

Startbijeenkomst
Verkoop Egelantier te Haarlem

2 december 2019

Programma

1. Voorstelronde
2. Doel bijeenkomst
3. Locatie en programma
4. Verkoopprocedure
5. Selectiefase
   - Planning
   - Selectiecriteria
   - Beoordeling
6. Verkoopfase
   - Planning
   - Toewijzingscriteria
   - Beoordeling
7. Beoordelingscommissie
8. Toewijzing en overeenkomsten
9. Rondleiding
10. Prangende vragen

1. Voorstelronde

- Stefan Poot- Gemeente Haarlem- Procesmanager gebiedsontwikkeling
- Margo de Groot- Gemeente Haarlem- Coördinator verkopen vastgoed
- Patrick Rippens- JRS makelaars
- Joey van de Haak- JRS makelaars
- Hans Rutte – JRS makelaars
- Wendy van Wayenburg – JRS makelaars
- Kasper van de Veldt – JRS makelaars
- Hélène Schepens- Akro Consult
- Alicia Dessens- Akro Consult

2. Doel Bijeenkomst

- Toelichting verkoopprocedure
- Bezichtiging pand

<u>Huishoudelijke mededelingen</u>

- Tijdens de rondleiding kunt u de makelaars vragen stellen over het pand
- Na de presentatie beperkte tijd voor vragen
- Vragen over de verkoopprocedure kunt u stellen via TenderNed tot uiterlijk maandag 16 december 2019, 13.00 uur
- De presentatie wordt gedeeld via TenderNed

3. Locatie en programma

- Adres: Gasthuisvest 47/47a en de Kleine Houtstraat 100B en 126 ZW en RD te Haarlem
- Gemeente volledig eigenaar
- Oppervlakte: 7.716m2, exclusief vides
- Vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid

Transformatie tot:

<u>Verplicht programma:</u>

- een hotel, minimaal 55% BVO
- > 10 woningen max. VON-prijs van € 259.225,- of max. huurprijs van € 1.007,-pm
- minimaal 1.500 m2 BVO bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'

<u>Aanvullend programma:</u>

- ca. 1250 m2 BVO over voor uitbreiding voornoemde functies

4 Verkoopprocedure

Verkoopprocedure in 2 fasen

Selectiefase (huidige fase) → **Verkoopfase**



5. Selectiefase

Selectiefase

Verkoopfase



Selectiefase

- Doel: selecteren van max. 5 partijen
- Op basis van:
  - visie
  - ervaring (referenties)

5. Selectiefase



Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument	Maandag 25 november 2019
Rondleiding Pand + startbijeenkomst	Maandag 2 december 2019
Sluitingstermijn voor indienen vragen Selectiefase	Maandag 16 december 2019
Publicatie Inlichtingen Selectiefase	Woensdag 8 januari 2020
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	Maandag 10 februari 2020
Bekendmaking selectie maximaal vijf Geïnteresseerden	Woensdag 18 maart 2020
Bezwaarperiode 7 dagen	Donderdag 19 maart tot donderdag 26 maart 2020

5. Selectiefase

Selectiecriterium 1

Visie:

- kort en bondig
- beantwoording vragen onderdelen a t/m d

a) Visie op programma en concept

1. Wat voor uniek en onderscheidend type hotelconcept draagt naar uw idee bij aan de variatie van het hotelaanbod in de gemeente Haarlem?
2. Welke meerwaarde ziet u in de combinatie van een hotel, wonen en cultureel-maatschappelijke functies?
3. Hoe draagt de transformatie bij aan de versterking van de sociale veiligheid van de openbare Egelantierstuin?

b) Visie op duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen/

Het transformeren van bestaande gebouwen vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij rekening wordt gehouden met een aardgasvrije toekomst. In uw visie moeten de duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het Pand een integraal onderdeel uitmaken van de transformatie en de hotelexploitatie. In de visie moet in ieder geval aandacht besteed worden aan beantwoording van onderstaande vragen:

