



# **Plan van aanpak**

## **herontwikkeling gemeentehuis Middenbeemster**

***“Van leegstand naar transformatie”***

22 april 2016

Steller: team projecten gemeente Purmerend

## **Aanleiding**

Pogingen om delen van het gemeentehuis te verhuren hebben in de afgelopen jaren niet tot resultaten geleid. Deze probleemstelling is informeel in discussie met uw gemeenteraad gebracht, die via een uit de raad samengestelde werkgroep kaders en scenario's heeft aangegeven met het verzoek een en ander nader uit te werken. Deze werkgroep bestond uit de burgemeester, de griffier, de gemeentesecretaris en raadsleden van elke fractie.

Naar de scenario's is nader onderzoek gedaan en zijn uitwerkingen gemaakt. Aan de hand daarvan is in de werkgroep een selectie gemaakt met de opdracht hiervoor een plan van aanpak op te stellen.

Dit plan van aanpak heeft als uitgangspunt verkoop van het gemeentehuis, waarbij de huidige bestuursvleugel (oostvleugel) met eventueel aanvullende ruimten terug gehuurd wordt voor een periode van minimaal 10 jaar met een eventuele optie voor verlenging van deze huurtermijn. De kantoorvleugel kan bestemd en aangepast worden voor kantoren, woningen of een zorgfunctie, waarbij de gemeente Beemster zich bereid verklaart medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging van dit pand binnen het beschermde dorpsgezicht.

## **Plan van aanpak**

In eerste instantie is gekeken of het team vastgoed van de afdeling Ruimtelijke Ordening van Purmerend voldoende geëquipeerd en capaciteit heeft om de selectie van een belegger/ontwikkelaar te begeleiden of dat er een externe partij gezocht moet worden die dit proces begeleidt. In een gesprek met een vastgoed adviseur die verschillende herontwikkelingsprocessen binnen de gemeente Purmerend heeft begeleid, heeft deze gewezen op de kennis en de ervaring van het team vastgoed om dit proces met de verschillende mogelijke aanbieders tot een goed einde te kunnen brengen. Daarnaast heeft deze adviseur aangegeven te beschikken over een register in verschillende categorieën van landelijke en regionaal opererende beleggers/ontwikkelaars die zouden kunnen worden aangeschreven voor de herontwikkeling van het gemeentehuis.

Met betrekking tot het aanbesteden van de vraag om een externe partij als procesbegeleider voor de herontwikkeling van het gemeentehuis te werven, wordt op basis van de aanwezige kennis als capaciteit voorgesteld af te zien van het aantrekken van een externe procesbegeleider en wordt voorgesteld om het team vastgoed bij dit selectieproces te betrekken.

De volgende stap in het proces is de vraag op welke wijze tot een selectie van een belegger/ontwikkelaar kan worden gekomen uit het register van landelijke en regionaal opererende beleggers/ontwikkelaars van het team vastgoed.

Ter verdere besluitvorming hierover worden de volgende overwegingen ingebracht uitmondend in een voorstel.

## **Overweging**

In de afgelopen periode heeft de projectmanager ter voorbereiding met verschillende marktpartijen over de herontwikkeling van de locatie Rijn Middelburgstraat 1 gesproken, waarbij dezen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de herontwikkeling van dit gemeentehuis. Een aantal van deze marktpartijen zijn belegger en/of ontwikkelaar en een aantal zijn intermediairs (geen ontwikkelaars).

Daarnaast is gekeken naar mogelijke marktpartijen die binnen het register van het team vastgoed t.b.v. de selectie geschikt en gerangschikt zouden kunnen worden.

Ook is er binnen de werkgroep gesproken over selectie via een landelijke oproep met een prijsvraagcomponent.

Er zijn echter voldoende marktpartijen binnen het vastgoedbestand die ook landelijk c.q. regionaal opereren. Door middel van het vragen om een visie over de invulling van de te ontwikkelen locatie en een beschrijving van de meerwaarde van de voorgestelde (her)ontwikkeling zijn er voldoende mogelijkheden om in de selectieprocedure die partij te kiezen die op het grootste draagvlak kan rekenen bij de herontwikkeling.

