

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Voorlopige gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-09-2024
Notanummer	: 2024-699
Datum	: 10-09-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>05-09-2024: Wethouder</li><li>03-09-2024: Gebiedsmanager</li>

### Agendering

\* 05-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 05-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

10-09-2024

B & W d.d.: 10-09-2024

### Besluit

1. De eindbeoordeling van de verkoopfase van plot 3 t/m 7 Sluiskwartier vast te stellen
2. De ontwikkeling van plot 3 t/m 7 Sluiskwartier voorlopig te gunnen aan Lithos Projecten B.V. en met deze partij de model-koopovereenkomst uit te werken tot definitieve koopovereenkomst
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlagen 1 en 2 (omdat hierin concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie staat en de inschrijvingen intellectueel eigendom zijn van de ontwikkelaars) en nadat de vier gegadigde ontwikkelaars over de nota en het besluit zijn geïnformeerd.

### Inleiding

Het Sluiskwartier is volop in ontwikkeling. In november 2023 zijn de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7 van het Sluiskwartier door het college vastgesteld en is een raadsmededeling verstuurd. Aansluitend is de voorselectiefase doorlopen. Daarin is het aantal gegadigde ontwikkelaars teruggebracht tot vier. In februari 2024 is de volgende fase, de verkoopfase gestart. Onderdeel van de verkoopfase waren individuele dialooggesprekken met de gegadigden. Deze gesprekken hebben geleid tot aanvulling van de verkoopstukken. Die zijn begin juni 2024 door het college vastgesteld en ook voorzien van een raadsmededeling.

Op 1 juli 2024 hebben alle vier de gegadigde ontwikkelaars een inschrijving

ingediend. Na het uitvoeren van een toets op vormvereisten en inhoudelijke minimumeisen heeft de beoordelingscommissie iedere inschrijving beoordeeld aan de hand van het verkoopdocument en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Hierin is een vaste verkoopprijs van € 4.200.000,- opgenomen. De inschrijvingen zijn beoordeeld op kwalitatieve aspecten (maximaal 60 punten) en proces (maximaal 40 punten). De kwalitatieve beoordelingscriteria hebben betrekking op het programma, het architectonisch ontwerp en duurzaamheid. De beoordeling van het proces is onderscheiden in een plan van aanpak, co-housing plot 6+7 en de planning.

De inschrijving van Lithos Projecten B.V. is als beste beoordeeld. De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonisch ontwerp dat een goede invulling is van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Daarnaast zijn er goede intenties met betrekking tot co-housing en is het plan van aanpak goed doordacht richting de fase van planrealisatie. De concept-brieven met de individuele terugkoppeling van de beoordelingen aan de ontwikkelaars zijn ter informatie als vertrouwelijke bijlage 1 toegevoegd.

De eindbeoordeling is als volgt:

1. Lithos Projecten B.V. (plan Tijdloze harmonie)
2. Partij 2 (plan A' Head)
3. Partij 3 (plan De Werf)
4. Partij 4 (plan Pottersblok)

Alle inschrijvingen zijn getoetst aan de in het verkoopdocument gestelde uitsluitingsgronden. De inschrijvingen van partij 1 en 4 zijn direct ontvankelijk verklaard. Bij partij 2 en 3 heeft deze toets geleid tot aanvullende vragen. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de inschrijvingen van beide partijen ook ontvankelijk zijn verklaard.

Het voorstel is om de eindbeoordeling van de verkoopprocedure vast te stellen, het voorlopige gunningsbesluit te nemen en de raad hierover te informeren. De inschrijving van Lithos Projecten B.V. is ter informatie als vertrouwelijke bijlage 2 toegevoegd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd resultaat van de herontwikkeling van het Sluiskwartier is de transformatie tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied op een bijzondere plek in de stad en met behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedonderdelen die de locatie een bijzonder karakter geven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het voorlopige gunningsbesluit is een belangrijke tussenstap in de definitieve verkoop en herontwikkeling van plot 3 t/m 7 in het Sluiskwartier.

