

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Beoordeling selectiefase KOP Havenkwartier

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000733	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-05-2020
Datum	04-05-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	12-05-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	04-05-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	06-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-05-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-05-13

Bijlagen

Jurybeoordeling Selectiefase KOP Havenkwartier
Vastgesteld biedboek KOP Havenkwartier
Ingediende stukken Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn

B & W d.d.: 12-05-2020

Besloten wordt:

- 1 De jurybeoordeling selectiefase KOP havenkwartier vast te stellen;
- 2 Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn te laten deelnemen aan de gunningsfase van de tender KOP Havenkwartier;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn is geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn geïnformeerd is over het besluit
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
---------------------------------------	-----

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

"Kop Havenkwartier" is een kavel in gemeentelijk eigendom die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. Het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) is onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand dient als "erfgoed" behouden te blijven en gaat onderdeel vormen van de gewenste ontwikkeling. Om een goede partij te kunnen selecteren die de ontwikkeling van deze locatie kan oppakken, is een biedboek opgesteld. Dit biedboek is door het college vastgesteld (nota 2019-001081). Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave. Het vastgestelde biedboek is als bijlage bij deze nota opgenomen.

De beoordeling van de ingediende inschrijvingen verloopt zoals beschreven in het biedboek. De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. Om te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase dient in de selectiefase een minimaal aantal punten te worden gescoord om de kwaliteit van de plannen te garanderen. De jury legt haar beoordeling per fase voor aan het college, die hierover besluit. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 1.150.000,-. Er wordt een partij geselecteerd op kwaliteit.

Op basis van schriftelijke toezeggingen van de gemeente uit het verleden (2004) zijn er 3 partijen die ieder "75 woningen mogen ontwikkelen, of een equivalent daarvan in een andere programmatische verschijningsvorm" voor zover het om de gemeentelijke grondpositie in het Havenkwartier gaat. Conform het collegebesluit (nota 2019-001081) zijn zij uitgenodigd voor de selectiefase omdat de ontwikkeling voor een (groot) deel uit woningen bestaat, het bouwrijpe grond betreft en de claimhouders op deze plek invulling kunnen geven aan hun rechten. Twee partijen (Van Wonen en Bouwinvest) hebben gemotiveerd afgezien van deelname aan de tender. Dit betekent dat de derde partij, Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (hierna: OMA), de enige partij is die nog in aanmerking kan komen voor gunning zoals beschreven in het biedboek.

Op woensdag 15 april 2020 zijn door OMA (in samenwerking met Nijhuis Bouw en Johan de Wachter architecten), de stukken ingediend voor deelname aan de selectiefase, zie bijlage. OMA kiest "jonge uitstromers" en "vitale ouderen" als doelgroepen voor KOP Havenkwartier. Ze wil woonproducten aanbieden van minimaal 40 m² woonoppervlak (studio's) tot appartementen met een woonoppervlak van tussen de 50 - 75 m². De mix tussen deze woonproducten wordt in de gunningsfase bepaald. Ze wil deze woonproducten combineren met een nieuwe ontmoetingsplek voor bewoners en buurt in het pand De Koopman door daar bijvoorbeeld een fietsmaker annex mobiliteitscafe samen met enkele collectieve (buurt)functies te vestigen. Deze functies wil ze combineren met het realiseren van werkplekken in het pand De Koopman.

De stukken zijn door OMA op vrijdag 24 april in een videoconferentie aan de jury toegelicht. Na dit overleg heeft de jury de stukken beoordeeld. De jurybeoordeling wordt door middel van deze nota ter besluitvorming aan het college voorgelegd (zie bijlage).

Beoogd resultaat

De visie en referentieprojecten die OMA heeft ingediend in de selectiefase zijn van voldoende kwaliteit. Daarmee heeft OMA een inschrijving gedaan die voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te kunnen worden tot de gunningsfase. De jury stelt het college van Burgemeester en Wethouders voor om Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (OMA) te laten deelnemen aan de gunningsfase.

Kader

Biedboek Havenkwartier (vastgesteld met nota 2019-001081)

Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"

Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier

Grondexploitatie Kop en Haveneiland

Argumenten voor en tegen

VOOR ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoet de beoogde ontwikkeling. De te realiseren woningaantallen van de verschillende ontwikkellocaties (waaronder Kop Havenkwartier) vallen binnen de prognose zoals beschreven in het door de raad vastgestelde "ontwikkelingsplan" uit 2010. Met de geraamde opbrengsten is rekening gehouden binnen de GREX Havenkwartier.

De meerwaarde van de visie van OMA is dat er betaalbare woningen in het Havenkwartier gerealiseerd worden voor 2 doelgroepen die nu nog niet echt in het Havenkwartier aanwezig zijn, namelijk Jonge uitstromers en Vitale ouderen, een en ander conform het door het college vastgestelde biedboek. In haar visie omschrijft OMA dit als volgt: *"In de Kop krijgen mensen een plek die tot nu toe nog niet aan bod kwamen. Ze hebben (nog) geen eigen bedrijf. Ze bouwen (nog) niet hun eigen huis. Maar ze voelen zich wel aangetrokken tot het unieke actieve karakter van het Havenkwartier. Ze willen hier echt wonen, maar het moet wel betaalbaar blijven."*

De groepen worden met elkaar en de wijk verbonden door een collectieve (buurt)functie binnen de ontwikkeling op te nemen waar beide groepen en de wijk met elkaar in contact komen. Men denkt hierbij aan een voorziening als bijvoorbeeld een mobiliteitscafe waar jongeren spullen brengen die gemaakt dienen te worden (bv een fiets) en waar ouderen een bijdrage kunnen leveren aan de reparatie hiervan. Verder wil men andere collectieve voorzieningen opnemen voor de wijk, bv. een afhaalpunt voor pakketjes. Dit alles wordt gecombineerd met werkplekken in het pand De Koopman en een onder architectuur ontworpen complex op de kop van het Havenkwartier.

TEGEN ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Enkele partijen in het Havenkwartier hebben aangegeven tegen verdere woningbouw te zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Op 9 april 2019 is er een informatieavond georganiseerd om het concept-biedboek te presenteren. Tijdens die avond zijn geen bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van KOP Havenkwartier, specifiek wonen.

Extern draagvlak (partners)

De plannen moeten passen binnen het kader van het geldende bestemmingsplan. De omgeving heeft tijdens het opstellen van het biedboek (informatieavond van 9 april, zie hierboven) geen bezwaren geuit tegen de inhoud van het biedboek van KOP Havenkwartier, specifiek wonen. De huidige gebruikers van het pand De Koopman hebben later per brief aandacht gevraagd voor betaalbare starterswoningen en het aspect 'werken' binnen de ontwikkeling KOP Havenkwartier (zie nota 2019-001081). Op beide aspecten wil OMA inzetten binnen de beoogde ontwikkeling.

Financiële consequenties

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de opbrengsten wordt rekening gehouden in de GREX.

Aanpak/uitvoering

Indien en nadat het college heeft besloten over de jurybeoordeling en het toelaten van Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn tot de gunningsfase zal dit schriftelijk aan OMA worden medegedeeld. Vervolgens zal OMA de vereiste stukken, als onderdeel van de gunningsfase, begin juli indienen. De jury zal deze beoordelen en haar beoordeling ter besluitvorming voorleggen aan het college in augustus. Indien de beoordeling positief is kan na besluitvorming door het college een intentieovereenkomst gesloten worden waarna OMA voorbereidingen kan gaan treffen voor ontwikkeling van de kavel.



HAVENKWARTIER
DEVENTER

KOP

Prijsvraag
voor ontwerp,
ontwikkeling en
realisering

Kop Havenkwartier

Havenkwartier Deventer

Gemeente Deventer
mei 2019

Deventer

Inhoud

- 01 Intro
- 02 Waarden
Ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën'
- 03 Opgave
- 04 Bouwenvelop
- 05 Randvoorwaarden
- 06 Selectieproces

locatie Kop Havenkwartier



01 Intro

Havenkwartier Deventer is volop in ontwikkeling. Particuliere opdrachtgevers spelen de hoofdrol. Zij realiseren een werk- of woonruimte die bij hun wensen past. Voor bepaalde opgaven in het gebied is specialistische know-how nodig. Combinaties van filantropen, ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers krijgen dan de kans om hun meerwaarde te bewijzen. Kop Havenkwartier is een dergelijke opgave. De gemeente grijpt deze prominente locatie aan voor ultieme betaalbaarheid. De te selecteren partij ontwerpt, ontwikkelt en realiseert - voor eigen rekening en risico - een woon- en leefconcept voor mensen die minder kunnen besteden. We noemen het ultiem, omdat het in staat moet zijn bijzondere doelgroepen te faciliteren met een overweldigende kwaliteit voor een zo laag mogelijke prijs.

Fact sheet

adres	Mr. H.F. de Boerlaan, Deventer
eigendom	gemeente Deventer
oppervlak kavel	1.930 m ²
bestemmingsplan	ja
beeldkwaliteitsplan	ja



02 Waarden

Ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën'

Gewild wonen

Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Havenkwartier Deventer biedt de kans om vernieuwers aan de stad te binden. Voor hen geen dertien-in-een-dozijn-wijk, maar kleinschalige en unieke projecten die inspelen op het robuuste en ondernemende karakter van het gebied.

Stand van zaken 2019

Langs de Mr. H.F. de Boerlaan zijn alle zelfbouwkavels verkocht en de meeste woningen reeds opgeleverd. De gestapelde kavels van het spektakelstuk ObjectONE gaan dit jaar in de verkoop. Op de Oostzeestraat verrijst een levendig complex met 139 studentenwoningen.

bron: Hegeman



Vrijplaats voor ideeën



bron: Peter Sips

Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Creativiteit, kennis, talent, ondernemerschap en nieuwe samenwerkingsvormen hebben ruimte nodig. Het Havenkwartier biedt dat, indoor én outdoor. Een initiatief dat elders bakzeil haalt, is hier welkom.

Stand van zaken 2019

De 51 meter hoge Grijze Silo is door particulieren getransformeerd tot woning, met op de begane grond een publieksgerichte functie. De duurzaamheidsambitie van deze eigenaren is groot; ze hebben een energiecoöperatie opgericht voor de bewoners en ondernemers van het Havenkwartier.

Erfgoed als inspiratiebron

Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

De haven vertelt het verhaal van Deventer als handels- en industriestad. De historische structuur en gebouwen zijn echter meer dan een relict. Zij vormen de basis van een 'anders dan anders' sfeer die de verbeelding prikkelt.

Stand van zaken 2019

Bijna alle historische gebouwen tussen de Eerste Havenarm en de Mr. H.F. de Boerlaan hebben een nieuwe bestemming, al dan niet in combinatie met een renovatie. Zelfs de eenvoudige Van de Bergloodsen, die naast het plangebied staan, blijven behouden en worden kwalitatief hoogwaardig opgeknapt door de nieuwe eigenaren.



bron: Peter Sips

Werken in de stad



bron: printmedianieuws.nl

Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Na decennia van zonerings kan er eindelijk weer een attractief en veelzijdig vestigingsmilieu ontstaan. Het Havenkwartier als stedelijk bedrijventerrein, de schakel tussen binnenstad en Bergweide.

Stand van zaken 2019

Het Havenkwartier telt ruim 100 vernieuwende ondernemingen, variërend van ZZP-ers tot middelgrote bedrijven. Het stedelijk bedrijventerrein strekt van binnen tot buiten het plangebied.

Ontdekking van de haven

Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

De IJssel is prachtig, maar er gelden veel en strenge regels. Dat maakt het Havenkwartier bijzonder. Eindelijk een plek waar binnenvaartschepen kunnen aanmeren. Soms liggen ze wel drie rijen dik, een fantastisch decor voor wonen en werken.

Stand van zaken 2019

Kop Havenkwartier ligt niet aan het water. Toch ervaar je de haven. De natuurstenen bestrating van de Mr. H.F. de Boerlaan en de Industrieweg ademen het bijzondere en maritieme karakter van het gebied. De brede stoep nodigt uit tot gebruik; hier kun je stoere dingen doen.



bron: Kunsttuileen Deventer

Meergeneratiewonen 't Eikpunt Lent (Nijmegen)

Dit complex telt 60 sociale huurwoningen en 9 koopwoningen. De huurwoningen zijn gebouwd in opdracht van woningcorporatie Talis te Nijmegen. De bewoners delen een aantal gezamenlijke ruimtes, waaronder een woonkamer met keuken, een stilteruimte en logeerkamers. Bewoners worden lid van de vereniging en dragen bij aan het project, variërend in hoogte afhankelijk van hun inkomen.



bron: Trouw, Koen Verheijden



bron: NRC, Rien Zilvold

Woningen voor statushouders Rotterdam

Havenfamilie Van der Vorm kocht 200 woningen voor Syrische gezinnen, met als doel de statushouders zo snel mogelijk te laten integreren in de Nederlandse samenleving. De woningen, ondergebracht in een stichting, hebben een aankoopprijs van rond een ton. De huur die de Syrische gezinnen betalen is gebaseerd op het puntensysteem voor sociale huurwoningen en wordt door de stichting grotendeels voor de integratiebegeleiding gebruikt.

Parentshouse IJburg en Amsterdam-West

In samenwerking met de Diaconie van Amsterdam en woningcorporatie De Key realiseerde Dominee Rob Visser dit tijdelijke opvanghuis voor ouders in scheiding. Bewoners betalen ca. €600,- huur per maand. Toewijzing vindt plaats door middel van speciale selectiecriteria. In totaal beslaat het project vier huizen, beschikbaar voor maximaal 12 ouders met in totaal 20 kinderen, die op en af in het huis verblijven.



bron: Parool, Ivo van der Bent



bron: Lacaton & Vassal

Collectief woongebouw met wintertuinen Charlon sur Saône, Frankrijk

In opdracht van OPAC Saône-et-Loire ontwierp Lacaton & Vassal dit complex. De 96 appartementen beschikken allemaal over een balkon en een wintertuin (serre) over de volle breedte van de woning. Hierdoor zijn de woningen een stuk groter dan normaal, zonder dat de bouwkosten hoger uitvallen. De 14.725m², inclusief 2.617m² wintertuin, zijn gerealiseerd voor €11.361.000,-

Sociale huurwoningen voor jongvolwassenen Amsterdam Nieuw-West

Naast zelfstandige units van 30m² biedt Change= een arrangement van 'MicroLiving Services' zoals werkondersteuning, meubelinrichting en deelauto's. De ontwikkelaar heeft het 498-units-tellende wooncomplex in 2015 voor €43,35 mln verkocht aan de beleggers Heitman / Orange Capital Partners. Doordat bouw- en ontwikkelingskosten laag gehouden zijn, is een aanvangsrendement van 6% gehaald. Het rendement voor de ontwikkelaar was 3%.



bron: Change=

03 Opgave

Gewild wonen

Zij willen ook

De te selecteren partij garandeert te bouwen voor bewoners en andere gebruikers, die nu nog geen plek hebben in het Havenkwartier omdat ze minder kunnen besteden. Deze partij kiest minimaal twee doelgroepen waarvoor zij een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept wil realiseren. De doelgroepen samen zijn méér dan een simpele optelsom. Hun synergie met het Havenkwartier, het naastgelegen Knutteldorp en elkaar maakt Kop Havenkwartier tot een passend onderdeel van deze levendige stadswijk.

Vrijplaats voor ideeën

€ / M²

De te selecteren partij ontwikkelt een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept door volledig out-of-the-box te denken. Slimme kruisverbanden tussen bijvoorbeeld bouwmethode, organisatie, programma en financiering resulteren in een sublieme businesscase, waarmee een overweldigende kwaliteit geleverd wordt voor een zo laag mogelijke prijs. De te selecteren partij wordt uitgedaagd een mix van betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren, waarbij de prijs van een aantal daarvan respectievelijk onder de €150.000.- v.o.n. en de €424,44 per maand ligt.

Erfgoed als inspiratiebron

One of a kind

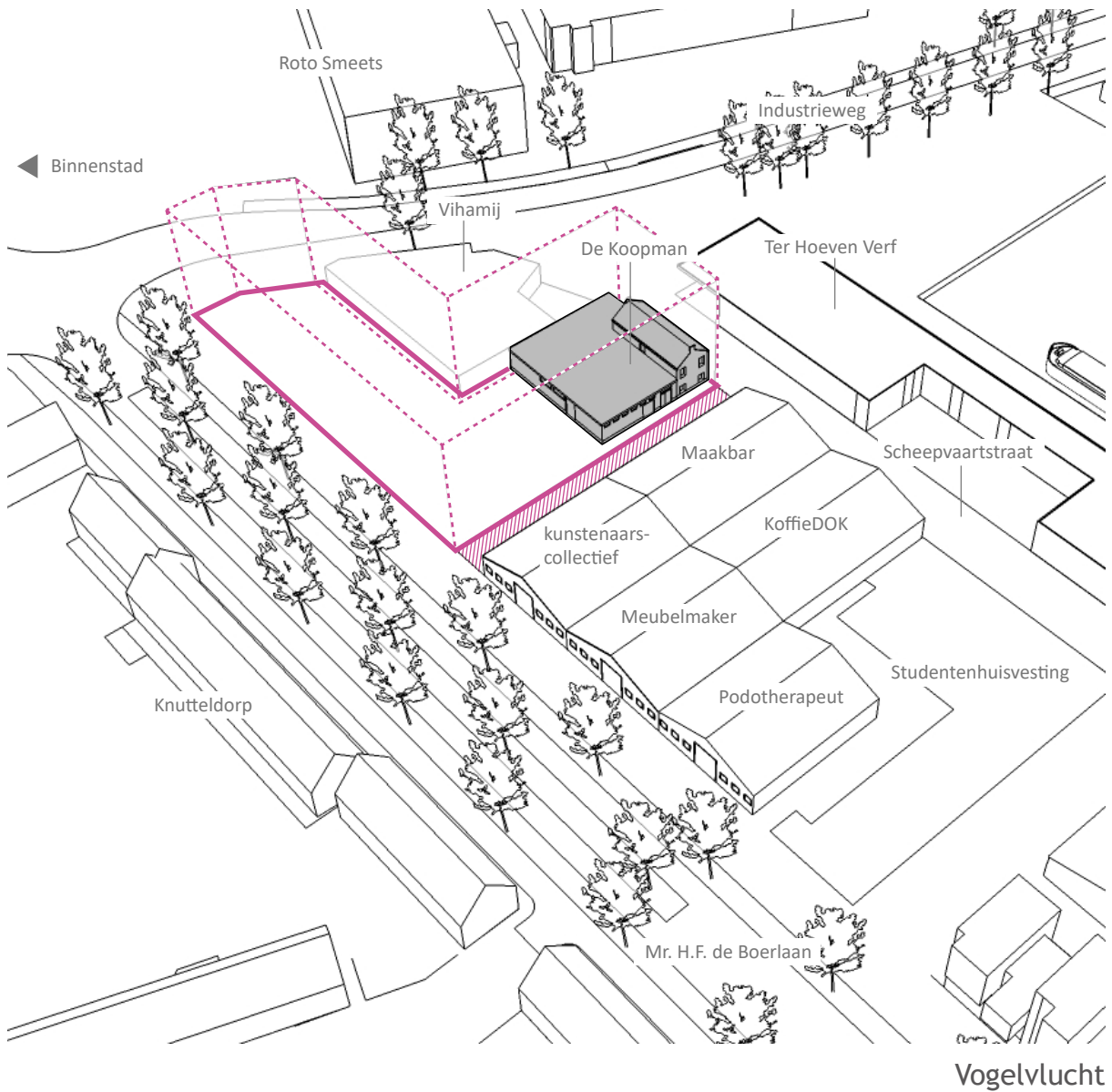
De te selecteren partij laat zien dat radicale betaalbaarheid geweldige architectuur op kan leveren. De Kop is letterlijk en figuurlijk de etalage van het Havenkwartier. Het weerspiegelt het experimentele karakter van het achterliggende gebied en vormt een welkome entree voor het aangrenzende Knutteldorp en de Binnenstad. De Koopman, onderdeel van de kavel, heeft historische waarde en blijft behouden. De te selecteren partij wordt uitgedaagd het gebouw te integreren in het ontwerp en te waarborgen voor het behoud op lange termijn.

Ontdekking van de haven

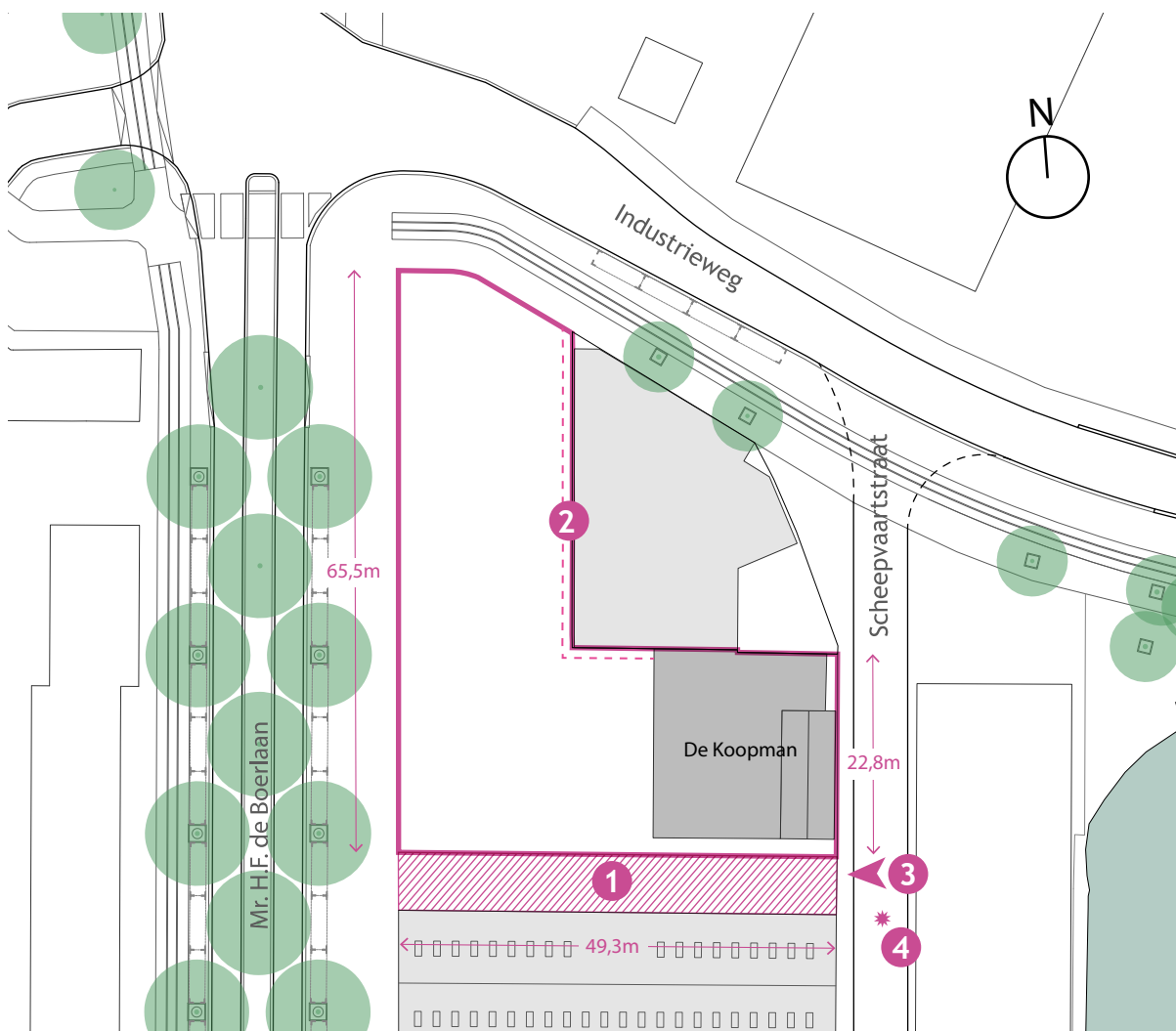
Van binnen naar buiten

De te selecteren partij voorziet in een ontwerp dat bijdraagt aan een levendige Mr. H.F. de Boerlaan. Zij maakt het woonplezier beleefbaar door transparantie in de gevel, en woon- en/of werkfuncties die direct grenzen aan de stoep. De kwaliteiten van de Mr. H.F. de Boerlaan worden ingezet voor de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier, bijvoorbeeld door het doen van interventies in de openbare ruimte. De te selecteren partij laat tevens zien dat het ontwerp anticipeert op een ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.

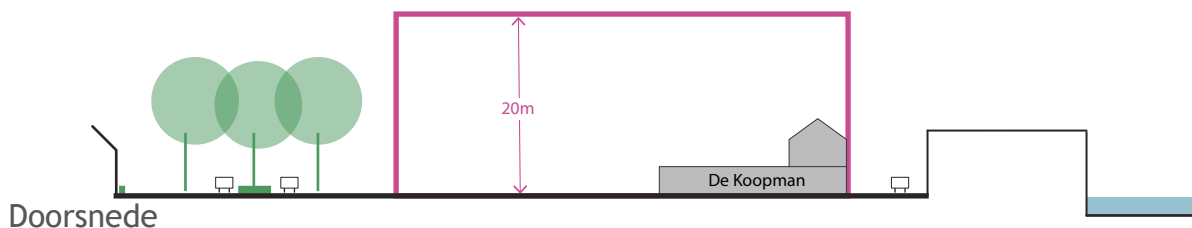
04 Bouwenvelop








Locatie



Doorsnede

 bouwenvelop

0 m 10 m 20 m

- 1** strook van 6,6m wordt openbare straat
- 2** minimaal 1m vrij houden van aangrenzende bebouwing
- 3** ontsluiting via Scheepvaartstraat
- 4** mogelijk toekomstige afsluiting Scheepvaartstraat vanaf hier *

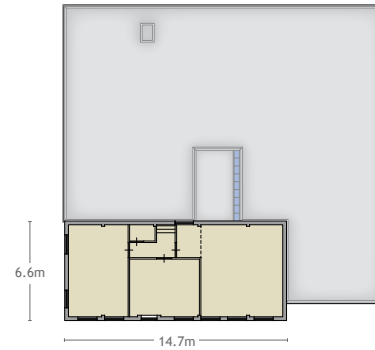
De Koopman

In mei 1948 werd de bouwvergunning verleend voor het nieuwe onderkomen van Distilleerderij en likeurstokerij v/d Wed. G. Ganzeboom aan de Scheepvaartstraat 6, naar een ontwerp van de Deventer architect F.H.J. Bodifée. Het bestond uit een hoofdgebouw van twee verdiepingen met zadeldak en twee lagere productiehallen. In de hal naast het hoofdgebouw bevonden zich de distilleerderij en een wijnopslag. De grotere hal achter het hoofdgebouw was in gebruik als spoelruimte, expeditie en verwarmingsruimte met kolenopslag. In de spoelruimte is een sheddak aangebracht. De begane grond van het hoofdgebouw was in gebruik als kantoor. De verdiepingvloer is uitgevoerd als Nehobovloer, een holle baksteenvloer zoals in die tijd vaker werd uitgevoerd. Op de bovenverdieping waren een magazijn en de likeurstokerij ondergebracht. Het ontwerp van het gebouw is zorgvuldig gedetailleerd met een bescheiden, hier en daar sierlijke detaillering. Opvallende elementen zijn de ronde ramen in de voorgevel en de noordelijke zijgevel, en de statige detaillering van de ingang.

