

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 24810-2022

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	18 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biedboek herontwikkeling locatie Tellegen (10417-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Afbeelding selectie adressen beoordeling plannen herontwikkeling locatie Tellegen (10417-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht marktaanbieding biedprocedure (10417-2021)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p>Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Biedprocedure herontwikkeling locatie Tellegen</p>

**BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

1. Het collegebesluit op de vertrouwelijke besluitenlijst te plaatsen zolang het biedboek niet openbaar is.
2. Dit collegebesluit na openstelling van het biedboek, met uitzondering van de memo over taxatie, als openbaar te verklaren, dit gelet op artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open Overheid van bestuur (Woo).
3. In te stemmen met:
  - a. Het biedboek inclusief bijlagen in procedure te brengen om te komen tot de ontwikkeling van de Tellegenschool locatie te Wijhe.
  - b. Een aanvullend budget van € 65.000 euro beschikbaar te stellen voor de afronding inclusief taxatie. Deze financieel te verwerken bij de 2<sup>e</sup> Berap en deze later te verrekenen met de grondopbrengst.
  - c. Memo taxatie.
4. De biedprocedure via de website van de gemeente, de IJsselberichten in de Huis aan Huis Reklamix, de nieuwsbrief Tellegen en sociale media te publiceren.
5. Ontwikkelaars die zich bij de gemeente melden te informeren over de verkoopprocedure.
6. Een nieuwsbrief te verzenden via de site voor de mensen die zich daar hebben gemeld.
7. De raad te informeren via de nieuwsbrief.

**SAMENVATTING**

Het college van B&W besloot in 2021 om locatie Tellegenschool in Wijhe te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De locatie inclusief het gebouw, met eventueel over de erfgrenzen heen ook een deel van het naastgelegen grasveld, zetten we nu in de huidige staat voor verkoop in de markt via een openbare biedprocedure. De ontwikkelaar met het beste plan en een goed bod realiseert op deze locatie woningbouw. In het beste plan is naast aandacht voor participatie met de directe omgeving nadrukkelijke aandacht voor de ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten in relatie tot de omgeving en woningvraag en overige beleidsuitgangspunten van de gemeente Olst-Wijhe. De locatie wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. Deze prijs wordt via een onafhankelijke taxatie vastgesteld. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven voor het project door onder andere een financiële bieding en een schetsontwerp aan te leveren. Hierbij is het biedboek herontwikkeling locatie Tellegen leidend. De totale ontwikkeling van de locatie is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

## INLEIDING

Voor de herontwikkeling van locatie Tellegen stelde u op 6 juli 2021 een plan van aanpak vast. De insteek hiervan is om het plan via een openbare biedprocedure op de markt te brengen. Om dit traject in gang te zetten heeft vooruitlopend op dit voorstel een inloopavond (13 september 2021) en een bijeenkomst voor direct aanwonenden (13 december 2021) plaatsgevonden. Dit om de omgeving en eventuele belangstellenden mee te nemen in deze ontwikkeling.

## BEOOGD RESULTAAT

Het doorlopen van een geslaagde biedprocedure waarbij als het gehele traject is doorlopen het resultaat woningbouw is op de voormalige locatie van de Tellegenschool en eventueel op een deel van het grasveld ernaast. Waarbij de inrichting van de directe omgeving is meegenomen. Beoogd is een gevarieerd woonmilieu met een mix van doelgroepen en woningen voor starters, senioren (huur en koop) te realiseren om te voldoen aan de woningbehoefte in de gemeente. De woningen zijn duurzaam gebouwd en de huidige en nieuwe bewoners wonen in een fijne groene omgeving waarin aandacht voor de natuur, circulariteit en het klimaat is. Waarbij omwonenden en wellicht kopers/huurders actief betrokken zijn bij het inrichten van hun woonomgeving.