### **Kader**

\* Collegebesluit aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 4 juni 2024 inclusief raadsmededeling

\* Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024

\* Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28

november 2023 inclusief raadsmededeling

- \* Collegebesluit vaststellen kavelrijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- \* Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan 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 onderliggende verkoopdocument is in goed overleg tussen de extern adviseur en de projectgroep Sluiskwartier tot stand gekomen. De voorselectie- en verkoopprocedure zijn namens de gemeente begeleid door de externe adviseur. De aanvullingen die in juni 2024 zijn doorgevoerd zijn met alle betrokken maatschappelijke partijen voorbesproken. Op het moment dat het definitieve gunningsbesluit is genomen worden de bouwplannen uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarnaast zal de ontwikkelaar in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

De verkoopprocedure is conform de door het college vastgestelde verkoopstukken doorlopen en de raad is hierover geïnformeerd.

De winnende inschrijving van Lithos Projecten B.V. voldoet aan de voorwaarden die in de verkoopstukken zijn gesteld en komt als beste uit de beoordeling op kwaliteit en proces. De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonisch ontwerp dat een goede invulling is van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Daarnaast zijn er goede intenties met betrekking tot co-housing en is het plan van aanpak goed doordacht richting de fase van planrealisatie.

De vaste verkoopprijs is door Lithos bevestigd. Met deze opbrengst is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie.

Er zijn geen argumenten tegen de voorlopige gunning aan Lithos Projecten B.V.

### **Financiële consequenties en dekking**

In lijn met het vastgestelde verkoopdocument is een vaste grondprijs gehanteerd van in totaal € 4.200.000,-. Met deze opbrengst is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie.

De kosten voor de voorbereiding, uitwerking van realisatie van de plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente draagt zijn eigen plankosten. Daar is ook rekening mee gehouden in de grondexploitatie. Er zijn geen nadere financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Als het college het voorlopige gunningsbesluit neemt wordt dit eerst schriftelijk kenbaar gemaakt aan alle vier de gegadigden uit de verkoopfase. Daaraan wordt per partij het individuele beoordelingsrapport verstrekt en wordt een toelichting gegeven op de behaalde scores bij alle beoordelingscriteria. Daarna wordt de raad geïnformeerd aan de hand van bijgevoegde raadsmededeling. Vervolgens worden de collegenota en het besluit openbaar gemaakt.

De inschrijvingen en de namen van de gegadigden (anders dan de naam van de winnende partij) worden niet integraal openbaar gemaakt omdat de inschrijvingen concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen.

In overleg met Lithos Projecten B.V. zal worden bepaald welke delen van hun winnende aanbieding openbaar gemaakt kunnen worden. Aan de hand daarvan, en na uitwerking van de bezwaarperiode (standstill termijn) zal een persbericht worden verstuurd. Dat gebeurt na het definitieve gunningsbesluit door het college.

### **Aanpak en uitvoering**

Na de besluitvorming door het college worden alle inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling, hun individuele beoordelingsrapport en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijvers hebben de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (standstill termijn) indien zij het niet eens zijn met het voorlopige gunningsbesluit.

Met Lithos Projecten B.V. wordt de model-koopovereenkomst (bijlage bij het verkoopdocument) uitgewerkt tot definitieve koopovereenkomst. Als er geen kort geding binnen de standstill termijn aanhangig is gemaakt wordt de koopovereenkomst door Lithos ondertekend. Nadat het Bibob-onderzoek is afgerond wordt de koopovereenkomst ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 definitief te gunnen aan Lithos Projecten B.V. Na het aangaan van de koopovereenkomst zal Lithos het plan verder uitwerken, wordt de grond door de gemeente (gefaseerd) geleverd en wordt gestart met realisatie van de woningen.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Voorlopige gunning plot 3 t/m 7 Sluiskwartier		
<b>Nummer</b>	2024-699	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Wijnhoud,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	10-09-2024

### Inleiding

Het Sluiskwartier is volop in ontwikkeling. In november 2023 zijn de verkoopstukken voor plot 3 t/m 7 van het Sluiskwartier door het college vastgesteld en is een raadsmededeling verstuurd. In februari 2024 is de volgende fase, de verkoopfase gestart. Deze gesprekken hebben geleid tot aanvulling van de verkoopstukken. Die zijn begin juni 2024 door het college vastgesteld en ook voorzien van een raadsmededeling.

Op 1 juli 2024 hebben alle vier de gegadigde ontwikkelaars een inschrijving ingediend. De beoordelingscommissie heeft de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de gestelde criteria. Het college heeft de eindbeoordeling vastgesteld en heeft de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 voorlopig gegund aan Lithos Projecten B.V. Het college wil u informeren over dit besluit.

### Kader

- \* Collegebesluit aanvulling verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 4 juni 2024 inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit verkoop Pothoofd 189 (plot 8) Sluiskwartier d.d. 5 maart 2024
- \* Collegebesluit vaststellen verkoopstukken plot 3 t/m 7 Sluiskwartier d.d. 28 november 2023 inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit vaststellen kavelprijzen plot 9 Sluiskwartier d.d. 17 oktober 2023
- \* Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- \* Kennisname college instellen ruimtelijk kwaliteitsteam Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- \* Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- \* Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- \* Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan 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

### Kern van de boodschap

De eindbeoordeling van de inschrijvingen voor de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 voor het Sluiskwartier is als volgt:

1. Lithos Projecten B.V. (plan Tijdloze harmonie)
2. Partij 2 (plan A' Head)
3. Partij 3 (plan De Werf)
4. Partij 4 (plan Pottersblok)

Op basis hiervan heeft het college de ontwikkeling voorlopig gegund aan Lithos Projecten B.V.

De inschrijvingen en de namen van de gegadigden (anders dan de naam van de winnende partij) worden niet openbaar gemaakt omdat de inschrijvingen concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen. Op het moment dat de gunning aan Lithos definitief is, zal een persbericht worden opgesteld.

### **Nadere toelichting**

Alle vier de inschrijvingen waren ontvankelijk (geldig). In de verkoopstukken is een vaste verkoopprijs voor de grond opgenomen. De inschrijvingen zijn beoordeeld op kwalitatieve aspecten en proces. De kwalitatieve beoordelingscriteria hebben betrekking op het programma, het architectonisch ontwerp en duurzaamheid. De beoordeling van het proces is onderscheiden in een plan van aanpak, co-housing plot 6+7 en de planning.

De inschrijving van Lithos Projecten B.V. is als beste beoordeeld. De leden van de beoordelingscommissie waren hierover unaniem. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonisch ontwerp dat een goede invulling is van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Daarnaast zijn er goede intenties met betrekking tot co-housing en is het plan van aanpak goed doordacht richting de fase van planrealisatie.

Na de besluitvorming door het college worden alle inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijvers hebben dan de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (standstill termijn) indien zij het niet eens zijn met het voorlopige gunningsbesluit.

Met Lithos Projecten B.V. wordt vervolgens de model-koopovereenkomst uitgewerkt tot definitieve koopovereenkomst. Daarna wordt de koopovereenkomst ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van plot 3 t/m 7 definitief te gunnen aan Lithos Projecten B.V. Na het aangaan van de koopovereenkomst zal Lithos het plan verder uitwerken, wordt de grond door de gemeente (gefaseerd) geleverd en wordt gestart met realisatie van de woningen.

In overleg met het projectteam zal Lithos invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden. In overleg met Lithos zal worden bepaald welke onderdelen van hun inschrijving openbaar gemaakt kunnen worden ten behoeve van publieke communicatie.