Derhalve wordt voorgesteld de selectieprocedure te starten met het aanschrijven van deze marktpartijen en geen belegger/ontwikkelaar te selecteren via een brede landelijke / regionale oproep met prijsvraagcomponent.

De marktpartijen die binnen het register opgenomen zijn, zijn gerangschikt in drie categorieën.

### Categorie 1

Ondernemers in deze categorie zijn risicodragende ontwikkelaars. Ze zijn in staat om de locatie zelfstandig te her ontwikkelen (gefaciliteerd door de gemeente voor zo ver het een publieke taak betreft ) incl.:

1. het opstellen van het bestemmingsplan;
2. het bereiken van overeenstemming met de eindgebruikers (kopers en/of huurders);
3. het overnemen van de opstal en omliggende gronden in de huidige staat.

Ondernemers in categorie 1 kunnen gevraagd worden om het gemeentehuis te herontwikkelen met een programma bestaande uit kantoren dan wel woningbouw dan wel een zorgfunctie. Ze hebben aantoonbare ervaring met grootschalige projecten waarbij gemengd gebruik en tegengestelde belangen een rol spelen.

### Categorie 2

Ondernemers in deze categorie zijn risicodragende ontwikkelaars. In tegenstelling tot de ondernemers in categorie 1, zouden zij nadrukkelijk woningen willen ontwikkelen. In hoe ver ze op de vraag voor zorgruimte willen of kunnen ingaan is niet bekend. Bij de woningcorporaties is zorg wel expliciet uitgesloten vanwege de wettelijke regelgeving.

### Categorie 3

Ondernemers in deze categorie zijn geen risicodragende ontwikkelaars. Ze zijn niet in staat om de locatie zelfstandig te her ontwikkelen. De ondernemers in deze lijst zouden wel kunnen participeren in de herontwikkeling. Zij kunnen bijvoorbeeld als intermediair optreden.

### Opties

Uit de rangschikking van de marktpartijen uit het register komt een aantal opties naar voren.

1. Optie 1: marktpartijen in categorie 1 uitnodigen voor een selectie

Na het vaststellen van de nog te formuleren uitgangspunten zouden deze marktpartijen een programma met kantoren, woningen dan wel zorg kunnen ontwikkelen en ze zijn er toe in staat. Ze hebben ervaring met gemengde programma's en met het type onderhandeling dat plaats moeten vinden. De ervaring is dat naar verwachting dit tot een snelle herontwikkeling zou kunnen leiden.

2. Optie 2: marktpartijen in categorie 1 en 2 uitnodigen voor een selectie

Bij deze optie zullen niet alleen meer plannen moeten worden beoordeeld, maar er zit weinig verschil tussen de meeste van de marktpartijen in categorie 1. Bovendien is het de vraag of de marktpartijen in categorie 2 voor eventuele zorgondernemers kunnen en willen ontwikkelen.

3. Optie 3: onderhands aan één ontwikkelaar gunnen

Deze optie zal op zich ook tot een snelle herontwikkeling kunnen leiden, maar onderhands gunnen heeft drie grote nadelen.

Ten eerste zou het strijdig kunnen zijn met de aanbestedingswet. Ten tweede beperkt het de onderhandelingsruimte in alle opzichten met name ruimtelijk en financieel en ten derde, gezien de vraagstelling en het grote aantal mogelijk geïnteresseerde partijen vraagt dit uit zichzelf om een bredere overweging.

**Voorstel**

Alle voor- en nadelen afgewogen, wordt voorgesteld om de marktpartijen in categorie 1 uit te nodigen voor een selectie (optie 1).

## **Voorbeeldbrief**

Geachte .....,

In de afgelopen jaren heeft u zich als geïnteresseerde geregistreerd via de Vastgoedwinkel van de gemeente Purmerend voor één of meerdere herontwikkelingslocaties.

Met veel enthousiasme nodigt de gemeente Beemster u uit voor de ontwikkelaarsselectie voor de locatie gemeentehuis aan de Rijn Middelburgstraat 1 te Middenbeemster.

Voor deze locatie is het uitgangspunt om na verkoop van het gemeentehuis deze in twee delen op te splitsen, waarbij de huidige bestuursvleugel (oostvleugel) voor een periode van 10 jaar wordt terug gehuurd (met een optie voor mogelijke verlenging). Deze vleugel dient functioneel te worden afgesplitst van de rest van het gebouw om gedurende de bovenstaande periode de functie gemeentehuis / trouwlocatie te kunnen behouden.

Het resterende gebouw dat in het verleden is gebruikt als kantoorvleugel voor het ambtelijk apparaat, kan vervolgens worden herontwikkeld t.b.v. kantoren ofwel woningen dan wel een zorgfunctie of een combinatie hiervan.

De inzendingen worden niet openbaar of onderling bekend gemaakt. De selectie is beperkt tot alleen de ontwikkelaars die de gemeente in staat acht om een opgave van deze schaal en complexiteit zelfstandig te realiseren.

### **Inzendingen**

Inzendingen bestaan uit vier componenten:

1. Een globale visie op de opdracht;
2. een ruimtelijk voorstel met een onderbouwing van de voorgestelde functie(s) en meerwaarde
3. een financiële inschatting op de locatie;
4. een referentielijst van (enigszins) vergelijkbare gerealiseerde projecten.

De ontwikkelaars mogen zelf de vorm van hun inzending bepalen zolang de intentie duidelijk verbeeld is.

### **Kaderstelling**

Voor deze selectie stelt de gemeente de ruimtelijke en programmatische kaders. In het kavelpaspoort kunt u een overzicht vinden. De locatie wordt in zijn huidige staat bij de verkoop opgeleverd. De geselecteerde ontwikkelaar is dus verantwoordelijk voor de aankoop van het pand en het verbouwen. Na verkoop van het gemeentehuis zal de noodzakelijke verbouwing van de oostvleugel in nader overleg met en door de geselecteerde ontwikkelaar(s) uitgevoerd worden.

### **Vastgoedwinkel**

Op [www.purmerend.nl/vastgoedwinkel](http://www.purmerend.nl/vastgoedwinkel) vindt u de herontwikkelingslocatie Rijn Middelburgstraat 1 te Middenbeemster. Hier kunt u o.a. het kavelpaspoort online downloaden. De overige benodigde documenten zijn als bijlage bij deze brief toegevoegd.

### **Sluitingsdatum**

De sluitingsdatum voor de inzendingen is ..... 2016. De gemeente zal daarna binnen zes weken een selectie van ontwikkelaars kiezen en alle partijen daarvan op de hoogte stellen.

## **Toelichting**

Herontwikkelingslocatie gemeentehuis, Rijn Middelburgstraat 1 te Middenbeemster.

### **Algemeen**

Door de ambtelijke samenwerking met de gemeente Purmerend per 1 januari 2014 wordt een groot deel van het gemeentehuis van Beemster niet meer gebruikt.

Voor het gemeentehuis is nu de keuze gemaakt voor het her ontwikkelen door marktpartijen van dit gebouw. Uitgangspunt voor deze herontwikkeling is, dat de initiatiefnemer de gemeente ontzorgt door de gehele planvoorbereiding en realisatie op zich te nemen.

De gemeente ondersteunt de initiatiefnemer voor wat betreft communicatie en de publieke taken (bestemmingsplan- procedure, vergunningverlening etc.).

Voor deze locatie is een globaal ruimtelijk kader opgesteld, waarbij het uitgangspunt is om na verkoop van het gemeentehuis deze in twee delen op te splitsen, waarbij de huidige oostvleugel voor een periode van 10 jaar terug gehuurd wordt, met een optie voor een mogelijke verlenging. De oostvleugel dient functioneel te worden afgesplitst van de rest van het gebouw om zo de functie gemeentehuis / trouwlocatie te behouden.

Het resterende gebouw (westvleugel) dat in het verleden is gebruikt als kantoorvleugel voor het ambtelijk apparaat, kan vervolgens worden her ontwikkeld t.b.v. kantoren ofwel woningen dan wel een zorgfunctie of een combinatie hiervan.

Voor de huidige indeling van het gemeentehuis wordt verwezen naar het kavelpaspoort.

De voor deze herontwikkeling in te stellen ambtelijke selectiecommissie maakt een keuze op basis van de hierna genoemde selectiecriteria. De selectiecommissie bestaat uit de burgemeester, gemeentesecretaris, griffier, projectmanager, stedenbouwkundige, vastgoedadviseur en aanbestedingsdeskundige.

## **Selectie procedure**

### **Stap 1. Van longlist naar shortlist**

Na een eerste inventarisatie van voor deze locatie aangeschreven marktpartijen/ontwikkelaars wordt een aantal beleggers / ontwikkelaars (maximaal 5) uitgenodigd om deel te nemen aan de selectieprocedure.

Deze eerste selectie vindt plaats door de inschrijvingen te beoordelen op;

1. Een globale visie op de opdracht;
2. het ruimtelijke voorstel met een onderbouwing van de voorgestelde functie(s) en meerwaarde;
3. het financiële inschatting op de locatie;
4. referentielijst van (enigszins) vergelijkbare gerealiseerde projecten.

De (maximaal 5) geselecteerde marktpartijen/ontwikkelaars ontvangen de volgende informatie:

1. Globaal ruimtelijke kader locatie;
2. Selectiecriteria her ontwikkellocatie gemeentehuis gemeente Beemster.

### ***Selectiecriteria***

Bij de selectie van een ontwikkelaar voor de locatie wordt in de beoordeling de door de ontwikkelaar toe te voegen "meerwaarde" (zie bijlage) meegenomen.

Naast de beschrijving van de meerwaarde wordt gevraagd om de volgende informatie aan te leveren:

1. Visie op de invulling van de te ontwikkelen locatie met een:
  - a. Beknopte locatiestudie
  - b. Visie over invulling (programma)
  - c. Voorstel fasering
  - d. Voorstel koopprijs volledig gemeentehuis inclusief onder- en omliggende grond
  - e. Voorstel huurprijs voor 10 jarig huurcontract met optie voor verlenging voor de bestuursvleugel (oostvleugel)
  - f. Voorstel communicatie omgeving
  - g. Referenties
  - h. Eventuele samenwerkingspartners
2. Het aantal gerealiseerde kantoor-, woon en/of zorgeenheden gerelateerde m<sup>2</sup> in de afgelopen 5 jaar;
3. Referenties van de door de ontwikkelaar gerealiseerde vergelijkbare projecten. Van deze referentie vermelden:
  - a. Locatiegegevens gerealiseerd plan;
  - b. aantal gerealiseerde m<sup>2</sup> BVO zorgaanbieders of vergelijkbaar;
  - c. jaar van oplevering
  - d. architect en aannemer, eventueel medeopdrachtgevers en samenwerkingspartners

### **Weging selectiecriteria tot één ontwikkelaar (stap 1)**

Visie over de invulling van de te ontwikkelen locatie en beschrijving meerwaarde (maximaal 5 punten per meerwaardeonderdeel)	40%
Ervaring met het ontwikkelen van vergelijkbare projecten. Beoordeling vindt plaats op basis van de toegestuurde referenties over de ontwikkelde projecten. (vormgeving, architectuur, passend in de omgeving, wijze van beheer, relatie tussen prijs, vormgeving en oppervlak, communicatie omgeving)	20%
Voorstel prijsbieding gemeentehuis en omliggende grond en huurprijs rechtervleugel voor periode van 10 jaar.	40%

- Bij de beoordeling wordt gekeken naar de verstrekte gegevens en geleverde prestaties van de geïnteresseerde ontwikkelaar.
- De visie van het te ontwikkelen gebied wordt beoordeeld op basis van het voorstel over invulling, fasering, prijsaanbieding en communicatie.

### **Uitkomst selectie**

Na het inventariseren van de geïnteresseerden wordt op basis van de selectiecriteria de beoogd ontwikkelaar geselecteerd, die in de selectie het meest voldoet aan de gestelde criteria. Deze keuze wordt per brief kenbaar gemaakt aan de ontwikkelaar, waarna een vervolgtraject om tot een anterieure overeenkomst m.b.t. de ontwikkeling van de locatie te komen wordt gestart. De niet geselecteerde ontwikkelaars ontvangen per brief een afwijzing.

### **Stap 2. Vervolgtraject met één ontwikkelaar**

Op basis van de door middel van de selectiecriteria gekozen ontwikkelaar wordt het vervolgtraject gestart. Aan de geselecteerde ontwikkelaar wordt gevraagd om een presentatie te geven aan de selectiecommissie.

