

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.

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 grondbod. 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 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, grondafnamevoorwaarden 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.

Wensen

Hoe meer een plan invulling geeft aan de door de gemeente gestelde wensen, des te beter wordt het plan beoordeeld. De huidige selectiecriteria zijn opgesteld rondom de thema's kwaliteit, grondbod en draagvlak. Het uitgangspunt is dat deze drie onderwerpen voor 33% meewegen in de beoordeling. In overleg met het college kan worden besloten om bepaalde onderwerpen en selectiecriteria zwaarder of minder zwaar mee te laten wegen deze beoordeling.

Op dit moment wordt rekening gehouden met de volgende criteria (in willekeurige volgorde):

Kwaliteit

- *Duurzaamheid*; aanvullend op het bouwbesluit wordt het plan beter beoordeeld wanneer meer invulling wordt gegeven aan ambities voor energiezuinigheid, klimaatadaptatie en circulariteit.
- *Cultuurhistorie*; het plan wordt beter beoordeeld wanneer het monument op goede wijze is ingepast in het plan en wanneer het bestaande beeldbepalende deel van de bebouwing is meegenomen in de plannen.
- *Natuurinclusiviteit en speelmogelijkheid*; bewoners hechten veel waarde aan het groen en de speelplekken in de bestaande situatie. Een plan dat ook in de nieuwe situatie groen en een speelplek terugbrengt, wordt beter beoordeeld.

Grondbod

- *Grondbod*; Er is sprake van een minimaal grondbod. Een plan met een hoger grondbod, wordt beter beoordeeld. Hierbij ontstaat doorgaans een spanningsveld tussen kwaliteit en prijs. De mate waarin de grondwaarde van invloed is op de totaalbeoordeling, moet nog worden bepaald. Ook worden de voorwaarden die aan een bod gesteld worden, beoordeeld. Het is voor deze locatie – vanwege de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure – niet voor de hand liggend om een onvoorwaardelijk bod te eisen van partijen. Uiteindelijk zal het winnende plan voor interne doeleinden worden getaxeerd om de marktconformiteit van het bod te garanderen

Draagvlak

- *Mening van bewoners*. De mening van bewoners wordt meegewogen in de beoordeling van de plannen.

6. Bewonersparticipatie

Gedurende de procedure wordt op verschillende momenten om input van bewoners gevraagd. Bij het opstellen van het ontwikkelkader, het opstellen van de selectiecriteria en uiteindelijk bij het beoordelen van de ingediende plannen.

Hoewel bewoners zich op dit moment over het algemeen niet kunnen vinden in de vooraf gestelde kaders en de uitwerking ervan op deze locatie, wordt op deze manier de mening van bewoners zo goed mogelijk meegewogen in het proces.

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. Dat wil zeggen dat aanbestedingsregelgeving niet van toepassing is. De zogenoemde 'Müllercriteria' spelen hierbij wel een rol. Indien de gemeente een bouwplicht oplegt, een rechtstreeks economisch belang heeft én eisen stelt, die verder gaan dan publiekrechtelijk mogelijk, dan wordt een verkoop aanbestedingsplichtig.

Daarnaast 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.

8. Planning

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

Q2 2021	Vorbereiden procedure
Q3 2021	Start voorselectiefase en selecteren minimaal 3, maximaal 5 partijen
Q1 2022	Start selectie- en gunningsfase (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.

Wanneer de gemeente infrastructuur (ook ondergronds) dient aan te passen om het plan mogelijk te maken, zal de raad hierover een besluit moeten nemen.