



M e m o

Exloo, 07 maart 2025

Bestemd voor: Tendered

Afkomstig van: E. Mateman

Onderwerp: Samenvatting uitkomst marktconsultatie ontwikkeling voormalig
Esdalcollege

Kopie naar: n.v.t.

Door de gemeente Borger-Odoorn is op 24 september 2024 een marktconsultatie voor de ontwikkeling van het voormalig Esdalcollege gepubliceerd. Op 4 november 2024 hebben vier partijen gereageerd op de marktconsultatie. Tussen 11 november 2024 en 30 november 2024 hebben gesprekken plaats gevonden met deze partijen.

Deze memo bevat een beknopt verslag van de marktconsultatie (beantwoording vragen en uitkomst gesprekken). In deze memo wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Doel van de marktconsultatie;
- Samenvatting beantwoording vragen en interviews;
- Conclusies.

Door geen van de vier marktpartijen is aangegeven dat de marktconsultatie bedrijfsgevoelige informatie bevat die niet gedeeld mag worden met derden.

Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie was:

- In welke opzet en samenwerking de locatieontwikkeling gerealiseerd kan worden;
- Onder welke voorwaarden de marktpartijen het project kunnen en willen uitvoeren, naast de realisatie denken wij hierbij ook aan de exploitatie- en onderhoudsfase;
- Hoe wij de aanbesteding zo kansrijk mogelijk kunnen maken.

Samenvatting beantwoording vragen (schriftelijke beantwoording en interviews)

De volgende vragen zijn gesteld:

1. De gemeente Borger-Odoorn beschikt over weinig personele capaciteit maar de belangstelling (en maatschappelijke druk) om snel tot realisatie te komen, is groot. Hoe kunt u de gemeente ondersteunen bij deze opgave en welke aanbestedingsvorm heeft uw voorkeur (met welke condities).
2. Welke innovaties ziet u die de gemeente kan meenemen in de aanbesteding (en verdere planvorming).
3. Bent u bereid om naast de bouw en verkoop van circa 40 woningen ook maatschappelijk vastgoed te realiseren;

4. Onder welke (indicatieve) voorwaarden bent u bereid de exploitatie, beheer en onderhoud van het maatschappelijk vastgoed te willen uitvoeren.
5. Wat zou een mogelijke indicatieve (maatschappelijke) huurprijs zijn wanneer de gemeente het vastgoed huurt voor een periode van 10 jaar;
6. Welke mogelijkheden ziet u na de verhuurperiode van 10 jaar. Ziet u bijvoorbeeld mogelijkheden om het vastgoed te transformeren naar woningbouw of dat de gemeente het vastgoed overneemt?

Beantwoording vraag 1

De vier partijen adviseren de gemeente om duidelijke randvoorwaarden te stellen en het hele plan in een keer (middels selectie- en aanbestedingsprocedure) op de markt te zetten. Ook geven een aantal partijen de voorkeur dat de gemeente zelf een prijs vaststelt zodat kwaliteitscriteria de doorslag geven. Een partij noemt de aanbesteding van de voormalige Ambachtschool in Emmen als voorbeeld. Ook stelt een marktpartij voor om burgers/omwonenden mee te laten beslissen welke partij de ontwikkeling krijgt gegund (tijdens de aanbestedingsprocedure). Vanwege BTW- verrekening stellen twee partijen voor dat de gemeente de opstallen sloopt.

Beantwoording vraag 2

Door de partijen worden de volgende (belangrijkste) innovaties genoemd:

1. Kijk naar zoveel mogelijk hergebruik van vrijkomende materialen;
2. Behoud bestaande bomen (mits in goede conditie);
3. Maak gebruik van een gezamenlijke WKO-installatie;
4. Maak gebruik van innovatieve oplossingen voor waterberging. Hierdoor wordt voldoende groene ruimte behouden;
5. Biedt ruimte voor de bouw van “geïndustrialiseerde” woningen. Met dit concept worden hoogwaardige woningen gerealiseerd voor een acceptabele prijs.

Beantwoording vraag 3

Marktpartijen zien mogelijkheden om maatschappelijk vastgoed te realiseren in de plint onder het appartementsgebouw. Door een aantal partijen wordt genoemd dat ondergronds parkeren een voorwaarde is om de groene omgeving “enigszins” te behouden. Ook spreekt een marktpartij de zorg uit dat een plint met maatschappelijk vastgoed niet/minder samengaat met appartementen in het dure segment.

Beantwoording vraag 4 en 5

Twee van de vier marktpartijen is bereid om de bouw en exploitatie van maatschappelijk vastgoed op zich te nemen. Een partij geeft ook een indicatie af van de bouwkosten en ligt rond de € 1.750,-/m² BVO. Ook stellen de twee marktpartijen de voorwaarde dat een minimale huurperiode geldt van 10 jaar. Door de meeste marktpartijen wordt een richtbedrag voor de huurprijs afgegeven. Deze varieert tussen de € 150 en € 190,-/m² GO/jaar en is afhankelijk welke kosten deel uitmaken van de huurprijs.

Beantwoording vraag 6

De vier marktpartijen stellen voor om het stramien van het gebouw zodanig te ontwerpen dat er een mogelijkheid bestaat om het gebouw na vervallen van de functie, te transformeren naar woningbouw.

Conclusie

Er hebben vier partijen gereageerd op de marktconsultatie en stellen voor dat, middels een aanbesteding, de ontwikkeling van de woningbouw op de markt wordt gezet. De gemeente dient heldere en navolgbare randvoorwaarden te stellen (aantallen, ruimtelijke kwaliteit, etc). Vanuit twee partijen is er ook interesse om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen en te verhuren aan de gemeente.