Van de presentatie wordt verwacht:

- Aanwezigheid van de beoogde vormgever;
- Schetsontwerp van het toekomstige project;  
Bij het ontwerp vermelden:
  - locatiestudie/schetsontwerp;
  - aantal kantoren of
  - aantal en type woningen, woninggrootte in m<sup>2</sup> GBO en VON-prijzen of
  - aantal m<sup>2</sup> zorg gerelateerde m<sup>2</sup> BVO;
  - voorlopige planning;
  - inrichtingsvoorstel inclusief kwaliteitsbeschrijving (materiaal gebruik etc.)
  - eventuele medeopdrachtgevers en samenwerkingspartners;
  - beheer plangebied na oplevering;
  - fasering en planning;
- Uitleg waarom de voorgestelde stedenbouwkundige oplossing haalbaar geacht wordt;
- Referenties van vergelijkbare projecten die door ontwikkelaar zijn ontwikkeld;
- Inzicht geven in eventuele samenwerkingspartners. (intentie overeenkomst tussen partijen);



Ondanks selectie criteria behoudt de gemeente het recht om het project niet te gunnen. In dit geval wordt het per brief kenbaar gemaakt.

### **Planning**

<b>Actie</b>	<b>Datum</b>
Plan van aanpak in college	Mei 2016
Plan van aanpak in raad	Mei 2016
Versturen van uitnodigingsbrieven	Juni 2016
Beantwoording vragen	Juli 2016
Selectie ontwikkelaar	September 2016
Presentatie ontwikkelaar	September/Okttober 2016
Opstellen anterieure overeenkomst	Oktober / November 2016
Resultaat uitwerking in college	November 2016
Resultaat uitwerking in raad	December 2016
Start uitvoering	Begin 2017

### **Praktische informatie**

Vragen kunt u per e-mail stellen via het e-mailadres: .....

Deze zullen per e-mail beantwoord worden. Over de uitslag van de selectiekeuze wordt niet gecorrespondeerd.

## **SELECTIECRITERIA MEERWAARDE**

Herontwikkelingslocatie gemeentehuis Gemeente Beemster

### **Algemeen**

Bij de selectie van marktpartijen voor deze gemeentelijke herontwikkelingslocatie nemen we in de beoordeling de door de marktpartij voor de locatie toe te voegen meerwaarde mee.

Deze gemeentelijke herontwikkelingslocatie is eigendom van de gemeente, waar een maatschappelijke bestemming van toepassing is. Door de eigendomspositie is de gemeente in staat voorwaarden te stellen aan de te realiseren nieuwe bestemming.

De toe te voegen meerwaarde voor deze herontwikkelingslocatie is uit te splitsen in:

### **1. Ruimtelijke meerwaarde**

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet gekomen wordt aan de gebruikswaarde, de belevingswaarde en toekomstwaarde bij ruimtelijke projecten.

Ruimtelijke meerwaarde is waarneembaar in het landschap, stedenbouw, architectuur, verkeer, milieu, ecologie, erfgoed.

### **2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde**

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde is de mate waarin door de ontwikkeling de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Aspecten van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn o.a. leefomgeving, veiligheid, gezondheid, welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde naar de omgeving: de marktpartij houdt in haar bedrijfsvoering niet alleen rekening met eigen belangen maar ook met de belangen van haar sociaal-maatschappelijke omgeving. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde is waarneembaar door de realisatie van seniorenwoningen, starterswoningen, woningen voor mensen met een beperking, (groeps-)woningen voor mensen met dementie etc.

### **3. Economische meerwaarde**

Economische meerwaarde is de mate waarin door het project de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

### **4. Duurzame meerwaarde**

Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar vol te houden is, met oog voor behoeften van toekomstige generaties. Duurzame meerwaarde is ook de selectie van leveranciers van producten en diensten op duurzaamheid en een actief beleid aangaande beperking van energiegebruik, afvalpreventie en afvalscheiding.

Aspecten van duurzame meerwaarde zijn gezonde leefomgeving, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen.

### **5. Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid**

De mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Aspecten zijn draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.

### **6. Overige meerwaarde**

De mogelijkheid bestaat dat de initiatiefnemer overige te benoemen en aan te tonen meerwaarde inbrengt.