



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: verkoopprocedure vastgoed en grond Deken van Somerenstraat.

Inleiding

De gemeentelijke gebouwen aan de Deken van Somerenstaat 2-4-6 komen leeg of staan al deels leeg. Samen met het parkeerterrein aan die straat vormen zij een plangebied dat integraal in verkoop komt. Dit biedt een uitgelezen kans om dit centrumgebied een impuls te geven; aan profilering van De Bergen als een dynamisch district en aan het in de stad zichtbaar vorm geven aan onze stedelijke ambities. Daarbij nemen we mee dat ook in het centrum plaats is voor doelgroepen met een smallere beurs; betaalbaar wonen is hier evenzeer gewenst als (middel)duur wonen. In de selectieprocedure wordt er op aangestuurd dat minimaal 15% van het woningbouwprogramma sociale woningbouw betreft, omdat we geloven in de inclusieve samenleving. Verder zal duurzaamheid (energieneutrale nieuwbouw) extra aandacht krijgen.

Een getrapte selectieprocedure moet leiden tot gunning aan een gebiedsontwikkelaar (marktpartij), medio 2017, die dit gebied gaat transformeren. Inspiratiebron daarbij zijn de gemeentelijke ambities, zoals onder meer vastgelegd in de Woonvisie en de Binnenstadsvisie

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk opwaardering stuk centrumgebied i.c.m. verkoop gemeentelijk vastgoed.

Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. Vaststellen van het proceduredocument verkoop bij inschrijving Deken van Somerenstraat Eindhoven ("Binnenstedelijk wonen met 'TDK!'"), waarin onder meer het volgende wordt bepaald:
 - a. een voor eenieder toegankelijke selectieprocedure in twee fasen;
 - b. uitkomst wordt de selectie van één marktpartij (of consortium) voor de transformatie van het plangebied;
 - c. ontvangen voorstellen worden gescoord op geld/risico (40%) en kwalitatieve elementen (60%);
 - d. bij de kwalitatieve elementen wordt bijzondere aandacht gegeven aan betaalbare woningen en aan duurzaamheid;



- e. een brede ambtelijke commissie, aangevuld met een supervisor, toetst de voorstellen en adviseert over de gunning; een buurtcomité krijgt gelegenheid te adviseren bij de eindselectie;
 - f. de gemeente laat de creativiteit aan de markt, maar bouwt wel een nadrukkelijke prikkel in ten gunste van betaalbare woningen en duurzaamheid.
2. De raad door middel van de Raadsinformatiebrief informeren inzake de start van de selectieprocedure Deken van Somerenstraat.

Argumenten/kanttekeningen

Het plangebied Deken van Somerenstraat vraagt om een integrale opwaardering.

Het plangebied bestaat uit de huisnummers 2 (brandweer-/ambulancekazerne), 4 (voormalige sociale dienst) en 6 (voormalig politiebureau en erfgoedhuis) plus het parkeerterrein aan de overzijde van de weg. Het strekt zich uit van de Edenstraat tot aan de Grote Berg. Een integrale transformatie van het gebied schept de unieke mogelijkheid om de kwaliteit en omvang van zowel de openbare ruimte als van de bebouwing te verhogen, terwijl tegelijkertijd sprake kan en mag zijn van verdichting.

Marktpartijen worden aangesproken op onze stedelijke ambities.

Onder meer de Woonvisie, de Gebiedsvisie Brainport City en de Binnenstadsvisie worden bij deelnemende partijen onder de aandacht gebracht om duidelijk te maken welke ambities in het plangebied waargemaakt kunnen worden. Technologie, Design en Kennis (TDK) moeten in de buurt tastbaar worden. Er worden ook stedenbouwkundige suggesties getoond, met de opmerking dat deze slechts ten doel hebben om marktpartijen te prikkelen. Wij stellen vrijwel geen inhoudelijke eisen maar stimuleren wel nadrukkelijk het aspect duurzaamheid en het meenemen van een aandeel sociale woningbouw in het programma.

De beste partij wordt gevonden in een getrapte selectieprocedure.

Elke marktpartij die zich herkent in de opgave mag deelnemen. Een breed samengestelde ambtelijke selectiecommissie, aangevuld met een externe 'supervisor', kiest de drie beste voorstellen. In de vervolgfase werken de overgebleven marktpartijen hun voorstel nader uit. Daarna vindt toetsing opnieuw plaats door de bestaande selectiecommissie en daarbij wordt ook een advies meegenomen van een nog op te richten burgercomité, dat wordt samengesteld uit buurtvertegenwoordigers uit De Bergen en de Edenstraat/Schrijversbuurt. Het gunningsbesluit wordt uiteindelijk door het college genomen, waarbij ook het gevoel van de raad wordt gepolst.

We selecteren op een mix van financiële en inhoudelijke criteria.

De gunningscriteria die in beide selectieronden worden gebruikt zijn een mix van geld en kwaliteit.

- Financieel (40%)
 - hoogte van de bieding, mede in relatie tot de gestelde voorwaarden en de inschatting door de selectiecommissie van de risico's voor de Gemeente die van deze voorwaarden uitgaan (0-40 punten).



- Kwalitatief (60%)
 - het inspelen op de gemeentelijke ambities zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 5 en in het bijzonder in de Binnenstadsvisie (0-30 punten);
 - visie op proces, betrokkenheid omgeving en stad (0-15 punten);
 - de mate waarin en de wijze waarop een brede range aan doelgroepen wordt aangesproken (inclusief doelgroepen voor betaalbaar wonen zoals flexwonen) in het functionele programma (0-15 punten; 0 punten geldt voor een plan waarbij minder dan 15% van het woningaantal sociale huur betreft).
- Het toepassen van de BENG-normen voor (bijna) energieneutrale nieuwbouw levert maximaal 20 bonuspunten op.

De procedure is opgesteld in de geest van het nieuwe verkoopbeleid.

Een onderdeel van het nieuwe integrale vastgoedbeleid is het verkoopbeleid. Dit is nog niet door de raad vastgesteld, maar op 14 juni 2016 al wel meningsvormend in de raad besproken en positief ontvangen. Kernbegrippen bij het verkoopbeleid zijn transparantie, objectiviteit en consistentie. De gemeente heeft het recht de procedure op te schorten, te stoppen of niet over te gaan tot gunning.

De buurt wordt nauw betrokken in het proces.

Dat in het plangebied veel gaat veranderen is een feit. 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 meebrengt. Daarom wordt de buurt al vroeg betrokken in de procedure. Via Wijkinfo's worden omwonenden voorafgaand, tijdens en na de selectieprocedure op de hoogte gehouden en geïnformeerd. Daarnaast willen we een comité van buurtvertegenwoordigers uitnodigen 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 onze gebiedscoördinatoren voor De Bergen en de Schrijversbuurt. Start uitvoering is op zijn vroegst te verwachten vanaf 2018.

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 €120.000 zullen bedragen.

Ter inzage gelegde stukken

'Bidbook' "Binnenstedelijk wonen met 'TDK!'" (proceduredocument verkoop bij inschrijving Deken van Somerenstraat).

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris.