

Raadsinformatiebrief

Onderwerp: verkoopprocedure vastgoed en grond Van der Meulen Ansems terrein.

Inleiding

Dit jaar start het verkooptraject rondom het Van der Meulen Ansems terrein (VDMA-terrein). De Zusterflat aan de Vestdijk en de daarachterliggende gebouwen behoren tot dit gebied en zijn eigendom van de gemeente. Dit geldt ook voor de openbare parkeerterreinen aan de Raifeissenstraat en Tramstraat en de aangrenzende panden aan de Raifeissenstraat 1A 1c/3 en 3. Met het oog op een herontwikkeling door de markt, komt het totale plangebied integraal in de verkoop. Dit biedt een uitgelezen kans om met het VDMA-terrein een nieuw iconisch gebied aan de binnenstad toe te voegen en met de herontwikkeling invulling te geven aan de grootstedelijke Brainport ambities. Door de ligging in de hoogbouwzone, direct grenzend aan het kernwinkelgebied, Mariënhage, het stationsgebied en de woonomgeving aan de Tramstraat, is de herontwikkeling van het VDMA-terrein een bijzondere strategische opgave die onderdeel wordt van een binnenstad die volop in ontwikkeling is.

De verkoop van het VDMA-terrein kent een lange voorgeschiedenis. In 2010 ketste de verkoop van het terrein af onder invloed van de crisis. In 2014 zijn er workshops georganiseerd en zijn met een grote verscheidenheid van externe partijen de ontwikkelmogelijkheden verkend. Het college heeft in juli 2015 besloten om het VDMA-terrein duurzaam te gaan herontwikkelen en een 'call for partnership' voor te bereiden, waarmee partijen worden opgeroepen om samen met de gemeente tot een definitieve planvorming te komen. De periode 2015 tot heden is ingezet om de timing van de uitraag te bepalen in relatie tot prioritering tussen de verschillende ontwikkellocaties in het centrum. Tevens zorgde de aantrekkende markt voor een verbetering in het opbrengstperspectief.

Het verkoop- en herontwikkelingstraject van VDMA zet in op een inclusieve ontwikkeling 'in de breedte'. Dit betekent dat het een plek in de stad moet worden voor starten en doorgroeien. Het gebied moet de onderkant van de markt bedienen, maar ook de middeldure en dure kant. Deze zogeheten 'roltrapfunctie' geldt zowel voor wonen, werken als andere stedelijke functies. De bijzondere aandacht in het verkooptraject hiervoor uit zich onder meer in de concrete eis dat binnen het woonprogramma minimaal 15% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. Ook moet ruimte worden geboden voor middeldure woningen.

Duurzaamheid wordt op typisch Eindhovense wijze in de ambities verwerkt door als voorwaarde mee te geven dat maatregelen "sneller dan landelijk" dienen te worden geïmplementeerd in de herontwikkeling. Met dit 'voortschrijdend criterium' zorgen we ervoor dat de ontwikkeling ook straks, na een meerjarige bestemmingsplanprocedure, spraakmakende en innovatieve duurzaamheidsaspecten bevat. De buurt wordt actief betrokken in het proces. Er wordt onder andere een buurtcomité opgericht dat een adviserende rol heeft in de selectie van de ingediende plannen.

Het traject is een getrapte verkoopprocedure met een selectiefase en een biedingsfase. Dit moet leiden tot verkoop aan een (consortium) van partijen begin 2019.



- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafpraak
- Motie/amendement/toezegging
- Anders: opwaardering centrumgebied i.c.m. verkoop gemeentelijk vastgoed

Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. Vaststellen van het Proceduredocument verkoop bij inschrijving Van der Meulen-Ansems-terrein (VDMA) Eindhoven waarin onder meer het volgende wordt bepaald:
 - a) Een voor eenieder toegankelijke selectieprocedure in twee fasen; Selectiefase en Biedingsfase
 - b) De procedure leidt tot de selectie van één marktpartij (of consortium) waarmee op exclusieve basis een overeenkomst voor de herontwikkeling van VDMA wordt uitgewerkt. De selectie bestaat uit een openbaar toegankelijke Selectiefase en een Biedingsfase. In de Selectiefase worden in twee ronden drie partijen geselecteerd voor de Biedingsfase op basis van hun visie en referenties en de mate waarin het een inclusieve ontwikkeling beoogd. De drie partijen werken in de Biedingsfase een concreet plan uit met financieel bod voor de herontwikkeling van VDMA.
 - c) De selectie wordt gedaan door een selectiecommissie waarin zitting hebben;
 - a. Gebiedsmanager Centrum
 - b. Extern Duurzaamheidsdeskundige
 - c. Extern Supervisor
 - d. Programmaleider Wonen
 - e. Extern Brainport Development vertegenwoordiging
 - d) De selectiecommissie stelt drie partijen voor de Biedingsfase voor. Het college van B&W besluit over de voorgestelde partijen en besluit over de uitwerking van de criteria voor de Biedingsfase en de rol van de gemeente in de herontwikkeling.

De selectiecommissie sluit de Biedingsfase af met een advies aan het college om met één van partijen, in exclusiviteit, een overeenkomst voor de herontwikkeling uit te werken. Het college van B&W besluit over het advies. Over het voorgenomen college besluit wordt de raad in een besloten bijeenkomst geïnformeerd.
 - e) De selectiecommissie laat zich bij de eindselectie adviseren door een daarvoor speciaal opgericht buurtcomité, meerdere ambtelijk specialisten en haalt advies op bij de belangrijkste Stake Holders. Daarnaast wordt de programmeertafel betrokken om de samenhang van VDMA met andere projecten te borgen en het Acquisitieteam over de interactie met het omliggende gebied en de programmering van levendige plinten.
 - f) Bij de selectie wordt de eis gesteld om 'sneller dan landelijk' duurzaamheids maatregelen in te voeren.
 - g) Ook wordt de ambitie van een inclusieve stad geconcretiseerd met de eis dat minimaal 15% (met als minimum het huidig aantal sociale woningen; 20 in de Zusterflat) van de te bouwen woningen sociaal dient te zijn.
 - h) Er geldt een minimum grondbod van 12,5 mln.
2. De raad door middel van een Raadsinformatiebrief informeren over de start van de verkoopprocedure
3. Voorbereidingskrediet beschikbaar stellen ter hoogte van totaal € 338.000,- voor de apparaatskosten voor de verkoopprocedure.

Argumenten/kanttekeningen

Strategische opgave

Een herontwikkeling van het VDMA-terrein geeft de unieke mogelijkheid om het centrum van Eindhoven een impuls te geven en het gebied een opwaardering te geven die het verdient. De opgave voor de herontwikkeling wordt bepaald door enerzijds de Brainport ontwikkeling die Eindhoven nu doormaakt en anderzijds door de strategische ligging tussen de verschillende stadsdelen.



Marktpartijen wordt gevraagd hun kennis in te brengen

De gemeente formuleert haar ambities in de uitvraag en vraagt de markt daarop te reageren met een visie (Selectiefase) en een plan (Biedingsfase). We halen de kennis uit de markt en geven ruimte aan de creativiteit van de marktpartijen. Concrete eisen worden gesteld aan het aandeel sociale woningbouw (minimaal 15% van het totale programma), duurzaamheid (sneller dan landelijke implementatie) en het minimale bod op de grond (12,5 miljoen).

Het beste plan wordt gevonden in een getrapte procedure.

Elke marktpartij mag deelnemen en zijn visie op de opgave inbrengen. Een breed samengestelde selectiecommissie, kiest de drie beste voorstellen. In de vervolgfase; de Biedingsfase, werken de overgebleven marktpartijen hun voorstel nader uit tot een concreet plan met financieel bod. Daarna worden plannen opnieuw beoordeeld door de selectiecommissie en wordt ook een advies meegenomen van een nog op te richten buurtcomité. Het college besluit uiteindelijk welke marktpartij/consortium mag overgaan tot aankoop van het gebied.

We selecteren op meerwaarde voor de stad.

Selectiefase:

- Visie (30 punten):
- Referenties (10 punten):
- Mate van inclusiviteit (10 punten)

Biedingsfase

De mix van financiën en kwaliteit en de rol van de gemeente in de herontwikkeling, worden nader uitgewerkt en bestuurlijk vastgesteld door middel van een aanvullend proceduredocument bij aanvang van de Biedingsfase.

De procedure is opgesteld in lijn met de nieuwe Nota Grondbeleid.

Binnen deze herontwikkeling wordt expliciet gestuurd op het plan wat de meeste meerwaarde oplevert voor Eindhoven als stad. Niet op de eenmalige opbrengst uit verkoop. De gemeente heeft overigens het recht de procedure op te schorten, te stoppen of niet over te gaan tot gunning.

De buurt wordt nauw betrokken in het proces.

De wens tot verdichting zal het gebied een hoogstedelijker aanzien geven. Wij beseffen dat een herontwikkelingstraject veel kan betekenen voor de buurt en vragen met zich meebringend. Daarom wordt de buurt betrokken in de procedure. Via Wijkinfo's worden omwonenden bij de start, tijdens en na de selectieprocedure geïnformeerd. Daarnaast wordt een comité van buurtvertegenwoordigers gevraagd om advies te geven over de keuze van het winnende plan uit de drie resterende kandidaten. Het samenstellen van het comité gebeurt in afstemming met de gebiedscoördinatoren.

Kosten en dekking

De apparaatskosten van het verkooptraject moeten uit de verkoopopbrengst van het plangebied worden bekostigd. We schatten in dat de apparaatskosten van het verkooptraject ongeveer €338.000 zullen bedragen.

Planning

De belangrijkste fasen in de planning (onder voorbehoud) zijn:

- Start selectie februari 2018
- Selectie in twee ronden voorjaar en zomer 2018
- Bestuurlijke vaststelling proceduredocument Biedingsfase september 2018
- Biedingsfase najaar - eind 2018
- Bestuurlijke vaststelling voorlopige gunning begin 2019
- Definitieve vastgestelde overeenkomst voorjaar 2019
- Bestemmingsplanprocedure 2019/2020.
- Start bouw, behoudens bezwaar en beroepsprocedures eind 2020

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris.