken;
- Onzekerheden met betrekking tot de aanwezigheid van asbest, verontreiniging. Eerdere informatie was summier, onderzoeken dienen geactualiseerd te worden. Taxaties houden hier geen rekening mee. Indien het risico bij marktpartijen wordt gelegd heeft dit invloed op de hoogte van de bieding. De gemeente ziet de noodzaak in actualisatie van een aantal onderzoeken waaronder asbest en ecologie;

- Keuze voor een optieperiode na gunning in plaats van volledige planuitwerking. De marktpartijen benoemen het belang van voldoende ruimte in de planning voor planuitwerking;
- Procedure naast het financiële aspect prijs ook richten op kwaliteit;
- Lagere biedingen indien de wens bestaat het plan te voorzien van culturele en maatschappelijke functies.

De marktpartijen doen de suggestie om de 3 partijen met het eerder ingediende hoogste bod een toelichting te laten geven op de tot stand gekomen bieding. De gemeente geeft aan hier niet in mee te gaan in verband met het level-playing-field bij een niet-openbare procedure.

Gestelde eisen en criteria

Vanuit de marktpartijen wordt gevraagd hoe de gemeente is gekomen tot een percentage van minimaal 55% hotel? De gemeente geeft aan dat er een haalbaarheidsstudie is verricht door een extern bureau. Op 15-1-19 is er een inloopavond over het nieuwe hotelbeleid van de gemeente Haarlem. Het nieuwe hotelbeleid ligt 6 weken lang ter inzage. De marktpartijen worden uitgenodigd om tijdens de inloopavond aanwezig te zijn. Deze informatie wordt tevens gedeeld op de projectwebsite verkoop Egelantier.

Nieuwe verkoopprocedure

Vanuit de marktpartijen wordt de vraag gesteld waarom in een nieuwe verkoopprocedure naast opbrengst ook kwaliteit als aspect wordt meegenomen. De gemeente licht toe dat de gemeente bestuurlijk heeft besloten kwaliteit onderdeel uit te laten maken van de nieuwe verkoopprocedure. Dit aangezien de gemeente ook een belang heeft bij de toekomstige bestemming van de Egelantier, naast de financiële opbrengst die met verkoop gemoeid is. De prijs zegt enkel iets over de inkomstenkant maar niet over het programma en de uitstraling en de bijdrage aan de stad.

Vanuit de marktpartijen wordt verzocht om bij een volgende verkoopprocedure vooraf geïnformeerd te worden over de wegingsfactoren van selectie- en gunningscriteria. De gemeente licht toe dat dit bij een niet-openbare aanbesteding of verkoop onderdeel wordt van de procedure. Het doel is om de nieuwe verkoopprocedure zo transparant en evenwichtig mogelijk in de markt te zetten.

De marktpartijen stellen de vraag of de Raad biedingen alsnog mag afwijzen, losstaand van de gunningscriteria? De gemeente geeft aan dat het besluit tot verkoop een bevoegdheid is van het college. Het college legt het voornemen van een verkoop voor aan de Raad voor advies. De Raad behoudt zich altijd het recht voor om niet in te stemmen met de verkoop. De Commissie Ontwikkeling en de Raad worden betrokken bij de voorbereiding van de verkoop door voorafgaand aan de procedure de selectiecriteria en wegingsfactoren goed te laten keuren.

Deelnamevergoeding

Vanuit de marktpartijen wordt de vraag gesteld of de gemeente voornemens is om te voorzien in een vergoeding na selectie. De gemeente geeft aan dat dit voornemen er is.

Complexiteit opgave en functionele invulling

Marktpartijen doen een verzoek om rekening te houden met complexiteit van Egelantier. De gemeente benoemt dat de herziene verkoopprocedure voorziet in meerdere contactmomenten middels inlichtingenrondes, rondleidingen en eventueel een dialoogprocedure.

Met betrekking tot de functionele invulling geven de marktpartijen aan dat zij de wens voor maatschappelijke/culturele functies graag als harde eis of wens zien terugkomen in de nieuwe verkoopprocedure. Dergelijke functies brengen financiële consequenties met zich mee. De gemeente neemt dit advies mee.

De marktpartijen opperen een idee voor burgerparticipatie in de vorm van stemrecht i.c.m. presentatie van de door de marktpartijen in te dienen plannen. De gemeente denkt nog na over het betrekken van de buurt bij de verkoopprocedure. Of dit wenselijk is valt te bezien gezien het feit dat er reeds bestuurlijke

overeenstemming is over het minimale programma, het bestemmingsplan onlangs is vastgesteld en in het kader van nadere planuitwerking er de mogelijkheid is tot zienswijze op de omgevingsvergunning.

Selectie(criteria)

Aan de marktpartijen is gevraagd om een mening over de gestelde selectiecriteria in de voorgaande verkoopprocedure. De marktpartijen hebben hierop als volgt gereageerd:

- Pre selectie op basis van een CV is niet gebruikelijk en wenselijk. De gemeente licht toe dat het mogelijk is om partijen te selecteren op past performance binnen de kaders van de aanbestedingswet en/of op basis van visie op de opgave indien er geen sprake is van een aanbesteding.
- Op de vraag wat voor de marktpartijen gewenste selectiecriteria zijn, antwoorden zij dat een hotel maatwerk is en oppert het idee om in ieder geval de hotelexploitant te selecteren. Indien er na gunning een andere exploitant in beeld komt heeft dit geen consequenties voor de gunning mits de wensen van de exploitant passen in de eerder geschetste uitwerking vanuit eerder voorziene exploitant.
- De marktpartijen geven aan dat de selectiecriteria flexibeler mogen worden. Denk aan verruiming van omvang van het project en jaar van realisatie. Het doel om een partij te selecteren die de opgave aan kan moet niet uit het oog worden verloren. De gemeente doet de suggestie om de referentie-eisen meer kwalitatief in plaats van kwantitatief te maken.
- Indien marktpartijen in de selectiefase gelijk scoren zal er naar waarschijnlijkheid worden geloot. Dit onderdeel wordt nader uitgewerkt in de nieuwe verkoopprocedure.
- De marktpartijen doen een verzoek om het risico bij marktpartijen te verlagen. Of er in de nieuwe procedure sprake is van een voorwaardelijke of onvoorwaardelijk bieding, wordt nog uitgewerkt.

Kaders herziene verkoopprocedure

De marktpartijen spreken de wens uit om vooraf kaders mee te geven, met nadruk op financiële kaders. Dit kan door een minimumprijs of vaste prijs mee te geven. Deze mogelijkheid wordt meegenomen in de overweging bij het formuleren van selectiecriteria.

Vanuit de marktpartijen komt de vraag welke mogelijkheden er vanuit welstand zijn met betrekking tot het volume van de Egelantier op zolder. De gemeente gaat dit na, mede in overleg met de ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Referenties

De gemeente Haarlem selecteert in de nieuwe verkoopprocedure maximaal vijf partijen op basis van geschiktheid (minimumeisen, uitsluitingsgronden, referenties) eventueel aangevuld met een visie. Of de visie deel uitmaakt van de selectiefase wordt meegenomen in de overweging bij het formuleren van de selectiecriteria.

De gemeente bedankt de marktpartijen voor hun inbreng.