

Verkoopprocedure ontwikkelcompetitie Den Deylschool

1. Aanleiding

Een aantal opvolgende jaren is het leerlingenaantal van de Den Deylschool aan de Middelwegflink afgenomen, dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de sluiting van de locatie in 2016. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente. Op dit moment is het pand in gebruik door meerdere (tijdelijke) gebruikers die een huurovereenkomst hebben tot in ieder geval eind 2021.

De herontwikkeling van de locatie Middelweg biedt een uitstekende mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave van Wassenaar te realiseren.

Voor de herontwikkeling heeft de gemeente een aantal doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit van de openbare ruimte, betaalbaarheid van de woningen, het bevorderen van doorstroming op de Wassenaarse woningmarkt en vooral draagvlak onder omwonenden.

Ook zijn er een aantal onderwerpen in de opgave waarover geen afstemming met de markt is geweest en waarvan de haalbaarheid en wenselijkheid nog niet is onderbouwd. Dit betreft het al dan niet meenemen van het monument aan de Hofcampweg 3, het al dan niet meenemen van de Fabritiuslaan in de opgave en het al dan niet herhuisvesten van de BSO binnen het plangebied.

2. Verkoopprocedure

De gemeente Wassenaar is voornemens om via een openbare verkoopprocedure en ontwikkelcompetitie een marktpartij te selecteren voor de herontwikkeling van de locatie. De raad heeft ingestemd met dit voornemen.

Om de plannen van de gemeente te toetsen is een informele marktverkenning gehouden met vier marktpartijen. Uit deze marktverkenning is gebleken dat partijen – onder voorwaarden – interesse hebben in deelname in de procedure. Deze marktverkenning is formeel afgerond.

De afgelopen periode is gewerkt aan het vormgeven van de procedure voor verkoop alsmede de ontwikkelcompetitie en de kaders waarbinnen deze procedure gaat plaatsvinden. Dit heeft geresulteerd in de volgende uitgangspunten.

3. Procedure ontwikkelcompetitie

De ontwikkelcompetitie voor de locatie Den Deylschool, gaat om de verkoop van de te ontwikkelen grond aan de partij met het beste plan in combinatie met het beste groundbod. Een ontwikkelcompetitie daagt partijen uit om een kwalitatief hoogstaand stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te leveren op basis van de uitvraag.

De gemeente houdt op dit moment rekening met een openbare verkoopprocedure waarbij in twee rondes een winnaar wordt geselecteerd. In de eerste ronde, de voorselectiefase, worden maximaal 5, minimaal 3 partijen geselecteerd die kunnen aantonen dat zij in staat en bereid zijn de opdracht uit te voeren. De voorselectie geschiedt onder andere op basis van referenties en kredietwaardigheid. De minimaal drie, maximaal vijf geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om in de selectiefase een plan in te dienen en een grondbod te doen.

4. Ontwikkelkader

Om ervoor te zorgen dat de ingediende plannen aansluiten bij gemeentelijk beleid en gemeentelijke ambities wordt een ontwikkelkader opgesteld. Dit ontwikkelkader geeft aan wat er ruimtelijk mogelijk is op het plot en aan welke eisen het moet voldoen. Dit ontwikkelkader moet ruim genoeg zijn om creativiteit bij ontwikkelaars te faciliteren, en strak genoeg om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten.

5. Selectiecriteria en wijze van beoordelen

Om daarnaast te zorgen dat een plan zoveel mogelijk voldoet aan gemeentelijke ambities voor de Den Deyllocatie, wordt selectiedocumentatie opgesteld. Deze bestaat uit een voorselectiedocument, een selectiedocument en bijlagen waaronder een (concept) koop- en ontwikkelovereenkomst.

In de selectiedocumentatie komt onder andere de relevante informatie over de locatie en de omgeving, de producten die van marktpartijen verwacht worden, de eisen en wensen van de gemeente, de beoordelingscriteria, grondaafnamevoorwaarden en de werkwijze en planning voor de beoordeling en besluitvorming terug.

Het beoordelen van de ontwerpen gebeurt op basis van eisen en wensen.

