

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanscherping verkoopstrategie

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 27-06-2023
Notanummer	:	2023-575
Datum	:	27-06-2023
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	

Parafering

21-06-2023: Wethouder21-06-2023: Regiemanager

Agendering

Definitieve akkoord

29-06-2023

B & W d.d.: 27-06-2023

Besluit

1. De bouwplots 4 t/m 7 van het Sluiskwartier te bundelen tot één uitvraag/tender aan marktpartijen
2. De gefaseerde uitvoering van het concept van co-housing zoals beschreven voor plot 6 en 7 in de verkoopstrategie van het Sluiskwartier los te laten en samengevoegd op te nemen in de stukken voor de uitvraag/tender aan marktpartijen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Begin dit jaar zijn de voorbereidingen gestart voor de verkoop van bouwplot 4 t/m 7 in het Sluiskwartier. Deze gaan samen het hart van het nieuwe front aan het Pothoofd vormen.

Eén van de bestuurlijk vastgestelde kaders die bij de uitwerking van de stukken voor de tender is gebruikt betreft de verkoopstrategie. Deze is op 22 maart 2022 door het college vastgesteld.

In de verkoopstrategie is met betrekking tot plot 4 t/m 7 geregeld dat:

1. De plots 4 en 5 samen op de markt worden gebracht, dit geldt voor plot 6 en 7 ook;
2. Voor plot 6 en 7 een fasering is opgenomen, waarbij in fase 1 een begeleider voor het gewenste concept van co-housing wordt geselecteerd en dit concept in fase 2 met een geselecteerde groep wordt uitgewerkt. Binnen het concept van co-housing wordt gezocht naar bijzondere/vernieuwende woonvormen waarbij voorzieningen gedeeld worden en gemeenschappelijkheid centraal staat. Daarmee worden onderlinge ontmoeting en betrokkenheid van de toekomstige bewoners versterkt.

Bij de uitwerking van de stukken is gebleken is dat aanpassingen van deze twee uitgangspunten gewenst is om de tender interessanter te maken voor

marktpartijen, plankosten en interne capaciteit te beperken en tempo te kunnen maken in de planontwikkeling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is herontwikkeling van het Sluiskwartier tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkklimaat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en worden een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Kader

- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

Het betreft aanscherpingen van de eerder door het college vastgestelde verkoopstrategie voor het Sluiskwartier. Betrokken partijen beperken zich tot de interne projectgroep en programmamanager en externe adviseur die de tenderstukken opstelt. Er is geen participatie nodig omdat de wijziging van de verkoopstrategie geen invloed heeft op het resultaat.

Argumenten voor en tegen

Bundeling van de plots 4 t/m 7 van het Sluiskwartier tot één uitvraag/tender aan marktpartijen:

Argumenten voor:

1. De opgaven voor de vier plots zijn vergelijkbaar; ze gaan allemaal primair uit van wonen (met werkmogelijkheid) en alléén het werkconcept verschilt. Dit betekent dat het soort partijen dat inschrijft vergelijkbaar zal zijn;
2. Vanuit het perspectief van de markt wordt verwacht dat het interessant is om de plots te koppelen en daarmee het risicoprofiel te beperken. Plot 4 en 5 is een relatief eenvoudige opgave en plot 6 en 7 is complexer. Daar komt bij dat marktpartijen niet snel bereid zullen zijn om voor twee tenders in te schrijven. De tenderkosten voor dit soort opgaven zijn aanzienlijk. Bundeling betekent dus naar verwachting: Meer gegadigden, meer marktwerking en meer concurrentie op kwaliteit;
3. Na bundeling bedraagt de totale opgave ongeveer 40 - 50 woningen / eenheden. Dit is nog steeds een opgave die veel (kleinere, lokale) ontwikkelaars aankunnen. Bundeling leidt dus niet tot uitsluiting van gegadigden;
4. Bundeling tot één tender bespaart de gemeente interne capaciteit en plankosten;
5. De doelstellingen voor deze plots kunnen ook worden behaald bij bundeling

ervan.

Argumenten tegen:

1. De bouwopgave wordt geconcentreerd in de markt gezet en uiteindelijk door één marktpartij uitgevoerd (en niet twee). Bundeling leidt naar verwachting echter niet tot uitsluiting van marktpartijen.

Samenvoegen van de fasering van het concept van co-housing zoals beschreven voor plot 6 en 7 in de verkoopstrategie van het Sluiskwartier in de stukken voor de uitvraag/tender aan marktpartijen:

Argumenten voor:

1. Samenvoeging leidt tot vereenvoudiging van de tenderprocedure omdat de selectie van de professionele begeleider voor het concept van co-housing (fase 1) en de uitwerking ervan met een geselecteerde groep (fase 2) in één contract worden opgenomen. De gewenste fasering wordt opgenomen in de tenderstukken
2. Samenvoeging leidt tot een overzichtelijker proces en meer tempo, omdat er één contract gesloten wordt en niet twee

Argumenten tegen:

1. Samenvoeging leidt tot grotere druk op het proces en dat vergroot het risico van niet slagen van de ambitie van co-housing. Door de benodigde fasen zorgvuldig te beschrijven in de tenderstukken en stopmomenten in te bouwen wordt dit risico beperkt

Financiële consequenties en dekking

De aanscherping van de verkoopstrategie heeft geen significante financiële consequenties voor de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt geen persbericht opgesteld. Nadere communicatie wordt niet nodig geacht.

Aanpak en uitvoering

Als het college instemt met de aanscherping van de verkoopstrategie dan worden de tenderstukken afgerond.

De selectiefase start in september 2023 door de stukken op de gebruikelijke platforms te publiceren. Alle gegadigden kunnen zich dan aanmelden en kunnen zich laagdrempelig onderscheiden op basis van visie en referenties. Na deze selectiefase volgt de gunningsfase waarin maximaal 5 gegadigden de gelegenheid krijgen de plannen uit te werken en een bod te doen.

De uiteindelijke gunning wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2024.

Aansluitend wordt de koopovereenkomst ter vaststelling aan het college aangeboden. Na een periode van voorbereidingen, wordt de start van de uitvoering van de werkzaamheden eind 2024 verwacht.