1. Wat is uw visie op de pijlers energie(opwekking) en energiebesparing op basis van het Energie Maatwerkadvies Egelantier (**bijlage 15**)?
2. Wat is uw visie op circulariteit/hergebruik en klimaatadaptatie bij dit plan?
3. Wat is uw visie op een duurzame exploitatie van het hotel met aanverwante functies?
4. Wat is uw visie op duurzaamheid met betrekking tot Flora en Fauna/ecologie?
5. Wat is uw visie op het treffen van klimaatbestendige maatregelen als onderdeel van de transformatie?

c) Visie op ruimtelijke en maatschappelijke inpassing in de omgeving

1. Wat is uw visie op de inbedding van het plan in de bestaande omgeving?
2. Wat is uw visie op de bijdrage van het plan aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiting bij de lokale identiteit?
3. Welke maatregelen zou u specifiek voor de Egelantier treffen om gemotoriseerd verkeer terug te dringen in de binnenstad?

d) Visie op programmatische samenhang

1. Wat is uw visie op het creëren, stimuleren en versterken van wisselwerking(en) tussen de diverse functies waaronder hotelfunctie, woonfunctie en cultureel-maatschappelijk voorzieningen?
2. Welke toegevoegde waarde ziet u in het toevoegen van publieke en cultureel- maatschappelijke voorzieningen in een hotel op deze plek?

5. Selectiefase

<u>Beoordeling visie:</u>

Hogere score als visie (meer) positief bijdraagt aan de gemeentelijke ambities, zoals genoemd in het selectiedocument:

- de (sociale veiligheid van) Egelantiertuin, binnentuin en voortuin (paragraaf 2.4.1);
- verkeer en parkeren (paragraaf 2.4.2);
- de functionele invulling (paragraaf 2.4.3);
- duurzaamheid (paragraaf 2.4.4).

Beoordelingscommissie komt tot één integrale score per Gegadigde

$$\text{Punten} = \frac{\text{Score te beoordelen Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare score(10)}} \times 60 \text{ punten}$$

5. Selectiefase

Selectiecriterium 2

Referenties:

- één referentie per referentie-eis
- meerdere malen hetzelfde referentieproject gebruiken mag

Referentie-eis A: aantoonbare ervaring met transformatie van bestaand vastgoed
Een referentieproject met risicodragende verantwoordelijkheid voor de Geïnteresseerde (verantwoordelijkheid voor budget en doorlooptijd van planrealisatie en/of planontwikkeling) voor de transformatie van een bestaand vastgoedobject van minimaal 2.000 m2 bruto vloeroppervlak in een binnenstedelijke omgeving. De ontwikkeling moet na 2008 zijn opgeleverd en afgerond.

Referentie-eis B: aantoonbare ervaring met transformatie van monumentaal vastgoed
Een referentieproject met risicodragende verantwoordelijkheid voor de Geïnteresseerde (verantwoordelijkheid voor budget en doorlooptijd van planrealisatie en/of planontwikkeling), waarbij sprake is van transformatie van monumentaal vastgoed met de status gemeentelijk monument of Rijksmonument[2], met een minimum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlak aan monumentaal vastgoed. De transformatie moet na 2008 zijn opgeleverd en afgerond.

Referentie-eis C: ervaring met duurzame transformatie van vastgoed
Een uitgevoerd referentieproject met een risicodragende verantwoordelijk voor de Geïnteresseerde of een project waarvoor op zijn minst een voorlopig ontwerp is vastgesteld, waarbij verduurzaming van het Pand onderdeel is van de transformatie.

5. Selectiefase

<u>Beoordeling referenties</u>

Hogere score als: →

1. de beoordelingscommissie komt met één score per referentie A, B en C
2. de totaalscore is het gemiddelde van de drie afzonderlijke scores

Selectiecriterium A: aantoonbare ervaring met vergelijkbare functies en aansluiting op omgeving
U krijgt een hogere score indien de referentie:
- een combinatie van hotel met aanverwante publieksgerichte functies en/of een combinatie van hotel met woningen betreft;
- aantoont dat met het ontwerp een goede aansluiting is gevonden met de omgeving.