Eisen

Een minimale eis is dat het plan voldoet aan het ontwikkelkader en toepasselijk beleid. Ook moet het plan de gestelde minimale grondopbrengst opleveren. Het niet kunnen voldoen aan deze eisen leidt tot uitsluiting van de procedure. De eisen kunnen daarom worden opgevat als knock-out criteria ofwel uitsluitingsgronden.

Wensen

Hoe meer een plan invulling geeft aan de door de gemeente gestelde wensen, des te beter wordt het plan beoordeeld. Op deze manier worden partijen uitgedaagd om zoveel mogelijk invulling te geven aan de wensen.

Selectiecriteria

De selectiecriteria zijn opgesteld in overleg met beleidsvelden en omwonenden. Dit traject heeft geleid tot de volgende, afgewogen selectiecriteria. In zowel de voorselectie als de selectiefase kunnen in totaal 100 punten worden behaald. De puntenverdeling per selectie criterium is meegegeven.

In de voorselectiefase wordt een partij geselecteerd die aansluit bij de opgave en de ambities voor de locatie. Dit zal gebeuren op basis van de volgende selectiecriteria:

- Referenties (65 punten). Er worden referenties gevraagd op het gebied van inbreidingslocaties, mobiliteitsoplossingen, transformatie van erfgoed, participatie en duurzame ontwikkelingen. Daarnaast wordt er een specifieke referentie gevraagd waarmee de marktpartij kan aantonen dat ze in een ander project hebben gebouwd voor de lokale woningmarkt en de lokale doelgroep. Deze laatste referentie wordt het meest belangrijk geacht. Hieraan wordt daarom 15 punten toegekend.
- Kredietwaardigheid (5 punten). Om er zeker van te zijn dat partijen ook beschikken over de mogelijkheid om een dergelijke ontwikkeling te kunnen bekostigen, wordt gekeken naar de kredietwaardigheid van partijen.
- Team (10 punten). Wij vragen om de cv's van een samengesteld en allesomvattend team om de opgave in samenwerking met de gemeente en omwonenden te kunnen vormgeven.
- Motivatie (20 punten). In een motivatiebrief vragen we partijen om te onderbouwen dat zij een gedeelde visie heeft op de opgave en binding heeft met de locatie (specifiek Wassenaar) en de opgave.

Op deze manier wordt een partij geselecteerd die ervaring heeft met soortgelijke opgaven en die ook – vooruitkijkend – een gedeelde visie heeft op de locatie en de opgave.

In de selectiefase worden de meest geschikte partijen uit de voorselectie gevraagd om een ontwerp en een aanbieding voor te bereiden. Gedurende de selectiefase wordt uitvoerig met partijen over de voortgang van het ontwerp gesproken, om een zo optimaal mogelijk ontwerp te krijgen. Hiertoe worden 2 dialoogrondes gehouden en wordt de buurt betrokken. Op basis van deze dialoogronden wordt een keuze gemaakt over het al dan niet betrekken van de Hofcampweg 3, de Fabritiuslaan en de herhuisvesting van de BSO.

De uiteindelijke inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de volgende selectiecriteria

- Prijs (20 punten). Het minimale bod voor de locatie is € 400.000,-. Daarmee is de ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal. Een hoger bod zal beter worden beoordeeld. Partijen worden uitgedaagd om een goed bod te doen.
- Ruimtelijke Inpassing, groen en openbare ruimte (50 punten). Dit onderdeel omvat de mobiliteitsoplossing, stedenbouwkundige inpassing en inrichting van de openbare ruimte. Er wordt bij dit onderdeel gestuurd op zorgvuldige en groene inpassing in de buurt. ook wordt geselecteerd op het uitnodigende karakter van de openbare ruimte.
- Programma (20 punten). In dit onderdeel wordt gestuurd op efficiënt ruimtegebruik en (duurzame) betaalbare woningen voor de beoogde doelgroep.
- Participatie (10 punten). Het vragen om een participatieplan voor het vervolgtraject moet erop toezien dat bewoners ook na de verkoop van de locatie betrokken blijven bij de ontwikkeling.