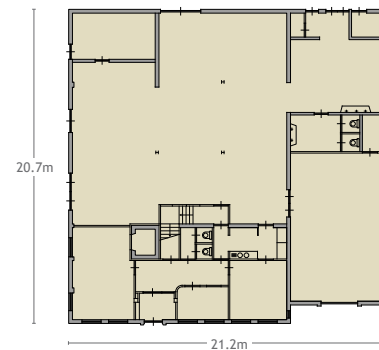
In 1966 werd v/d Wed. G. Ganzeboom overgenomen door een Zutphense firma en verliet daarmee het pand aan de Scheepvaartstraat. Diverse andere bedrijven hebben het daarna in gebruik gehad. In 1984 is er een algehele interne verbouwing uitgevoerd door Rensink Schilderwerken B.V. die vooral gericht was op het verbeteren van de brandwerendheid. Gedurende vele jaren is het pand in gebruik geweest door de aannemerij Koopmans Service & Onderhoud die in 2015 is verhuisd naar de Maagdenburgstraat in Deventer. Aan Koopmans ontleent het gebouw nog steeds zijn huidige naam "De Koopman". Momenteel is het pand in het bezit van de gemeente en wordt het op tijdelijke basis verhuurd als bedrijfsverzamelgebouw.

De Koopman is van waarde vanwege:

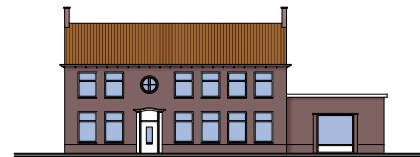
- na-oorlogs project van de architect F.H.J. Bodifée;
- typerend voor de wederopbouwperiode;
- de gaafheid van de gebouwen;
- goede mogelijkheden voor herbestemming.



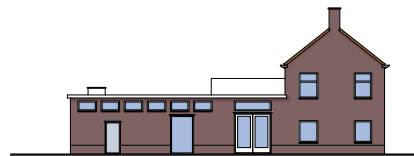
plattengrond verdieping



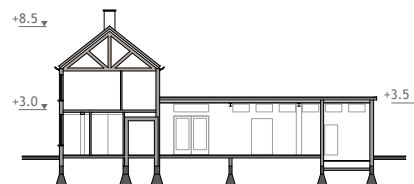
plattengrond begane grond



voorgevel



zuidgevel



doorsnede

05 Randvoorwaarden

Gewild wonen / Zji willen ook

Bestemmingsplan

Kop Havenkwartier valt binnen Gemengd-1 van het bestemmingsplan Havenkwartier. Deze bestemming maakt de vestiging van een bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk. De bouwhoogte bedraagt maximaal 20 meter.

De gemeente hecht aan wonen op deze locatie en stelt als extra eis dat minimaal de helft van het programma hier uit bestaat. Voor de koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Bij alle woningen dient rekening te worden gehouden met de akoestische belasting op de gevels. Voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en industrielaawaai zijn voor de noord- en oostgevel hogere grenswaarden vastgesteld. Deze gevels moeten op alle verdiepingen 'doof' worden uitgevoerd; deze eis gaat verder dan in het bestemmingsplan is aangegeven.

De te selecteren partij moet tevens zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Hierbij gelden de parkeernormen zoals in het parkeerbeleidsplan zijn vastgesteld (www.deventer.nl/parkeren). Het Havenkwartier valt binnen de 'Eerste schil centrum'. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het Inside Out concept uit het Beeldkwaliteitsplan: De buitenkant van het Havenkwartier is de etalage van het gebied. Dus hier geen lange gesloten wanden, maar een open en attractieve gevel die de achterliggende functies weerspiegelen.

Vrijplaats voor ideeën / €/m2

Financiële voorwaarden

Kop Havenkwartier draait om het faciliteren van bijzondere doelgroepen. Partijen worden uitgedaagd om met een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept te komen. Om dat mogelijk te maken is de netto grondprijs vastgesteld op €1.150.000.- exclusief belastingen per 01-01-2019. De bouwgrond zal belast worden met 21% BTW en het perceel met opstal met 6% overdrachtsbelasting.

De grondprijs heeft betrekking op de kavel gelegen tussen de Mr. H.F. de Boerlaan, de Industrierweg en de Scheepvaartstraat. De woningen aan de Mr. H.F. de Boerlaan worden voorafgaand aan de levering ontruimd en de panden worden gesloopt. Het gebouw 'De Koopman' heeft historische waarde en mag niet worden gesloopt. Het wordt geleverd "as-is" en vrij van huur en gebruik. Voorafgaand aan de levering zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd op basis waarvan de locatie geschikt bevonden wordt voor realisatie van de beoogde functies.

De levering van de grond staat voorlopig gepland in 2021.

Partijen die een lagere koopsom bieden worden uitgesloten; hogere biedingen worden niet extra beloond. Er vindt geen verrekening van de rentekosten plaats.

Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind

Beeldkwaliteitsplan

Kop Havenkwartier valt binnen beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer (2012). Het motto is 'Poor but Sexy': een betaalbare esthetiek die wordt gekenmerkt door pragmatisme, fantasie en creativiteit. De algemene uitgangspunten zijn:

BEHOUD EN ONTWIKKELING

Behoud en ontwikkeling van erfgoed is méér dan restauratie. Geef het gebouw een tweede jeugd!

EXPERIMENTEEL EN UNIEK

Elk gebouw heeft een eigen logica, expressie en duurzaamheid; het is "one of a kind", nooit een kopie.

HOE ZIT HET IN ELKAAR?

Het maken is weer in, zeker in het havenkwartier. De (bouw)techniek mag dus weer afleesbaar zijn.

BETON, STAAL, PAPIER EN...

Alle materialen zijn toegestaan, mits het industrieel (=herhaling robuuste details) wordt toegepast.

PERMANENTE VERANDERING

Een gebouw in het Havenkwartier mag een doorlopende bouwplaats met architectonische "jaarringen" zijn.

NO-NONSENSE

Bewoners en ondernemers komen af op de "form follows function" architectuur, bestaand én nieuw.

DE STRAAT OP

Vandaag werk ik in mijn atelier, morgen op straat. Binnen en buiten vloeien daarom in elkaar over.

IT NEVER SLEEPS

De architectuur onderstreept de dynamische 7 X 24 uur spirit van het gebied: er is altijd wat te zien.

Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten

Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de kavel. Dat gebeurt aan de hand van de principes uit het Handboek Openbare Ruimte (2011). Rondom Kop Havenkwartier is een groot deel al uitgevoerd; de Industrierweg en de Mr. H.F de Boerlaan zijn opnieuw ingericht. De nieuwe inrichting van de Scheepvaartstraat wordt gerealiseerd na oplevering van de studentenhuisvesting. De openbare doorsteek grenzend aan de zuidkant van de kavel wordt ingericht wanneer Kop Havenkwartier is opgeleverd.

Het nieuwe straatprofiel van de Mr. H.F. de Boerlaan wordt gekenmerkt door een brede stoep met bestemming Gemengd-3. Deze bestemming maakt het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te plaatsen die bestemd zijn voor cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, standplaatsen en warenmarkten, en groenvoorzieningen. De maximale bouwhoogte is 20 meter.

De te selecteren partij is verantwoordelijk voor de aanleg van de buitenruimte ter plekke van de kavel. Beheer en onderhoud is voor rekening van de eigenaar.

Ontsluiting van de kavel voor gemotoriseerde voertuigen vindt plaats via de Scheepvaartstraat. Ontsluiting via de Mr. H.F. de Boerlaan en de Industrierweg is uitgesloten.

06 Selectieproces

De eisen die aan de te selecteren partij worden gesteld gaan gezien de bijzondere ligging van het gebied en de gemeentelijke visie op het gebied verder dan een reguliere grondverkoop. Het verkoopproces bestaat uit twee fasen, te weten een selectiefase en een gunningsfase.

Combinaties

U mag zich inschrijven in een combinatie/ samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de verdere uitwerking. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid in de gunningsfase dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor te besluiten niet te gunnen dan wel vanwege gegronde redenen de procedure in te trekken.

Selectiefase

De selectiefase staat open voor combinaties van filantropen, ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers. Inschrijvende partijen dienen de volgende stukken in te dienen:

- A. Visie op de ontwikkeling
- B. Referentieprojecten

In het kader van proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen

beperkt in de selectiefase. De Visie op ontwikkeling (A) dient in overeenstemming te zijn met de randvoorwaarden: het bestemmingsplan, financiële voorwaarden, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte. De inschrijving wordt beoordeeld op de selectiecriteria zoals vermeld in het kader op pagina 21.

Op basis van de ingediende stukken worden maximaal drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben gemeld voor de selectiefase ontvangen een bericht waarin staat of ze wel of niet zijn uitgenodigd voor de gunningsfase. De inschrijving van partijen evenals de door hen ingediende stukken wordt gedurende de selectie om tot maximaal drie partijen te komen vertrouwelijk behandeld.

Selectieproces

De selectiecriteria zijn de criteria die worden gebruikt om het aantal geschikte gegadigden te beperken tot een vooraf bepaald aantal voor de gunningsfase. De criteria zullen leiden tot een selectie van maximaal drie inschrijvers en uiteindelijke beoordeling van de plannen in de gunningsfase.

De selectie van de inschrijvingen zal gedaan worden door een deskundige jury, bestaande uit experts op het gebied van betaalbaarheid en stedelijke vernieuwing, met ambtelijke ondersteuning.

De selectie bevat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

Beoordeling

- Er kunnen in deze selectiefase maximaal 50 punten worden behaald. De drie partijen met de hoogste score kwalificeren zich voor de gunningsfase. Bij een gelijke score, wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op de ingediende 'Visie op ontwikkeling'.
- De inschrijving moet tenminste 30 punten scoren op de selectiecriteria, waarvan minimaal 15 punten op 'Visie op de ontwikkeling' en minimaal 15 punten op 'Referentieprojecten', teneinde te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase.

De jury legt haar advies op basis van de criteria, ten aanzien van de selectie van drie inschrijvers, voor aan het college van burgemeester en wethouders. Besluitvorming over te selecteren partijen zal plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders.

Gunningsfase

De gunningsfase staat open voor de door burgemeester en wethouders geselecteerde partijen. Na de selectiefase dienen de geselecteerde partijen in de gunningsfase de plannen verder uit te werken. De inschrijving voor de gunningsfase kan uitsluitend geschieden door het indienen van:

- Ontwikkelconcept,
- Architectonisch ontwerp
- Ontwerp begane grond

Alsmede;

- Het volledig ingevulde inschrijfformulier met daarop o.a. het financiële bod en de handtekening van de inschrijver;
- Belangrijke informatie met betrekking tot de in

te dienen stukken, uitsluitingsgronden alsmede enkele mededelingen is opgenomen in bijlage 1.

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op de vermelde uitsluitingsgronden zoals opgenomen in bijlage 1. Zo toetst de gemeente bijvoorbeeld het 'Ontwikkelconcept', het 'Architectonisch ontwerp' en het 'Ontwerp begane grond' eerst aan de randvoorwaarden met betrekking tot het bestemmingsplan, financiële voorwaarden, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte. Bij uitsluiting wordt een inschrijver schriftelijk op de hoogte gesteld van uitsluiting.

Beoordelingsproces

Wordt aan de randvoorwaarden voldaan, dan wordt het plan door de jury beoordeeld aan de hand van gespecificeerde criteria zoals vermeld onder C. Ontwikkelconcept, D. Architectonisch Ontwerp en E. Ontwerp begane grond.

Beoordeling

- Er kunnen in deze fase maximaal 100 punten worden behaald. Bij een gelijke score, wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Ontwikkelconcept'. Is ook die score gelijk, dan wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Architectonisch ontwerp'. Is ook die score gelijk dan wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Ontwerp begane grond'.

- De inschrijver moet tenminste 60 punten scoren op de selectiecriteria, waarvan minimaal 30 punten op 'Ontwikkelconcept' en minimaal 30 punten op 'Architectonisch ontwerp' en 'Ontwerp begane grond' tezamen. Wordt er minder dan 60 punten gescoord dan wordt de inschrijving door de jury uitgesloten van de procedure tot voorlopige gunning.

De beoordeling omvat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

De jury legt de beoordeling op basis van de criteria ten behoeve van voorlopige gunning aan een geselecteerde partij voor aan het college van burgemeester en wethouders. Besluitvorming over voorlopige gunning aan een partij zal plaatsvinden door het college van burgemeester en wethouders. Over het besluit zullen partijen geïnformeerd worden, inclusief een korte toelichting op de uitslag.

Proces na (voorlopige) gunning

Na gunning treden partijen (gemeente en de partij waaraan verkoop voorlopig is gegund) in overleg, met als doel ondertekening van een koopovereenkomst. Hierin worden de voorwaarden voor verkoop en planontwikkeling verder uitgewerkt. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De koopovereenkomst zal naast de bepalingen voor de verkoop mogelijk zogenaamde anterieure bepalingen bevatten. Dat zijn bepalingen met betrekking tot locatie-eisen en kostenverhaal ten behoeve van het plan. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief, inclusief een definitief welstandsadvies zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten koopovereenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De levering van de gronden en het object vindt plaats na een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.

Na voorlopige gunning zal de partij waaraan de verkoop voorlopig gegund is door de gemeente aan een Bibob-toets onderworpen worden. De partij zal gevraagd worden om Bibob-formulieren volledig in te vullen. Voor meer informatie omtrent de Wet Bibob en welke rechten de gemeente zich voorbehoudt in relatie tot verkoop van de gronden 'Kop Havenkwartier' wordt omschreven in bijlage 1.

De daadwerkelijke verkoop (tevens de definitieve gunning) is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B en W.

Planning

Zie begeleidend schrijven.

Selectieoverzicht

Criteria selectiefase	Criteria gunningsfase
top 3 op basis van score (max. 50 punten)	winnaar op basis van score (max. 100 punten)
<p>Gewild wonen / Zij willen ook</p> <p>A. Visie op de ontwikkeling</p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>A1. De inschrijver selecteert minimaal twee doelgroepen.</p> <p>A2. De inschrijver matcht doelgroepen en andere bewoners/gebruikers, en/of doelgroepen en gebied.</p> <p>A3. De inschrijver matcht doelgroepen en prijscategorie(ën).</p> <p>A4. De inschrijver beheerst het volledige proces en beschikt over de expertise om het concept te realiseren.</p>	<p>Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p>C. Ontwikkelconcept</p> <p style="text-align: right;">max 50 punten</p> <p>C1. Het ontwikkelconcept heeft een sluitende businesscase.</p> <p>C2. Het programma sluit aan op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.</p> <p>C3. De prijs per unit sluit aan bij de doelgroep uit de Visie op ontwikkeling.</p> <p>C4. Het ontwikkelconcept biedt bewoners een overweldigende woonkwaliteit.</p>
<p>Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p>B. Referentieprojecten</p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research & ontwerp van één of meerdere projecten.</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research, ontwerp en realisering van een project.</p>	<p>Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind</p> <p>D. Architectonisch ontwerp</p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>D1. Het ontwerp is robuust, stoer én uniek.</p> <p>D2. Het ontwerp is duurzaam.</p> <p>D3. De Koopman wordt op passende wijze herontwikkeld.</p>
	<p>Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten</p> <p>E. Ontwerp begane grond</p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>E1. Het ontwerp draagt bij aan een levendige Mr. de Boerlaan.</p> <p>E2. De levendigheid past bij de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier.</p> <p>E3. De ontwikkeling van Kop Havenkwartier vormt een impuls voor de ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.</p>

lijst A. Bijzondere doelgroepen met behoefte aan betaalbare woonruimte.

Categorie 1



Opknappers & opkickers

bijvoorbeeld: woonruimte met begeleiding en dagbesteding



New in town & country

bijvoorbeeld: compacte gezinswoning



Jonge uitstromers (jongeren 18-27 jaar)

bijvoorbeeld: 3-kamerwoning van 60m² bvo



Wajongers

bijvoorbeeld: zelfstandige woonruimte met begeleiding

Categorie 2



Afgestudeerde HBO-ers

bijvoorbeeld: studio van 75m² bvo



Co-ouders en/of alleenstaande ouders

bijvoorbeeld: geschakelde gezinswoning



Startende ondernemers

bijvoorbeeld: werk- en woonruimte van 150m² bvo



Veelbelovende kunstenaars

bijvoorbeeld: atelier (waar je ook kunt wonen)



Vitale ouderen

bijvoorbeeld: seniorenwoning met ondersteunende voorzieningen

Criteria selectiefase

max 25 punten

Gewild wonen / Zij willen ook

A. Visie op de ontwikkeling

Inschrijvende partijen dienen een Visie op de ontwikkeling aan te leveren. Dat omvat in ieder geval de volgende onderdelen:

A1. De inschrijver selecteert minimaal twee doelgroepen.
0 of 5 punten

Toelichting

Kies minimaal twee doelgroepen uit lijst A. Selecteer minimaal één doelgroep uit categorie 1.

Selecteer minimaal één doelgroep uit categorie 2, of draag zelf (een) doelgroep(en) aan met behoefte naar betaalbare woonruimte. De keuze voor een doelgroep buiten lijst A dient onderbouwd te worden. Laat zien op welk onderzoek hun ruimtevraag is gebaseerd.

minimaal 50 woorden / maximaal 400 woorden

A2. De inschrijver matcht doelgroepen en andere bewoners/gebruikers, en/of doelgroepen en gebied.
0 of 10 punten

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer de maatschappelijke synergie die wordt bereikt op minimaal één van onderstaande aspecten:

** Tussen één of meerdere doelgroepen en andere bewoners/gebruikers van Kop Havenkwartier.*

** Tussen één of meerdere doelgroepen en het Havenkwartier.*

** Tussen één of meerdere doelgroepen en Knutteldorp.*

minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden

A3. De inschrijver matcht doelgroepen en prijscategorie(ën).
0 of 5 punten

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer welk woonproduct bewoners en gebruikers tegen welke prijs krijgen en of het koop, huur of een mix betreft. Beargumenteer waarom dat past bij het budget van de geselecteerde doelgroepen.

minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden

A4. De inschrijver beheerst het volledige proces en beschikt over de expertise om het concept te realiseren.
0 of 5 punten

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer het ontwerp- en ontwikkelproces. Benoem uit onderstaande lijst de twee accenten waarmee de radicale betaalbaarheid wordt gerealiseerd:

** Programmatische mix*

** Bouwtechniek*

** Organisatievorm*

** Financieringsvorm*

** Anders, namelijk:....*

Leg uit welke partijen daar bij betrokken zijn en wat hun expertise is.

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

Vrijplaats voor ideeën / €/m²

B. Referentieprojecten

Inschrijvende partijen mogen eigen referentieprojecten inzenden, met betrekking tot radicale betaalbaarheid, waarbij de expertise uit de Visie op ontwikkeling zichtbaar wordt gemaakt.

B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research & ontwerp van één of meerdere projecten.
0 of 5 punten

De inschrijver mag maximaal vijf projecten indienen die samen goed kunnen zijn voor het te behalen maximum van 25 punten.

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer de research en het ontwerp waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden (per project)

B2. De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.
0 of 5 punten

De inschrijver mag maximaal vijf projecten indienen die samen goed kunnen zijn voor het te behalen maximum van 25 punten.

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer de realisering van het project waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden (per project)

B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research, ontwerp en realisering van een project.
0 of 25 punten

Toelichting

Beschrijf en/of visualiseer de research, het ontwerp en de realisering van het project waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.

minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden

Criteria gunningsfase

max 50 punten

Vrijplaats voor ideeën / €/m²

C. Ontwikkelconcept

Deelnemende partijen dienen een ontwikkelconcept met een ontwerp en financiële onderbouwing aan te leveren.

C1. Het ontwikkelconcept heeft een sluitende businesscase.
0 of 10 punten

Toelichting

Toon aan dat de businesscase sluitend is aan de hand van de volgende onderdelen:

** Laat zien dat de bouwkundige structuur te realiseren is.*

** Laat zien dat de organisatie compleet is.*

** Laat zien dat de totale projectkosten gedekt zijn. Dit is inclusief aanleg en onderhoud van de buitenruimte.*

technisch ontwerp 1:100

organogram

dekkingsplan (EXCEL)

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

C2. Het programma sluit aan op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.
0 of 10 punten

Toelichting

Laat het programma zien in relatie tot de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

C3. De prijs per unit sluit aan bij de doelgroepen uit de Visie op ontwikkeling.
0 tot 20 punten

Waardering op basis van het percentage gerealiseerde woningen met de volgende prijsgrens. Waardering huur en koop wordt bij elkaar opgeteld.

	5-15%	15-25%	>25%
huur < € 424,44/mnd. *	3 pt	7 pt	10 pt

	5-15%	15-25%	>25%
koop < € 150.000.- v.o.n.	3 pt	7 pt	10 pt

Toelichting

Laat zien hoeveel woningen er in totaal gerealiseerd worden. Laat zien in welke prijscategorieën de woningen gerealiseerd worden.

Plattegronden 1:100

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

C4. Het ontwikkelconcept biedt bewoners een overweldigende woonkwaliteit.
0 of 10 punten

Toelichting

Laat zien dat de woonoppervlakten voor het sociale segment minimaal 40m² bedragen en voor het vrije marktsegment minimaal 50m². Gemeenschappelijke ruimtes mogen worden meegerekend, parkeerruimte niet.

woningplattegronden 1:100

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

* woning in de categorie onder de 'kwaliteitskortingsgrens'.

Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind

D. Architectonisch ontwerp

Deelnemende partijen laten zien dat een radicaal betaalbaar concept geweldige en duurzame architectuur op kan leveren.

D1. Het ontwerp is robuust, stoer en uniek.
0 of 10 punten

Toelichting

Laat zien dat het ontwerp zich kenmerkt door een unieke architectonische expressie die het experimentele karakter van het Havenkwartier verbeeldt. Dat kan door:

- * bijzonder materiaalgebruik*
- * robuuste details*
- * afleesbare bouwtechniek*
- * 'form follows function' architectuur*

*Geveltekeningen schaal 1:100
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

D2. Het ontwerp is duurzaam.
0 of 10 punten

Toelichting

Laat zien hoe de energiehuishouding van Kop Havenkwartier er uit ziet. Toon aan dat het gebouw klimaatadaptief is, doordat het de hittestress in de omgeving verlaagd en/of met behulp van waterberging een positief effect heeft op de waterhuishouding in het gebied.

*duidelijk weergeven in Technisch ontwerp
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

D3. De Koopman wordt op passende wijze herontwikkeld.
0 of 5 punten

Toelichting

Laat zien dat De Koopman met bescheiden, goed gekozen ingrepen geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe functie die past in het woon- en leefconcept. Laat zien dat de architectonische details met historische waarde behouden blijven.

*duidelijk weergeven in Technisch ontwerp
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten

E. Begane grond ontwerp

Deelnemende partijen laten zien dat het ontwerp een impuls geeft aan het gebruik van de buitenruimte en de ontwikkeling van het Havenkwartier.

- E1. Het ontwerp draagt bij aan een levendige Mr. H.F. de Boerlaan.**
0 of 10 punten

Toelichting

Toon aan dat de gevel aan de Mr. H.F. de Boerlaan voor minimaal 70% transparant is, of bestaat uit buitenruimtes van de woningen. Laat zien dat de begane grond nagenoeg volledig te openen is en dat woon- en/of werkfuncties direct grenzen aan het maaiveld.

*duidelijk weergegeven in Geveltekeningen
Plattegrond begane grond 1:100
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

- E2. De levendigheid past bij de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier.**
0 of 5 punten

Toelichting

Toon aan dat het gebruik van de openbare ruimte aansluit bij de bewoners/gebruikers van Kop Havenkwartier. Laat zien met welke programmering en/of welke interventies in de openbare ruimte dit wordt bereikt.

*Situatietekening 1:100
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

- E3. De ontwikkeling van Kop Havenkwartier vormt een impuls voor de ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.**
0 of 10 punten

Toelichting

Laat zien dat het ontwerp anticipeert op een ontwikkeling van het Vihamij-terrein. Laat zien dat deze locatie separaat ontwikkeld kan worden, waarbij het metrage verdriedubbeld.

*Situatietekening 1:100
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

Bijlage 1

Inschrijving

- Het inschrijvingsformulier met bijlagen moet uiterlijk op n.t.b. om 12:00 uur, in een gesloten enveloppe zijn ingeleverd bij gemeente Deventer, Grote Kerkhof 1. Van deelname aan de inschrijving zal op verzoek een bewijs van ontvangst worden afgegeven.
- Inschrijver conformeert zich aan de vast koopsom van € 1.150.000 k.k. excl. belasting(en) door dit te vermelden op het inschrijfformulier. Een bod omvat niet de bijbehorende kosten, rechten, belastingen e.d. De inschrijver verklaart dat de gestanddoeningstermijn is tot het tekenen van de koopovereenkomst of niet-gunning heeft plaats gehad;
- Voor zover de inschrijver een rechtspersoon of een personenvennootschap is, dient het inschrijfformulier ondertekend te worden door de daartoe bevoegde persoon/personen. Degene die het inschrijfformulier heeft ondertekend, staat er voor in dat hij/zij (tezamen met eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, bij gebreke waarvan de ondertekenaar(s) zelf gebonden is/zijn aan het uitgebrachte bod. Bij inschrijving door een rechtspersoon of personenvennootschap dient een uittreksel van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden gevoegd bij het inschrijfformulier, alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s);
- Indien een inschrijver uit meerdere personen of ondernemingen bestaat, is iedere persoon c.q. onderneming voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk;
- Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden tenzij hij op het inschrijvingsformulier verklaart voor een andere persoon te hebben geboden. Dit kan slechts blijken uit een bij het formulier gevoegde schriftelijke volmacht.

Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, kan dit tot uitsluiting leiden van verdere deelname aan de procedure. Gemeente Deventer heeft daarnaast nog de volgende uitsluitingsgronden van toepassing verklaart:

- Inschrijvingen met een bieding lager dan de vaste koopsom;
- Inschrijvingen zonder ondertekening van de inschrijfformulieren;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering en onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Inschrijving voldoet in basis niet aan het bestemmingsplan Havenkwartier (excl. Binnenplanse afwijkingen);
- Inschrijving voldoet in basis niet aan eisen Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier 2012 'Poor but sexy';
- Inschrijving geeft onvoldoende invulling aan de eisen voor de openbare Ruimte binnen de bouwvelop.

Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob. De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Op basis van de ingevulde formulieren maakt de gemeente tevens een beoordeling van de onderbouwing van het in staat zijn van de inschrijver de locatie aan te kopen.

Negatief advies van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde Bibob formulieren kan ertoe leiden dat de gemeente niet zal overgaan tot definitieve gunning en het sluiten van de koopovereenkomst. In dat geval behoudt gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Overige mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Deventer houdt te allen tijden het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers komen niet in aanmerking voor enige vergoeding.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- Verkoop van de gronden en het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik.
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling zijn voor rekening en risico van de koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering etc. etc. Voor zover er beschikbare informatie is bij de gemeente wordt deze beschikbaar gesteld. Deze informatie is toegevoegd in de bijlagen.
- Iedere inschrijver dient zich te realiseren dat alle kosten, die gepaard gaan met een eventuele herontwikkeling voor rekening en risico van de koper zijn. Denk hierbij aan de kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief.
- Er kunnen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering en onder voorbehoud van onherroepelijke omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het wijzigen van het bestemmingsplan kan geen voorwaarde zijn. Indien sprake is van een inschrijving onder genoemde voorwaarden dan dienen die voorwaarden concreet en objectief toetsbaar te worden omschreven.
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod.
- De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De commissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

Disclaimer

Bij de inschrijving dient voor de ontwikkeling Kop Havenkwartier rekening gehouden te worden met de zonering rondom bestaande omliggende bedrijven als gevolg van vergunde rechten (Wro, Wet milieubeheer en Wabo) evenals de aanvullende eis in dit biedboek dat enkele gevels volledig doof dienen te worden uitgevoerd. Mogelijk ontstaat er gedurende de looptijd van de ontwikkelperiode (ook na voorlopige gunning) een andere situatie met betrekking tot de vergunde situatie ter plaatse van het bedrijf aan Hunneperkade 4. In overleg met gemeente wordt gedurende de looptijd bezien of een gewijzigde situatie ontstaat en of op dit punt kan worden afgeweken. Mochten er wijzigingen in deze situatie ontstaan, dan geldt dat voor alle inschrijvers. In juridische zin is in dat geval geen sprake van een gewijzigde inschrijving ten opzichte van de oorspronkelijke inschrijving, waarop andere inschrijvers zich kunnen beroepen.



HAVENKWARTIER
DEVENTER

Prijsvraag Kop Havenkwartier Deventer

**WeLoveTheCity in opdracht van gemeente Deventer
mei 2019**

BEOORDELING selectiefase 'KOP Havenkwartier'

Selectiefase

Datum Overleg	Vrijdag 24 april 2020
Plaats	Videoconference
Notulist	Ivor Visser
Status	Definitief

Inleiding

"Kop Havenkwartier" is een kavel in gemeentelijk eigendom die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. Het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) is onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand dient als "erfgoed" behouden te blijven en gaat onderdeel vormen van de gewenste ontwikkeling. Om een goede partij te kunnen selecteren die de ontwikkeling van deze locatie kan oppakken, is een biedboek opgesteld. Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave.

De beoordeling van de ingediende inschrijvingen verloopt zoals beschreven in het biedboek. De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. Om te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase dient in de selectiefase een minimaal aantal punten te worden gescoord om de kwaliteit van de plannen te garanderen. De jury legt haar beoordeling per fase voor aan het college, die hierover besluit. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 1.150.000,-. Er wordt een partij geselecteerd op kwaliteit.

Voor de ontwikkeling 'KOP Havenkwartier' zijn 3 partijen uitgenodigd om deel te nemen aan de selectiefase. Dit zijn Van Wonen, Bouwinvest en Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (hierna: OMA). Van deze partijen hebben Van Wonen en Bouwinvest gemotiveerd afgezien van deelname aan de tender. Dit betekent dat Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn de enige partij is die in aanmerking kan komen voor gunning zoals beschreven in het biedboek.

Op woensdag 15 april 2020 zijn door OMA (in samenwerking met Nijhuis Bouw en Johan de Wachter architecten), de stukken ingediend voor deelname aan de selectiefase. Deze stukken zijn op vrijdag 24 april in een videoconference aan de jury toegelicht. Na dit overleg heeft de jury de stukken beoordeeld. Van deze beoordeling is dit verslag opgemaakt.

Beoordeling (adhv blz. 23 en 24 van het Biedboek)

A **Visie op de ontwikkeling**
A1 *5 punten (max. 5 punten)*

De keuze is begrijpelijk, de onderbouwing vrij simpel. Een vraag is bijvoorbeeld op welke onderzoeken de ruimtevraag van de doelgroepen gebaseerd is.

A2 *6 punten (max. 10 punten)*

In de stukken wordt de maatschappelijke synergie beschreven met betrekking tot wijk-, buurt- en gebouwniveau. De inschrijver beschrijft hier het principe van getrapte collectiviteit en heeft hier in het overleg van 24 april een nadere toelichting op gegeven. Een uitgangspunt dat beschreven wordt is dat ouderen uit Knutteldorp een plekje kunnen krijgen in het nieuwe

pand. De woningen in Knutteldorp kunnen dan beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Dit is een mooi uitgangspunt maar is afhankelijk van samenwerking met een woningcorporatie. Of deze samenwerking tot stand kan komen is nog niet zeker, bleek uit de toelichting. Andere vragen zijn hoe de doelgroepen echt een plekje in het gebouw gaan krijgen en de buurt gaan activeren. Hier is in de toelichting meer duidelijkheid over verkregen maar dit blijft een aandachtspunt bij verdere uitwerking.

A3 3 punten (max. 5 punten)

De inschrijver onderbouwd de betaalbaarheid van de te realiseren appartementen voor de doelgroepen aan de hand van de 'kwaliteitskortingsgrens' en CBS-cijfers. Welke mix er toegepast wordt tussen de verschillende woonproducten en hoe het woonproduct eruit ziet dat geboden gaat worden, wordt onvoldoende toegelicht. De jury vraagt hier aandacht voor bij de uitwerking van het plan.

A4 4 punten (max. 5 punten)

De jury heeft vertrouwen dat de inschrijver, met partners, over voldoende expertise beschikt om het concept te realiseren. Belangrijk element hierin is de toepassing van het woningbouwconcept Trento. Welke randvoorwaarden volgen echter uit de toepassing van dit concept? De jury wil dit graag kort toegelicht zien bij verdere uitwerking van het plan.

B Referentieprojecten

15 punten (max. 25 punten)

De jury waardeert het feit dat inschrijver en partners echt verantwoordelijk zijn geweest voor de verschillende ingediende referentieprojecten. Uit de referentieprojecten wordt duidelijk dat ze gerealiseerd zijn, of worden, met een mix aan verschillende woonproducten voor verschillende groepen. De ingediende referentieprojecten lijken qua schaal en architectuur af te wijken van de beoogde ontwikkeling 'KOP Havenkwartier'. Er zijn geen referentieprojecten ingediend waarbij interactie plaatsvindt tussen een te bouwen en te behouden deel binnen een ontwikkeling. De inschrijver heeft niet eerder volledig samengewerkt met het team dat nu wordt gepresenteerd. Als team lijkt men in staat om slimme architectonische inbeddingsmogelijkheden toe te passen, zoals in Antwerpen.

Totaal 33 punten (max. 50 punten)

In het biedboek (blz. 19) is het volgende opgenomen over het jury-oordeel en de besluitvorming:

De inschrijving moet tenminste 30 punten scoren op de selectiecriteria, waarvan minimaal 15 punten op 'Visie op de ontwikkeling' en minimaal 15 punten op 'Referentieprojecten', teneinde te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase.

De jury legt haar advies op basis van de criteria, ten aanzien van de selectie van drie inschrijvers, voor aan het college van burgemeester en wethouders. Besluitvorming over te selecteren partijen zal plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie:

De visie en referentieprojecten die de inschrijver heeft ingediend in de selectiefase zijn van voldoende kwaliteit. Daarmee heeft de inschrijver een inschrijving gedaan die voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te kunnen worden tot de gunningsfase. De jury stelt het college van Burgemeester en Wethouders voor om Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (OMA) te laten deelnemen aan de gunningsfase.

In deze fase zal OMA (in samenwerking met Nijhuis Bouw en Johan de Wachter architecten) haar visie uitwerken tot een plan dat door de jury aan de hand van het biedboek beoordeeld zal worden. Ook dit plan wordt ter besluitvorming door de jury aan het college voorgelegd.

15 APRIL 2020



KOP HAVENKWARTIER

OIM|A|APELDOORN

NIJHUIS BOUW

JDWA

A VISIE OP DE ONTWIKKELING



A.1. DOELGROEPEN

DE INSCHRIJVER SELECTEERT MINIMAAL TWEE DOELGROEPEN.



A.2. GEBRUIKERS EN GEBIED

DE INSCHRIJVER MATCHT DOELGROEPEN EN ANDERE BEWONERS/GEBRUIKERS, EN/OF DOELGROEPEN EN GEBIED.



A.3. PRIJSCATEGORIEËN

DE INSCHRIJVER MATCHT DOELGROEPEN EN PRIJSCATEGORIE(ËN).



A.4. PROCES EN EXPERTISE

DE INSCHRIJVER BEHEERST HET VOLLEDIGE PROCES EN BESCHIKT OVER DE EXPERTISE OM HET CONCEPT TE REALISEREN.

B REFERENTIE PROJECTEN

1

KOP VAN HOOG ZWOLLE

2

WEEZENLANDEN-NOORD

3

OUDEMANSSTRAAT, ANTWERPEN

4

SYDNEY, APELDOORN

5

DE BOOG, APELDOORN

INLEIDING

Er is al veel gebeurd in het Havenkwartier. De beide silo's zijn getransformeerd en hebben een nieuwe functie. Het Davo-gebouw en de Bodenloods hebben nieuwe publieke programma's gekregen. Nieuwe bewoners hebben hun eigen huis gebouwd en ook studenten hebben het Havenkwartier ontdekt. Maar het Havenkwartier is nog steeds volop in ontwikkeling. Terhoeven, Bella Machina, Object ONE en nu het project Kop Havenkwartier, overal wordt hard gewerkt aan nieuwbouwplannen. Vanwege de Corona-pandemie moet dit werk nu voorgezet worden in moeilijke omstandigheden en een onzekere woningmarkt, in elk geval de eerstkomende tijd.

In haar analyse van de consequenties van de Corona-pandemie voor de woningmarkt heeft ABN AMRO het over dalende besteedbare inkomens, tanende interesse bij beleggers, stijgende hypotheekrente, veranderende woonvoorkeuren, lagere bevolkingsprognoses en prijsdalingen.

Maar iedere crisis biedt ook kansen. Misschien wordt wonen beter betaalbaar. Wellicht kiezen meer westerlingen voor thuiswerken vanuit een woning in het oosten, of dalen de bouwkosten. Mogelijk is de dip van tijdelijke aard en treed een krachtig herstel op. Hoe het ook zij: Gemeenschapszin en samenwerking zijn actueler dan ooit en er bestaat nog steeds een omvangrijk, structureel tekort aan woningen. Kop Havenkwartier voorziet in deze behoeften.

Aan de inhoud van dit selectiedocument ligt geen uitgewerkt plan met bijbehorende financiële

doorrekening ten grondslag. Dat komt pas aan de orde in de gunningsfase. We hebben ons wel verdiept in de locatie en zien een aantal interessante mogelijkheden en aspecten die meegenomen moeten worden in de ontwikkeling:

- Kop aan de Industrieweg met commercieel programma levert een interessant beeld;
- Voordeuren en woonruimte aan de straat zorgt voor levendigheid aan de Mr de Boerlaan;
- Informele kwaliteit van het steegje tussen de Koopman, de Kop en de vd Bergloodsen zorgt voor karakter;
- Parkeren maximaal uit het zicht;
- Ontmoetingsplek voor bewoners en buurt
- Anticiperen op ontwikkeling buurperceel Vihamij;
- Stoere, robuuste en herkenbare architectuur past bij het Havenkwartier;
- Kwaliteit van de locatie in de stad: nabij de Binnenstad én op de kop van het Havenkwartier;
- Goede bereikbaarheid: station vlakbij, A1 dichtbij
- Saxion Hogeschool op loopafstand;
- Recreatieve zone aan de IJssel op loopafstand.

De combinatie OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V. (OMA) en Nijhuis Bouw B.V. (Nijhuis) ziet ernaar uit om in nauwe samenwerking met JDWA en de gemeente Deventer een prachtige Kop op het Havenkwartier te realiseren, met zeer betaalbare woningen. Wij hopen hiervoor met dit selectiedocument een eerste aanzet te geven.

De heer Bloem van OMA treedt op als penvoerder van de combinatie.



PUBLIEKE KADE



NIEUWE MR DE BOERLAAN EN KNUTTELDORP



WERKEN EN VOORZIENINGEN BIJ DE BUREN



STUDENTEN OM DE HOEK



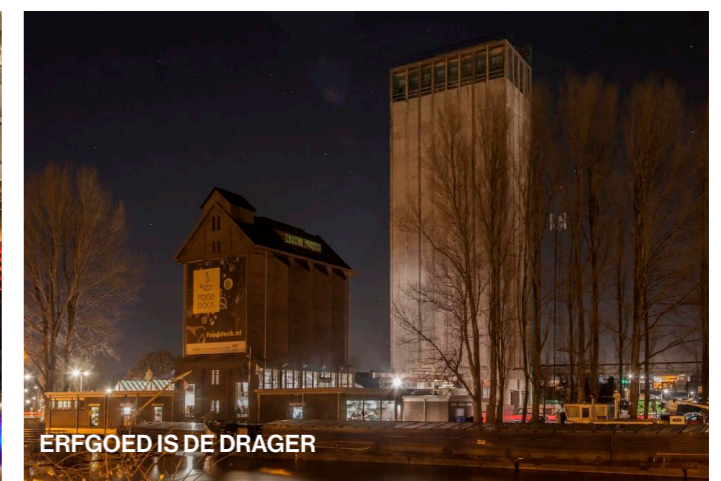
WONEN EN ONDERNEMEN



CULTUUR BINNEN EN BUITEN



DE SFEER IN FOODDOCK



ERFGOED IS DE DRAGER

A VISIE OP DE ONTWIKKELING

“In de Kop krijgen mensen een plek die tot nu toe nog niet aan bod kwamen. Ze hebben (nog) geen eigen bedrijf. Ze bouwen (nog) niet hun eigen huis. Maar ze voelen zich wel aangetrokken tot het unieke actieve karakter van het Havenkwartier. Ze willen hier echt wonen, maar het moet wel betaalbaar blijven.”





A.1. DOELGROEPEN

DE INSCHRIJVER SELECTEERT MINIMAAL TWEE DOELGROEPEN.

JONG & OUD

'Zij willen ook', een zinsnede uit de prijsvraag die wat ons betreft goed verwoordt wat wij willen bereiken op de Kop van het Havenkwartier. De woningmarkt is de afgelopen periode enorm in beweging gekomen, waarbij een structureel woningtekort en sterke prijsstijgingen een negatief effect hebben voor financieel minder draagkrachtigen. Velen kwamen buitenspel te staan.

Jonge werkenden konden moeilijk goede en betaalbare zelfstandige huisvesting vinden door bijvoorbeeld studieschulden, flexibele arbeidscontracten en lage(re) salarissen. Een keuze voor "Jonge Uitstromers" en "Afgestudeerde HBO-ers" lijkt vanzelfsprekend voor het project Kop Havenkwartier.

Wij kiezen echter niet voor een project dat zich enkel richt op jongeren. Uit onderzoek blijkt dat jongeren en ouderen best graag met elkaar in één project willen wonen. Hiervan zijn ook succesvolle

praktijkvoorbeelden, waaronder het project De Venen in Deventer. In dit gerealiseerde plan leven jongeren en ouderen inmiddels gebroederlijk met elkaar samen. Wij menen dat deze diversiteit een leefbaarder en meer divers eindresultaat oplevert, zowel op gebouw- als buurtniveau. Daarbij kunnen ouderen, verknocht aan hún 'oude' buurt en velen alleenstaand, moeilijk een betaalbare gelijkvloerse woonruimte in hun vertrouwde omgeving vinden. Zij blijven dus maar al te vaak zitten in hun te grote, weinig toegankelijke woning. Dit zorgt voor weinig beweging in de woningmarkt voor bestaande bouw. Het aanbieden van woningen op maat voor ouderen kan dus ook ruimte bieden aan jonge gezinnen om een volgende stap te maken in hun wooncarrière naar de woningen die vrij komen.

Daarom kiezen wij voor "**Jonge Uitstromers**" en "**Vitale ouderen**" als doelgroepen voor het project Kop Havenkwartier. Deze keus wordt hierna nader toegelicht.





A.2. GEBRUIKERS EN GEBIED

DE INSCHRIJVER MATCHT DOELGROEPEN EN ANDERE BEWONERS/GEBRUIKERS, EN/OF DOELGROEPEN EN GEBIED.

GETRAPTE COLLECTIVITEIT

JONGE UITSTROMERS (18 – 27 JAAR)

Het motto voor het Havenkwartier in het beeldkwaliteitsplan is 'Poor but Sexy': een betaalbare esthetiek die wordt gekenmerkt door pragmatisme, fantasie en creativiteit. In onze visie zijn dit niet alleen de kenmerken van de architectuur en de openbare ruimte in het Havenkwartier, maar ook van de mensen die er wonen, werken en leven. Vooral zij maken het Havenkwartier. De "Jonge Uitstromers", waaronder ook afgestudeerde HBO-ers, ondernemers en kunstenaars, passen in dit opzicht uitstekend bij het Havenkwartier. De meeste "Jonge Uitstromers" zijn echter overdag aan het werk, hebben een vol sociaal leven en weinig tijd, bijvoorbeeld om te klussen voor de VVE. Buiten werktijd daarentegen, zou het soms té levendig kunnen zijn. Ten behoeve van de betrokkenheid bij buurt en gebouw, de leefbaarheid en de levendigheid tijdens werktijden, is ervoor gekozen om deze bewonersgroep te verrijken met "Vitale Ouderen".

VITALE OUDEREN (>55 JAAR)

"Vitale Ouderen" zijn overdag veel thuis en hebben volop vrije tijd. Vaak hebben ze een ambacht en vinden het leuk om af en toe een klusje te doen, al was het maar

vanwege de sociale contacten. Daarnaast brengen ze wat rust. De omgang met jonge mensen houdt hen fitter. Ook kunnen jongeren de ouderen helpen met bijvoorbeeld een incidentele boodschap of het oplossen van een probleem met de iPad of de e-mail. Een harde noodzaak in een steeds meer vergrijzende en digitaliserende maatschappij. "Vitale ouderen" zouden zo een goede aanvulling kunnen zijn voor het Havenkwartier. Het Havenkwartier brengt hen de actie en levendigheid die ze op andere plekken missen. Het zal daarbij met name om alleenstaande ouderen gaan. Uit onderzoek (Woon2019) blijkt namelijk dat ouderen, ook ouderen met 'belemmeringen', steeds vaker in eengezinswoningen wonen en minder in appartementen. Het zijn voornamelijk alleenstaande ouderen die in appartementen wonen. Een deel van de vitale ouderen in Kop Havenkwartier zou uit Knutteldorp kunnen komen, een volksbuurt met veel eengezinswoningen en ouderen (33% 65+ versus 19% landelijk) op steenworp afstand van het Havenkwartier. Deze migratie zal resulteren in meer verbinding tussen het hippe Havenkwartier en het volkse Knutteldorp. Zowel de "Jonge Uitstromers" als de "Vitale Ouderen" zijn complementair aan de zelfbouwers, creatief ondernemers, kunstenaars en studenten die al hun plek vonden in het Havenkwartier.



REPAIR CAFE



COPPI ROTTERDAM - MOBILITEITSCAFE



COPPI ROTTERDAM - MOBILITEITSCAFE

WONEN IN HET HAVENKWARTIER

Wij kijken niet alleen naar de woning, maar ook naar de wijze waarop bijgedragen kan worden aan meer interactie tussen doelgroepen op diverse niveaus, met een mooi woord ook wel getrapte collectiviteit genoemd. Hierdoor ontstaan relaties tussen mensen in dezelfde wijk, dezelfde buurt en tot slot in het gebouw. Voor deze ontwikkeling zien wij volop kansen en kwaliteiten ontstaan op buurt- en gebouwniveau. Daarnaast kan de ontwikkeling een positieve impact hebben op de het bewonersprofiel in Knutteldorp.

Binnen de **BUURT** zijn al enkele succesvolle voorzieningen aanwezig zoals Fooddock, DOK H2O en PIKNIK. Door “Jonge Uitstromers” en “Vitale Ouderen” een plek in de wijk te bieden ontstaat extra draagvlak voor deze voorzieningen en zullen kruisbestuivingen optreden. Fooddock is natuurlijk een prachtige plek voor een lunch, borrel of diner, maar zal vooral voor de jonge bewoners van Kop Havenkwartier ook een functie vervullen als hoogwaardig ophaalrestaurant met een breed keuzepallet aan keukens en gerechten. Een borrel bij H2O en een dansje bij PIKNIK, het is hoe jongvolwassenen hun tijd graag doorbrengen. De ouderen zullen hun weg eerder vinden naar Fooddock en het mobiliteitscafé.

In het nieuwe **GEBOUW**, de entree en etalage van het Havenkwartier, wordt een nieuwe ontmoetingsplek

gecreëerd, voor bewoners en buurt. Het idee is om een grotere lobby te realiseren, met een mobiliteitscafé en collectieve functies zoals bijvoorbeeld ‘bring me boxes’ voor de pakketdienst, een gedeelde boekenkast, een wasserette en een strijkservice. Wij zien het Havenkwartier bij uitstek als een gebied waar mensen vaker een auto zullen delen en gebruik zullen maken van andere, schone(re) vervoersvormen. Wil je dat waarmaken, dan moet je die andere mobiliteit faciliteren. Daarom zien wij in de Kop een fietsenmaker annex mobiliteitscafé gehuisvest worden, een plek in de buurt waar de bewoners een fiets kunnen huren, een fiets kunnen (laten) repareren, maar waar ook plek is voor een kop koffie en een krantje. De actieve ouderen in de Kop kunnen mee klussen in het mobiliteitscafé. Ook deelauto's zullen onderdeel uitmaken van de plannen, niet alleen voor de bewoners in het gebouw, ook voor de buurt.

Ouderen uit Knutteldorp die verhuizen naar de Kop, blijven vlakbij vrienden en kennissen, maar krijgen een woning op maat. Jonge gezinnen kunnen de vrijgekomen eengezinswoningen in Knutteldorp innemen zodat de buurt in zijn geheel “verjongt”. Die doelgroep is zeker aangetrokken tot de voorzieningen die het Havenkwartier biedt, maar het woningtype waar ze naar op zoek zijn is niet voldoende beschikbaar in een lagere prijs categorie. Wonen in Knutteldorp en gebruik maken van de “actie” van het Havenkwartier zal beide gebieden binnen de **WIJK** dichterbij elkaar brengen.



WASBAR, ANTWERPEN / GENT



STEEGJE BIJ DE KOOPMAN EN DE KOP: WERKEN, KLUSSEN, ONTSPANNEN EN TOEGANG TOT DE WONINGEN



A.3. PRIJSCATEGORIEËN

DE INSCHRIJVER MATCHT DOELGROEPEN EN PRIJSCATEGORIE(ËN).

BETAALBAARHEID “ENGINEEREN”

BUDGET

Het Bidbook dateert van mei 2019. De huurprijsgrens van € 424,44 is gebaseerd op de ‘kwaliteitskortingsgrens’ 2019 (pagina 25). Voor 2020 is deze grens op € 432,51 vastgesteld. In dit document is ten behoeve van de leesbaarheid de ‘kwaliteitskortingsgrens’ 2020 aangehouden.

Jonge Uitstromers

Werkende jongvolwassenen komen niet langer in aanmerking voor studiefinanciering en kunnen, indien jonger dan 23 jaar, alleen aanspraak maken op huurtoeslag bij maandhuren tot EUR 432,51. Vanaf 23 jaar kunnen ze voor maandhuren tot EUR 737,14 aanspraak maken op huurtoeslag.

Volgens het CBS bedroeg het gemiddelde bruto jaarinkomen van 23-jarige jongvolwassenen in 2016 circa EUR 23.000,-. Anno 2020 zal dit ongeveer EUR 25.000,- zijn. Uitgaande van een verhouding bruto-inkomen/maandhuur van circa 45 die volgens NIBUD door verschillende woningbouwverenigingen in de vrije huur gehanteerd worden, past bij dit inkomen een maandhuur van ongeveer EUR 555,-, zónder huurtoeslag. Mét huurtoeslag resulteert dit voor de gemiddelde 23-jarige jongvolwassene in een huurbudget van ongeveer EUR 700,- per maand. De maximale hypotheek voor de gemiddelde 23-jarige bedraagt volgens de NIBUD-normen circa EUR 114.000,-.

Vitale Ouderen

De doelgroep “Vitale Ouderen” is qua financiële positie zeer divers, zoals blijkt uit de cijfers voor de leeftijdscategorie van 55 tot 65 jaar:

- Gemiddeld inkomen: circa € 35.000,-(*)
 - Bezit eigen woning: 65%;
 - Gemiddelde overwaarde: circa € 130.000,-(**)
- (* Circa 10% lager voor leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar.)
(** Circa 30% hoger voor leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar.)

Alles overziend komt dit voor de verschillende leeftijds- en huishoudenscategorieën (gemiddeld) neer op de volgende globale huur- en koophudgetten, vóór huurtoeslag en/of andere subsidies:

1. Jongvolwassenen tot 23 jaar:

- Huur: EUR 432,51 tot EUR 555,- per maand;
- Koop: Veelal niet haalbaar i.v.m. hypotheekverstrekkingnormen;

2. Jongvolwassenen van 23 jaar tot en met 27 jaar:

- Huur: < EUR 737,14 per maand;
- Koop: < EUR 150.000,-, echter voor de meesten niet haalbaar i.v.m. hypotheekverstrekkingnormen;

3. Samenwonende en méér dan gemiddeld verdienende jongvolwassenen (o.b.v. gezamenlijk bruto-jaarinkomen > EUR 36.000,-)

- Huur: > EUR 800,- per maand;
- Koop: > EUR 165.000,-;



4. Vitale ouderen:

- Huur: > EUR 800,- per maand;
- Koop: > EUR 200.000,-;

In bovenstaande opsomming is uitgegaan van gemiddelden. Er zijn natuurlijk ook huishoudens die minder of meer inkomen en/of vermogen hebben. Zij hebben minder respectievelijk meer huurbestedingsruimte.

MATCH DOELGROEP, PRODUCT EN PRIJS

Qua woningen denken wij in deze fase globaal aan de volgende product-/prijs-/doelgroepcombinaties:

1. Studio's met een woonoppervlak van minimaal 40 m2:

- Maandhuur EUR 432,71 tot EUR 555,- voor “Jonge Uitstromers” tot 23 jaar
- Maandhuur < EUR 737,13 voor “Jonge Uitstromers” van 23 jaar tot en met 27 jaar

2. Appartementen met een woonoppervlak van minimaal 50 m2:

- Maandhuur < EUR 737,14/Koopprijs < EUR 150.000,- (*) voor “Jonge Uitstromers” met een bovengemiddeld huishoudensinkomen en “Vitale ouderen” met een lager dan gemiddeld huishoudensinkomen en vermogen;

3. Stadswoningen en appartementen met een woonoppervlak van circa 75 m2:

- Maandhuur > 737,14/Koopprijs > EUR 200.000,- voor “Jonge Uitstromers” met een bovengemiddeld huishoudensinkomen en “Vitale Ouderen”.

(* Met financieringsconstructie.)



A.4. PROCES EN EXPERTISE

DE INSCHRIJVER BEHEERST HET VOLLEDIGE PROCES EN BESCHIKT OVER DE EXPERTISE OM HET CONCEPT TE REALISEREN.

FINANCIEEL EN TYPOLOGISCH MAATWERK

PARTIJEN EN EXPERTISE

De samenwerkende partijen hebben kennis en ervaring met het volledige traject, van ontwikkelfase tot en met exploitatiefase:

1. OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V. (OMA Apeldoorn, www.oma-apeldoorn.nl): Een projectontwikkelaar gevestigd in Apeldoorn, onderdeel van de Torenstad Groep¹, gespecialiseerd in binnenstedelijke opgaven en gebiedsontwikkeling.
2. Nijhuis Bouw B.V. (Nijhuis, www.nijhuis.nl): Een bouwbedrijf met vestigingen in Apeldoorn, Zwolle, Rijssen, Enschede en Assen, actief in alle fasen van het bouwproces, van het ontwikkelen van projecten tot en met service en onderhoud van vastgoed, met 'wonen' als rode draad.

OMA en Nijhuis onderzoeken met Deventer Woningcorporatie Rentree de mogelijkheden voor een samenwerking bij het project Kop Havenkwartier. Na een eventuele selectie, zullen de gesprekken hierover gecontinueerd worden.

Johan De Wachter Architecten wordt betrokken bij het team voor de opmaak van het ontwerp. Zij hebben een uitgebreide ervaring in het ontwerp en realisering van projecten met betaalbare woningen.

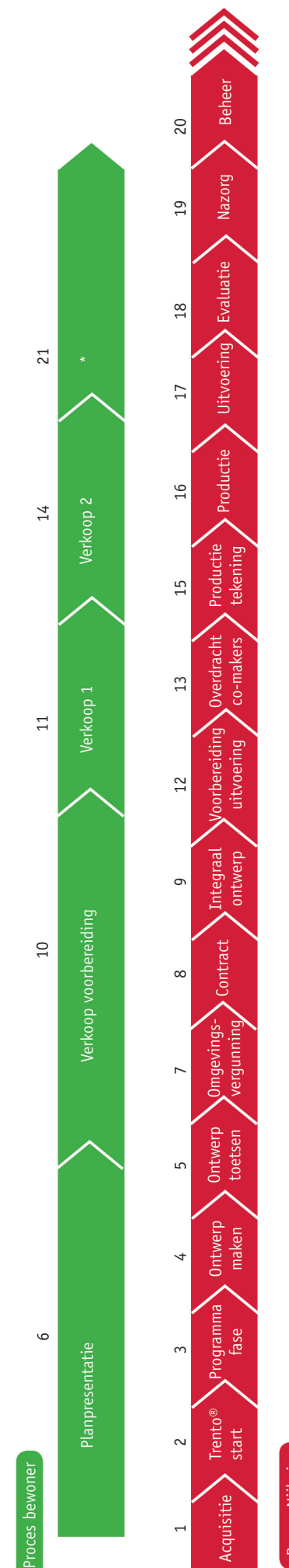
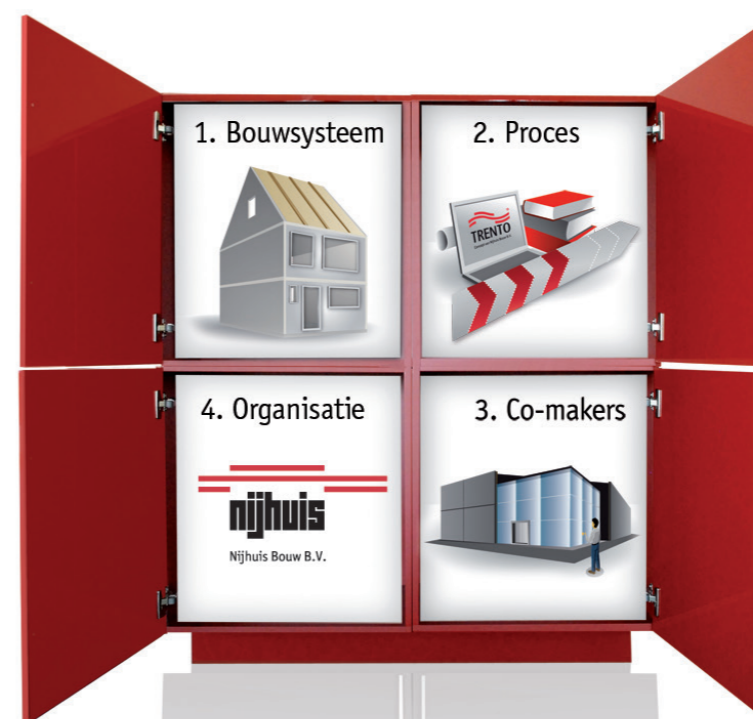
ONTWERP- EN ONTWIKKELPROCES

Bij het ontwerp- en ontwikkelproces wordt gebruik gemaakt van het door Nijhuis ontwikkelde woningbouwconcept: Trento. Trento is een conceptuele vorm van ontwikkelen en bouwen, waarbij voorbedachte oplossingen centraal staan. Onvoorziene vraagstukken en kosten zijn uitgesloten. Doordat alle partners zijn betrokken bij het ontwerp, is er bovendien een goed inzicht in ieders kostenaandeel. Binnen het concept wordt niet gedacht aan standaard woningen, maar standaard oplossingen. Architect Johan de Wachter krijgt op die wijze alle vrijheid om een ontwerp te maken dat past bij de plek en doelgroep. Dit resulteert via een efficiënter proces in lagere kosten en beter betaalbare woningen.

PROGRAMMATISCHE MIX EN FINANCIERING

Naast een kostenefficiënt ontwerp- en ontwikkelproces, heeft de slimme programmatische mix (en de daarmee samenhangende financiering) de grootste invloed op de haalbaarheid van het plan en de betaalbaarheid van de woningen.

De combinatie OMA/Nijhuis heeft ervaring met de realisatie van projecten met een brede programmatische mix, alsmede de toepassing van financieringsvormen die kwalitatief hoogwaardige woningen zeer betaalbaar maken. Voor nadere informatie op dit punt wordt onder meer verwezen naar de referentieprojecten.



ONTWIKKEL- EN ONTWERPPROCES TRENTO

¹OMA Apeldoorn is onderdeel van de Torenstad Groep (Torenstad). De vastgoedbeleggingsportefeuille van Torenstad is substantieel en omvat veel huurwoningen, ook onder de huurprijsliberalisatiegrens. Torenstad wordt nauw betrokken bij het project Kop Havenkwartier en kan eventueel een rol als belegger vervullen. OMA Apeldoorn is verantwoordelijk voor het management van de vastgoedportefeuille van Torenstad.

B REFERENTIE PROJECTEN

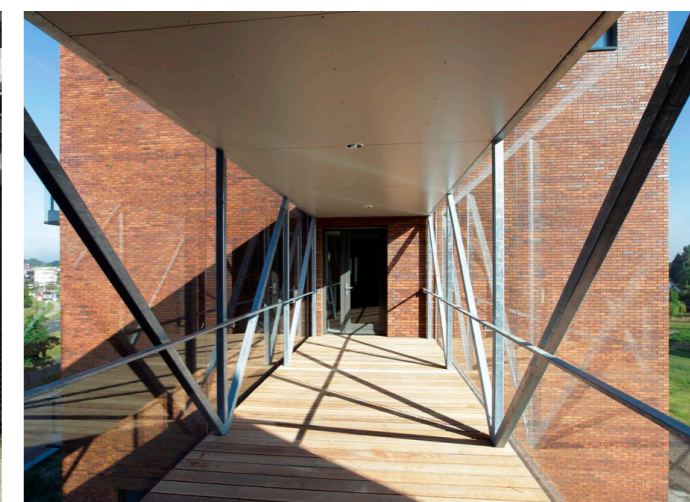
*“Onze projecten tonen steeds maatwerk.
Voor de specifieke plek, voor de toekomstige
bewoner en voor de financiële bereikbaarheid
van onze woningen.”*



De research en het ontwerp van de meeste bouwprojecten is het resultaat van de samenwerking en wisselwerking tussen ontwikkelaar, architect en bouwbedrijf (vooral bij bouwteamsamenwerking).

Het architectonisch ontwerp van een aantal referentieprojecten is niet van de hand van JDWA, terwijl het wel ontwikkeld en gebouwd werd door leden van de selectiecombinatie.

Deze projecten vallen niet 1:1 in categorie B2. of B3, en zijn derhalve zowel bij categorie B2. als B3. aangekruist.



De categoriën zijn in het biedboek als volgt beschreven:

B.1. RESEARCH & ONTWERP

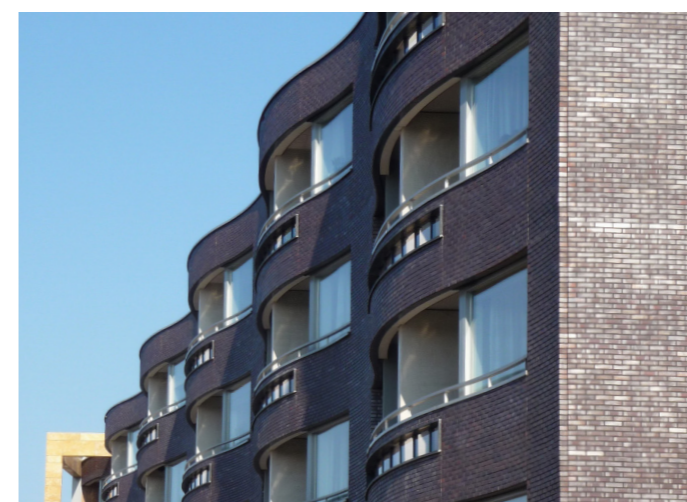
De inschrijver was verantwoordelijk voor research & ontwerp van één of meerdere projecten.

B.2. REALISERING

De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.

B.3. RESEARCH, ONTWERP & REALISERING

De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.



REFERENTIE	PROJECTNAAM	PLAATS	BESCHRIJVING	ONTWIKKELAAR	BOUWER	ARCHITECT	REFERENTIECATEGORIE		
							B1	B2	B3
1	Koop van Hoog	Zwolle	86 woningen in mix van sociale huur tot dure koop	Nijhuis Bouw	Nijhuis Bouw	BDG Architecten		X	X
2	Weezenlanden-Noord Gebouw J	Zwolle	woningen gecombineerd met diversiteit aan andere functies	Explorius en Nijhuis Bouw	Nijhuis Bouw	Barcode Architects		X	X
3	Oudemansstraat	Antwerpen	26 woningen en appartementen in verschillende types	AG Vespa	N.V.T.	JDWA	X		
4	Sydney	Apeldoorn	31 appartementen voor starters	OMA Apeldoorn	Nijhuis Bouw	TWA Architecten		X	X
5	De Boog	Apeldoorn	87 stadswoningen, maisonnettes en appartementen van sociale huur en koop tot dure huur	OMA Apeldoorn	Nijhuis Bouw	Rijnvos Voorwinde Architecten		X	X

1

KOP VAN HOOG ZWOLLE

86 WONINGEN IN EEN MIX VAN SOCIALE HUUR EN DURE KOOP

Opdrachtgever: Nijhuis Bouw B.V.

Ontwikkelaar: Nijhuis Bouw B.V.

Bouwbedrijf: Nijhuis Bouw B.V.

Architect: BDG Architecten

In hartje Zwolle, tegen de stadsgracht gesitueerd, verrijst project Kop van Hoog. Deze centrumlocatie kenmerkt zich door een diversiteit aan programma en architectuurstijlen die bij elkaar komen. Aan de Pannekoekendijk kenmerkt het gebouw zich door een stedelijke verschijningsvorm met een eigenwijs hoogteaccent. Aan de Hoogstraat is een duidelijke verwijzing naar het verleden ontworpen door de oude gevellijn terug te plaatsen in nieuw metselwerk. Het witte gebouwtje aan Het Zijltje is een knipoog naar een oud schoolgebouwtje dat hier gestaan moet hebben. Aan de Nachtegaalstraat is het bouwprogramma verscholen achter oude "pakhuisen architectuur". Het complex is geheel voorzien van een parkeerkelder.

Naast een architectonische mix is in dit project ook een mix van doelgroepen voorzien. Zo worden aan de Pannekoekendijk dure koopappartementen gerealiseerd, waarbij aan Het Zijltje kleine appartementen voor deltaWonen

worden gebouwd. Daarnaast worden nog enkele vrije sector huurwoningen gerealiseerd, een 'kangoeroewoning' waarin mantelzorg wordt geleverd en tot slot verschijnt er nog een commerciële plint met 4 diverse eindgebruikers. De mix aan doelgroepen van sociale huur (met een huurprijs van onder de € 500,-) en dure koop (appartementen van € 300.000,- tot € 900.000,-) is bijzonder, waarbij men elkaar ontmoet op de gezamenlijke binnentuin. Zonder de aanwezigheid van de dure koop en commerciële ruimtes zou het sociale programma op deze plek en in deze vorm niet haalbaar zijn.

Naast de realisatie van het complex wordt door Nijhuis en deltaWonen ook een actieve bijdrage geleverd aan de integratie van deze doelgroepen door diverse activiteiten te organiseren.



2

WEEZENLANDEN-NOORD ZWOLLE APPARTEMENTEN VOOR STARTERS

Opdrachtgever: Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. en Nijhuis Bouw B.V.

Ontwikkelaar: Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. en Nijhuis Bouw B.V.

Bouwbedrijf: Nijhuis Bouw B.V.

Architect: Barcode Architects

Binnen deze grootschalige gebiedsontwikkeling in Zwolle worden in totaal 500 woningen gerealiseerd, gecombineerd met een diversiteit aan andere functies. Een van de belangrijkste doelstellingen binnen deze gebiedsontwikkeling is het aanjagen van 'collectiviteit', anders gezegd: het tegengaan van vereenzaming. Dit wordt bereikt door een 'magic mix' aan woningen te ontwikkelen, een goede combinatie van goedkope koop, middeldure koop, dure koop, sociale huur en middeldure huur. Op verschillende niveaus binnen het gebied komt deze collectiviteit tot uiting. Zo worden voorzieningen gecreëerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, wordt een park aangelegd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, worden speelvoorzieningen gerealiseerd, maar ook binnen bouwblokken wordt ontmoeting gestimuleerd. Vanuit die centrale gedachte, maar ook vanuit het oogpunt om betaalbaar wonen mogelijk te maken, wordt binnen deze gebiedsontwikkeling 'gebouw J' gerealiseerd.

Gebouw J wordt een gebouw waarin collectiviteit het sleutelwoord is en waarin de deeleconomie gefaciliteerd wordt. Het is een echt startersgebouw, met appartementen van 49,5 m². Dit maakt het mogelijk om op een aantal punten af te wijken van de bouwstandaard. Daarbij accepteert de gemeente Zwolle dat, wanneer betaalbaarheid absoluut een aandachtspunt is, er een ander uitrustingsniveau van het gebouw nodig is om die ambitie te verwezenlijken. Zo worden geen individuele buitenruimtes gerealiseerd, maar gaan we uit van collectieve ontmoetingsplekken. Verder is het uitgangspunt dat deze mensen niet allemaal beschikken over een auto en mogen we uitgaan van enkele deelauto's. Door gebruik te maken van de 'Amsterdamse bouwvelop' is ook overeengekomen om geen individuele buitenberging te maken maar een collectieve fietsenberging te realiseren. En tot slot wordt ontmoeting aangejaagd in de ruimte waar de overige collectieve voorzieningen in gehuisvest worden; de wasserette, de gedeelde boekenkast en de 'bring me boxes'.



3 OUDEMANSSTRAAT ANTWERPEN

26 WONINGEN EN APPARTEMENTEN IN VERSCHILLENDE TYPES

Opdrachtgever: AG Vespa, Antwerpen
 Ontwikkelaar: AG Vespa, Antwerpen
 Architect: JDWA

Dit project kadert in de revitalisatie van het Schipperskwartier in Antwerpen tot een levendige woonbuurt. Het gebouw zorgt voor een eigentijds en aantrekkelijk woonklimaat door de toevoeging van stadswoningen en appartementen. Het project bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen, waarbij het gebouw aan de Crauwelengang en het appartementsgebouw aan de Oudemansstraat hun entrees hebben aan de respectievelijke straten waaraan deze gebouwen liggen. Aan de buitenzijde vormt het gebouw een voortzetting van de straatgevel met een robuust grid waarmee de straat als stedelijke ruimte duidelijk wordt gedefinieerd. Daarnaast wordt in de expressie van de gevel van het gebouw de kavelstructuur van de historische binnenstad De stadswoningen op de eerste twee bouwlagen worden iets opgetild ten opzichte van de straat zodat de transparantie van het wonen richting de straat gerealiseerd kan worden met behoud van voldoende privacy. De achterzijde wordt gekenmerkt door een fijne stalen passerelstructuur die

als inkompasserel dienst doet voor de bovenliggende appartementen. De gehele binnenruimte (binnentuin met achtergevel) vormt een lichte en groene omgeving midden in de stad. Speciale aandacht is besteed aan de inkomzones van de woningen. Dit is het deel van het gebouw dat de meest directe relatie aangaat met de publieke ruimte. De trap is een transitiezone tussen privé en publiek waar de bewoners in hun eigen plek aan de straat kunnen zitten. Ook de rest van de gevel is met zorg en detail ontworpen zodat deze het straatbeeld verrijkt. Hierin speelt het spel tussen open en gesloten geveldelen en de detaillering een belangrijke rol.



4

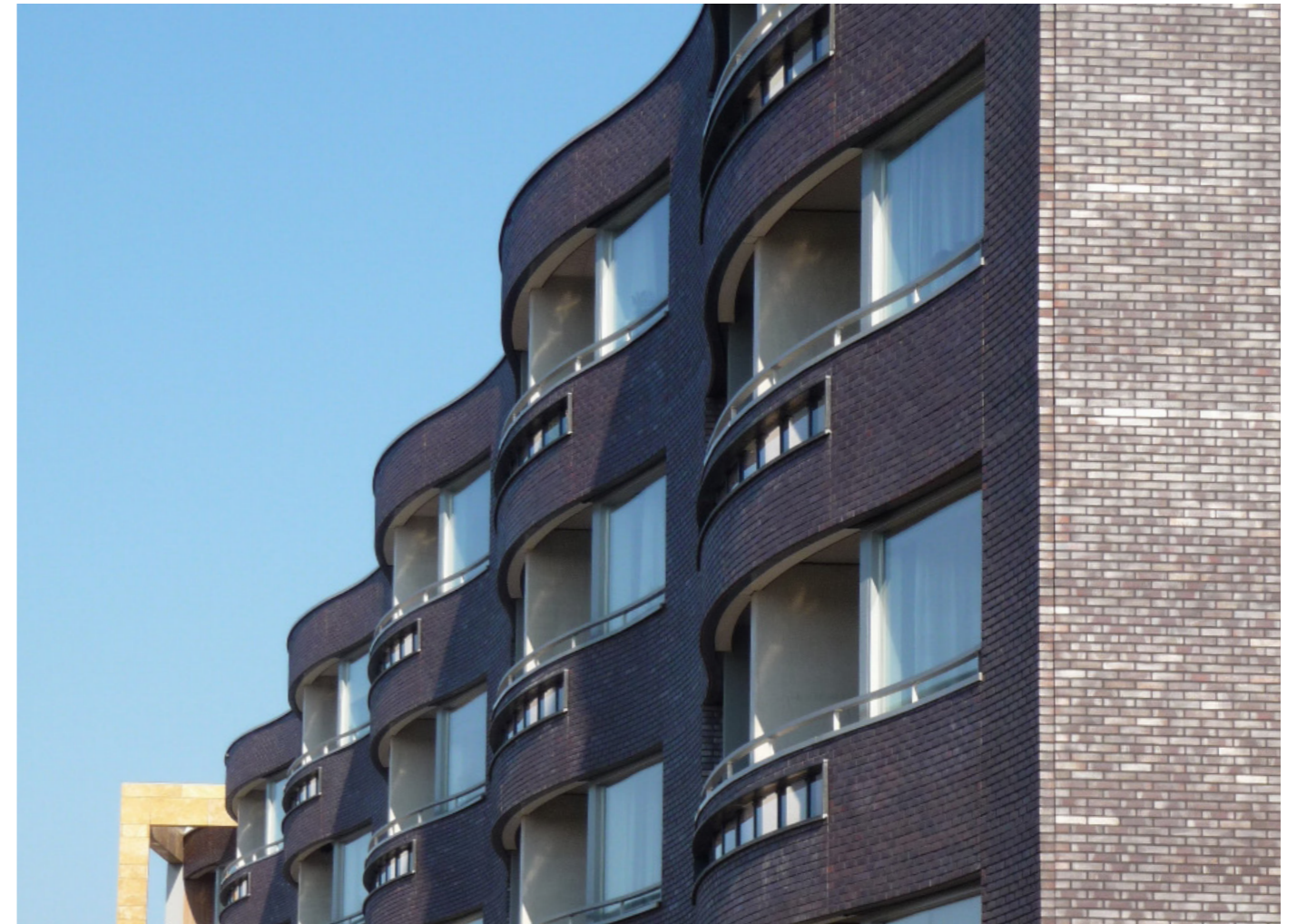
SYDNEY APELDOORN 31 APPARTEMENTEN VOOR STARTERS

Opdrachtgever: Welgelegen Haven C.V.
Ontwikkelaar: OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V.
Bouwbedrijf: Nijhuis Bouw B.V.
Architect: TWA Architecten

Bij project Sydney in Apeldoorn werden 31 appartementen (woonoppervlak circa 100 m²) met bergingen en parkeerplaatsen in de onderliggende stallinggarage (marktwaarde circa EUR 285.000,-) bereikbaar gemaakt voor jonge starters, en in een kort tijdsbestek verkocht. De behoefte onder starters was evident. De opgave zat (ook toen) in het financieel bereikbaar maken van de appartementen voor een minder draagkrachtige doelgroep. Hiertoe werden de beschikbare financieringsconstructies door OMA Apeldoorn in kaart gebracht, vergeleken en beoordeeld op hun kasstromen, voor- en nadelen. Uiteindelijk werd gekozen voor een combinatie van maatregelen:

- De parkeerplaatsen werden niet gekocht door de starters, maar gehuurd;

- De grond werd niet gekocht door de starters, maar gepacht (erfpachtconstructie, erfpachtcanon nihil);
 - De resulterende koopsom voor de opstal van het appartementsrecht en de bijbehorende berging was dusdanig ingeregeld (circa EUR 175.000,-) dat de starters ook gebruik konden maken van een Starterslening;
- Deze combinatie van maatregelen zorgde ervoor dat de appartementen bereikbaar en zeer betaalbaar werden voor de starters. De gemeente droeg bij via de Starterslening, de ontwikkelcombinatie financierde de erfpachtconstructie. Het eindresultaat was extreem betaalbare huisvesting in een mooi woongebouw, zoals het beeldmateriaal in de bijlage illustreert.



5

DE BOOG APELDOORN**87 RUIME STADSWONINGEN, MAISONNETTES EN APPARTEMENTEN VOOR MINDER DRAAGKRACHTIGEN**

Opdrachtgever: Welgelegen Park V.O.F.
 Ontwikkelaar: OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V.
 Bouwbedrijf: Nijhuis Bouw B.V.
 Architect: Rijnvos Voorwinde Architecten

Bij project De Boog in Apeldoorn werden 87 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in de onderliggende stallinggarage bereikbaar gemaakt voor een minder draagkrachtige doelgroep:

- 23 2-laagse stadswoningen met een woonoppervlak van circa 130 vierkante meter en een marktwaarde van circa EUR 275.000,- (incl. berging en parkeerplaats);
- 16 2-laagse maisonnettes met een woonoppervlak van circa 90 vierkante meter en een marktwaarde van circa EUR 200.000,- (incl. berging en parkeerplaats);
- 48 gelijkvloerse appartementen met een woonoppervlak van circa 80 vierkante meter en een marktwaarde van circa EUR 225.000,- (inclusief berging en parkeerplaats);

De maisonnettes en appartementen werden merendeels verkocht met een erfpachtconstructie (erfpachtcanon nihil, koopsom opstal circa EUR 180.000,-), terwijl het restant verhuurd werd als sociale huurwoning. De 2-laagse

stadswoningen werden voor circa EUR 900,-/mnd verhuurd in de vrije sector. Bij de toepassing van de erfpachtconstructie werd gebruik gemaakt van de kennis en ervaring die eerder opgedaan werd bij project Sydney.

De sociale huurwoningen werden gefinancierd door een woningcorporatie, de erfpachtconstructie werd deels gefinancierd door de woningcorporatie en deels met de in 2011 in het kader van de 'Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 derde tranche' verkregen subsidie van EUR 730.800,-. Aan de verkrijging van die subsidie, doorslaggevend voor de realisatie van het woningbouwplan, lag een gedegen analyse en een nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen ten grondslag:

Analyse resultaten 1e en 2e tranche: Uit de projectenlijst van de 1e en de 2e tranche kwam naar voren dat subsidie toegekend was aan alle vergunde projecten en aan een deel van de projecten waarvoor een vergunning aangevraagd

was. Projecten waarvoor nog geen vergunning aangevraagd was kregen geen subsidie. Besloten werd om bij de 3e tranche mee te doen met een vergund plan. Het plan was op dat moment nog niet indieningsgereed, terwijl de subsidie-deadline zo'n 5 weken verder in de toekomst lag.

Plan van aanpak: Met de gemeente is hierop afgesproken dat binnen 2 weken een goede, ontvankelijke aanvraag voor het woningbouwplan ingediend zou worden, op basis waarvan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vervolgens binnen 2 weken (!) een bouwvergunning zou verlenen. Het plan heeft gewerkt, bouwvergunning werd tijdig verkregen, de subsidie werd toegekend. Het eindresultaat was zeer betaalbare huisvesting in een prachtig wooncomplex, zoals het beeldmateriaal in de bijlage illustreert.

OMA was verantwoordelijk voor de ontwikkeling (research en ontwerp) en Nijhuis voor de realisatie.



CONTACTGEGEVENS

O|M|A|Apeldoorn

OMA:

OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V.
Vosselmanstraat 508
7311 VX APELDOORN
T 055-5330420
E info@oma-apeldoorn.nl
W www.oma-apeldoorn.nl

NIJHUIS BOUW:

Nijhuis Bouw B.V.
Molendijk Noord 92a
7461 JE RIJSSEN
T 0548-535445
E bouw@nijhuis.nl
W www.nijhuis.nl

JDWA:

Johan De Wachter Architecten B.V.
Crooswijksesingel 50-D
3034 CJ ROTTERDAM
T 010-2807032
E office@jdwa.nl
W www.jdwa.nl





15 APRIL 2020