Selectiecriterium B: aantoonbare ervaring met transformatie van monumentaal vastgoed
U krijgt een hogere score als de referentie meer dan 2.000 m2 bruto vloeroppervlak betreft. Daarbij geldt dat hoe groter de oppervlakte is, hoe hoger de score.

Selectiecriterium C: ervaring met duurzame transformatie van (monumentaal) vastgoed
U krijgt een hogere score:
- indien het referentieproject een monument betreft;
- er aantoonbaar (bijvoorbeeld middels Greenkey of vergelijkbare standaard) sprake is van een duurzame plan exploitatie;
- naarmate er meer significante duurzaamheidsmaatregelen zijn toegepast binnen het project.

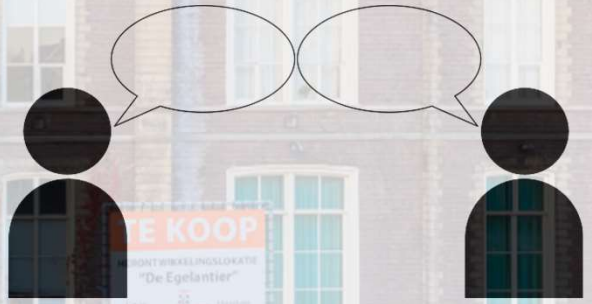
$$\text{Punten} = \frac{\text{Gemiddelde score referenties Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare score (10)}} \times 40 \text{ punten}$$

6. Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Adviseur erfgoed en monumenten gemeente Haarlem
- Adviseur stedenbouw gemeente Haarlem
- Adviseur duurzaamheid gemeente Haarlem
- Adviseur hotelbeleid gemeente Haarlem
- Adviseur cultuurbeleid gemeente Haarlem
- Procesmanager gemeente Haarlem
- Coördinator verkoop vastgoed gemeente Haarlem

Extern begeleider Akro Consult (voorzitter)



7. Verkoopfase

Doel: toewijzing verkoop aan de winnende gegadigde

<u>Bijzonderheden verkoopfase:</u>

Twee gespreksronden om te komen tot optimale aanbieding.

- Ronde 1: in gesprek over de visie
- Ronde 2: in gesprek over de concept aanbieding

Selectiefase

Verkoopfase



7. Verkoopfase

Planning en stappen

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Donderdag 26 maart 2020
Rondleiding Pand op individuele basis	Donderdag 26 maart t/m donderdag 9 april 2020
Gespreksronde 1	Donderdag 13 april t/m 17 april 2020
Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	Maandag 4 mei 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 1	Dinsdag 19 mei 2020
Sluitingstermijn voor indienen Concept- Aanbieding	Maandag 1 juni 2020
Gespreksronde 2	Woensdag 10 en donderdag 11 juni 2020
Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	Maandag 22 juni 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 2	Maandag 6 juli 2020
Sluitingstermijn voor indienen Definitieve Aanbieding	Maandag 20 juli 2020
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Woensdag 9 september 2020
Bezwaarperiode 20 dagen	10 t/m 24 september 2020
Bekendmaking definitieve Toewijzing	25 september 2020

7. Verkoopfase

Toewijzingscriteria

Definitieve aanbieding

- Toewijzingscriterium A – Kwaliteit
  - A1 Ruimtelijke ambities en functionele invulling (beschrijving functies, plattegrond, beeldmateriaal, samenhang functies)
  - A2 Duurzaamheid (varianten uitgewerkt in een energie maatwerk advies)
  - A3 Behoud en herstel van het pand (schets, planning, gevelbeeld,
- Toewijzingscriterium B – Prijs, conform biedingsformulier (minimum bod 4.200.000,-)
- Toewijzingscriterium C – Financieel plan (investeringsraming, financiering, exploitatiebegroting)
- Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt

Toewijzingscriteria	Punten
A Kwaliteit onderverdeeld in: A1 Ruimtelijke ambities en functionele invulling A2 Duurzaamheid A3 Behoud en herstel Pand	55
B Prijs	30
C Financieel plan	10
D Betrokkenheid buurt	5
Totaal	100

8. Toewijzing en overeenkomsten



Toewijzing:

- Voorlopige toewijzing
- Bezwaartermijn 20 dagen
- Definitieve toewijzing

Concept overeenkomsten:

- Optieovereenkomst
- Koopovereenkomst

8. Toewijzing en overeenkomsten



Optieovereenkomst

- Exclusiviteit ontwikkelaar
- Looptijd: zes maanden tot sluiten koopovereenkomst
- Exclusiviteitsvergoeding: 10% koopsom
- Benodigd i.h.k.v. sluiten koopovereenkomst:
  - vier maanden planuitwerking naar VO
  - integriteitsonderzoek (Bibob)
- Geen koopovereenkomst → exclusiviteitsvergoeding vervalt aan gemeente

8. Toewijzing en overeenkomsten

<u>Koopovereenkomst</u>

- Planuitwerking naar DO
- Publiekrechtelijke medewerking
- Levering twee weken na onherroepelijke omgevingsvergunning
- Verrekening exclusiviteitsvergoeding met koopsom bij levering
- Bankgarantie 3% koopsom vanaf levering en concerngarantie
- Verplicht programma: zelfbewoningsplicht en verbod doorverkoop 3 jaar koopwoningen ≤ € 259.225,- / maximale huurprijs € 1.007,- verbod op uitponden 15 jaar
- Aanvullend programma: zelfbewoningsplicht en verbod doorverkoop 3 jaar koopwoningen < € 376.395,-

9. Rondleiding

- Rondleiding van ca. 1,5 uur in 5 groepen van 12-15 personen
- Groepsindeling is bij binnenkomst bekend gemaakt
- Begeleiding door JRS makelaardij
- Inhoudelijke vragen voor 16 december 2019 (13.00 uur) indienen via TenderNed
- Toegestaan foto's te maken m.u.v. de ruimtes die worden verhuurd
- Fotoreportage beschikbaar via TenderNed

Zijn er voor nu prangende vragen?




Gemeente
Haarlem
Veel plezier tijdens de rondleiding!
TE KOOP
"De Egelantier"
023 - 528 88 88

Toewijzingscriteria (geen onderdeel van de presentatie)

3.3.1 Toewijzingscriterium A1: Ruimtelijke ambities en functionele invulling

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een beschrijving van de functies, tenminste bestaande uit een omschrijving van het type functies (denk aan type hotel) en een omschrijving van de aansluiting van de functies op de gemeentelijke ambities zoals genoemd in paragraaf 2.4.3 bestaande uit:
    - een hotel (minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak (7.716m2 exclusief vides));
    - tenminste 10 woningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2;
    - minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 10.1 van het bestemmingsplan.
2. een plattegrond (schaal 1:1000 of 1:500) van de begane grond, eerste en tweede verdieping van het Pand en de daarbij behorende binnentuin (patio) en voortuin
3. een tabel waarin het ruimtegebruik in m2 bruto vloeroppervlak per functionele invulling inzichtelijk is;
4. een beschrijving van de wijze waarop de functionele invulling en het integrale/samenhangende? concept waarde toevoegen aan de stad Haarlem en de buurt.
5. een beschrijving in woord en beeld wat de bestaande beeldkarakteristieken van het gebouw en zijn omgeving zijn en hoe het plan deze respecteert en waar mogelijk versterkt.

Toewijzingscriteria (geen onderdeel van de presentatie)

3.3.2 Toewijzingscriterium A2: Duurzaamheid

Het transformeren van bestaande gebouwen vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij rekening wordt gehouden met een aardgasvrije toekomst. In uw Aanbieding moeten de duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het Pand een integraal onderdeel uitmaken van de transformatie en de hotelexploitatie.

De gemeente Haarlem heeft een Energie Maatwerkadvies Egelantier, op laten stellen die de duurzaamheid en duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met de monumentale waarde van het Pand in kaart brengt (**bijlage 15**). U kunt voor de uitwerking van Toewijzingscriterium A2 gebruik maken van de maatregelen zoals genoemd in dit Energie Maatwerkadvies. De duurzaamheidsmaatregelen zijn hierin onderverdeeld in drie varianten.

1. Light-variant: hierin worden gangbare verbeteringen doorgerekend, zoals het verbeteren van de huidige klimaatinstallaties en de verlichting.
2. Medium-variant: hierin worden maatregelen van de light-variant aangevuld met verbetering van de thermische schil van de gebouwen.
3. Plus-variant: hierin worden grotendeels alle maatregelen van de light- en mediumvariant doorgerekend. Aanvullend hierop worden de klimaatinstallaties vervangen voor een gasloze variant.

Toewijzingscriteria (geen onderdeel van de presentatie)

3.3.3 Toewijzingscriterium A3: Behoud en herstel van het Pand (ruimtelijke ambities, verkeer en parkeren en structuurvisie openbare ruimte)

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een beschrijving van de wijze waarop herstel aan zowel de binnen- als buitenzijde van het Pand plaatsvindt en de maatregelen die hiervoor nodig zijn, eventueel aangevuld met beelden en schetsen;
2. een beschrijving en schets van de uitbreiding van het Pand (indien van toepassing);
3. een beschrijving van het toekomstige gevelbeeld aangevuld met beelden en schetsen van de beoogde materialisatie;
4. een schets en/of sfeerbeeld van de inrichting van de binnentuin (patio) en voortuin (entree pand);
5. een mijlpalenplanning vanaf bestemmingswijziging tot aan het moment waarop de gewenste aanpassingen aan het Pand zijn uitgevoerd.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 4 A4 enkelzijdig geschreven tekst bestaan, exclusief schetsen en referentiebeelden;
- maximaal 4 pagina's A4 formaat schetsen en beelden;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

CONCEPT

Toewijzingscriteria (geen onderdeel van de presentatie)

3.7 Toewijzingscriterium C – Financieel plan

Eisen:

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een investeringsraming die inzicht geeft in de hoogte van het benodigde startkapitaal en bevat alle benodigde investeringen en de daarbij behorende uitgaven;
2. een beschrijving van de wijze van financiering;
3. een beschrijving van het verdienmodel voor een periode van tenminste 5 jaar bestaande uit:
    - benoemen van de exploitant(en) en hun rol voor zover reeds bekend;
    - een exploitatiebegroting.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 3 A4 enkelzijdig geschreven tekst met tabellen bestaan;
- de exploitatiebegroting mag als separate bijlage worden toegevoegd;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.

Toewijzingscriteria (geen onderdeel van de presentatie)

3.9 Toewijzingscriterium D – Betrokkenheid buurt

Eisen

De beschrijving van dit onderdeel bevat tenminste:

1. een omschrijving van de wijze waarop de Gegadigde draagvlak in de omgeving wil creëren voor zijn/haar plan;
2. een beschrijving van de wijze waarop de buurt betrokken wordt gehouden, als het initiatief/hotel eenmaal is gerealiseerd;
3. een beschrijving van de wijze waarop overlast wordt voorkomen (voor zover mogelijk) tijdens de transformatie/bouwwerkzaamheden en hoe in de toekomst wordt omgegaan met overlast-situaties. Er dient tevens een beschrijving van de beheersmaatregelen bij mogelijke overlastsituaties te worden aangeleverd.

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- de beschrijving van dit onderdeel mag uit maximaal 2 A4 enkelzijdig geschreven tekst met tabellen bestaan;
- Gegadigden dienen de voor de Definitieve Aanbieding gevraagde stukken als pdf te uploaden via TenderNed;
- tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, regelafstand 1, lettertype Arial 10.