6. Bewonersparticipatie

Gedurende de procedure wordt op verschillende momenten om input van bewoners gevraagd. Bij het opstellen van het ontwikkelkader en bij het opstellen van de selectiecriteria. Gedurende de procedure zullen partijen hun tussentijdse ontwerp delen met de buurt. Omwonenden kunnen hierop reageren. Tot slot neemt een afvaardiging van bewoners zitting in de beoordelingscommissie, waarmee zij een grote stem krijgen in de beoordeling van de uiteindelijke plannen.. Op deze manier worden bewoners op verschillende momenten in het proces goed gepositioneerd.

7. Globale voorwaarden voor contractering

Met de winnende partij wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Omdat de ontwikkeling van de Den Deyllocatie in beginsel een verkoop betreft, is het een vormvrije procedure. De aanleg van de openbare ruimte is in beginsel wél aanbestedingsplichtig. Toch is het mogelijk om dit onderdeel van de procedure te maken, omdat de opdrachtwaarde onder de drempelwaarden voor Nationaal openbaar of Europees aanbesteden valt.

Verder speelt dat de bestemmingsplanprocedure nog niet is gestart. Dit vormt een risico in de planvorming van partijen. Partijen zullen de grond alleen af willen nemen als zij zeker weten dat het plan ook daadwerkelijk tot ontwikkeling kan komen.

Om voorgaande twee overwegingen te ondervangen, zullen wij geen bouwplicht, maar een terugleverplicht op nemen in de grondleveringsvoorwaarden. Hiermee wordt geborgd dat de winnende partij de grond tot ontwikkeling brengt, ofwel dat de gemeente de grond vrij heeft voor een nieuw plan met een nieuwe partij. Hierbij moet ermee rekening worden gehouden dan een marktpartij in een dergelijk geval (een deel van) de plankosten vergoed zal willen zien. Wij stellen voor om een vergoeding van € 25.000,- (onder voorwaarden dan inzicht kan worden geboden in extern gemaakte kosten) beschikbaar te stellen.

Andere afspraken die worden gemaakt in deze overeenkomst zijn: moment van grondafname, prijs en onder andere ontbindende voorwaarde (zoals hiervoor beschreven). De bieding van de partij inclusief het winnende plan vormen de basis en de bijlage bij de overeenkomst.

Tot slot is het mogelijk om de Fabritiuslaan als uitbreiding van het projectgebied mee te verkopen. Ook het monument kan in het plan worden geïncorporeerd en meegenomen. Gedurende de procedure zal worden besloten of deze onderdelen wel of niet onderdeel uitmaken van de opgave. Om hierin een keuze te maken wordt gebruik gemaakt van marktkennis.

8. Planning

Op dit moment wordt de ontwikkelcompetitie voorbereid. De planning van de verdere procedure ziet er als volgt uit:

Q3 2021	Voorbereiden procedure
Q4 2021	Start voorselectiefase en selecteren minimaal 3, maximaal 5 partijen
Q1 2022	Start selectiefase (geselecteerde partijen werken ontwerp uit)
Q3 2022	Indienen aanbiedingen en ontwerp + presentatie aan de buurt
Q3 2022	Selectie winnaar, besluitvorming en contractvorming

Q4 2022	Start bestemmingsplanprocedure (of anderszins conf. omgevingswet)
Q3 2023	Indien procedure voorspoedig verloopt; aanvraag omgevingsvergunning
Q4 2023	Start bouw
Q4 2024	Oplevering woningen

Wanneer de raad instemt met de in dit raadsvoorstel voorgestelde financiële en ruimtelijke kaders, wordt de procedure verder voorbereid. De voorbereiding van de procedure wordt afgestemd met het college van B&W. Binnen deze kaders zal een partij worden geselecteerd voor de herontwikkeling van de locatie. De kaders zijn getoetst op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Afwijken van de kaders leidt tot uitsluiting van partijen.

Wij streven ernaar na het zomerreces 2022 een winnaar te selecteren. Partijen leveren een plan aan dat ver genoeg is uitgewerkt om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen. De contractvorming met de geselecteerde partij ligt binnen het mandaat van college van B&W. De raad zal worden geïnformeerd over de geselecteerde partij en de plannen.

Direct na de selectie van de partij start de bestemmingsplanprocedure. In deze planning zijn wij uit gegaan van het meest optimale scenario. Wanneer er – bijvoorbeeld door omwonenden – een procedure wordt gestart, heeft dat gevolgen voor de planning.