## KADER

- Collegebesluit van 6 juli 2021 (incl. bijbehorend plan van aanpak).
- Collegebesluit van 5 april 2022
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Bestemmingsplan Wijhe
- Notitie Maatschappelijk Vastgoed
- Bestuurlijke focus (2021)
- Participatie
- In ontwikkeling zijnde masterplan Wonen
- Woonvisie (en de ontwikkeling zijnde nieuwe Woonvisie)
- Notitie leefbaarheid en levendigheid
- Nota grondbeleid 2018-2021
- Grondprijzenbrief 2022
- Didam arrest Hoge Raad van 26 november 2021 waarbij alle gegadigden gelegenheid moeten krijgen om mee te dingen bij de verkoop van gronden.

## ARGUMENTEN

- Op 6 juli 2021 besloot u om de locatie Tellegenschool inclusief een deel van het naastgelegen grasveld via een openbare verkoopprocedure aan de markt aan te bieden. In aanvulling op dit collegebesluit besloot u op 5 april 2022 om ook een variant aan te bieden waarbij alleen de locatie van de Tellegenschool wordt ontwikkeld naar woningbouw.
- Om het aan de markt aan te bieden is er een biedboek opgesteld met daarin alle voorwaarden voor de ontwikkeling.
- Ontwikkeling van locatie Tellegen maakt nieuwe woningbouw mogelijk en draagt daarmee bij aan de woningbouwopgave waar Olst-Wijhe voor staat.
- De ontwikkeling komt tegemoet aan de woningvraag van starters en senioren op het gebied van koop en (sociale) huur. In het biedboek zijn hiervoor de nodige voorwaarden opgenomen om dit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. De inschrijvingen worden verder getoetst aan kaders en ambities ten aanzien van:
  - o Ruimtelijke kwaliteit
  - o Woningbouwprogramma
  - o Fysieke duurzaamheid
  - o Sociale duurzaamheid
  - o Bestaande ruimtelijke en planologische kaders
  - o Milieuaspecten
- Door het vaststellen en in procedure te brengen van het biedboek wordt de markt uitgedaagd om met een plan te komen dat zoveel mogelijk aansluit bij de gewenste woningbouwopgave. Het biedboek is een objectieve manier om de markt te benaderen en iedereen een kans te geven hierop in te schrijven.

## Ontwikkelingsperspectief

Locatie Tellegen inclusief het gebouw met een deel van het naastliggende grasveld in de huidige staat wordt op de markt gezet via een openbare biedprocedure (geen aanbesteding zijnde). Hiervoor is een biedboek opgesteld welke in de vertrouwelijke bijlage is opgenomen. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met een bod en een plan voor het terrein waarop een selectie op prijs en kwaliteit plaatsvindt. De inschrijving staat open voor alle ontwikkelaars en bedrijven die voldoen aan de gestelde eisen. Hieronder vindt u een overzicht van de kaders en ambities die in het biedboek opgenomen zijn.

#### **Woningbouwprogramma:**

- Er worden minimaal 20 woningen gerealiseerd met aandacht voor betaalbaarheid. Er komen enkele woningen of appartementen in de categorie goedkoop tot € 225.000,-. De grondgebonden koopwoningen worden met name ontwikkeld in de prijscategorieën betaalbaar (tot € 300.000) en het middeldure segment (vanaf € 300.000 tot € 425.000).
- Gevarieerd woonmilieu met een mix van doelgroepen en aandacht voor senioren en starters. (Circa 40% voor starters, minimaal 40 % voor senioren, circa 20% vrij in te vullen binnen de kaders van het biedboek (dit kunnen starters of senioren zijn maar bijv. ook eengezinswoningen)).
- Beperkte ruimte voor sociale huurwoningen (15 tot 20% van het totale woningbouwprogramma). De gemeente verzoekt ontwikkelaars hiervoor in contact te treden met de woningcorporatie die in onze gemeente actief is, namelijk SallandWonen. Toevoeging van een klein aandeel middeldure huurwoningen behoort tot de mogelijkheden.

Voor de uitgebreide uitwerking van het bovenstaande wordt verwezen naar het biedboek.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

Hoe de bouwvolumes exact gesitueerd worden laten we over aan de geselecteerde ontwikkelaar, wel worden er ruimtelijke kaders en kaders over de beeldkwaliteit meegegeven in het Biedboek.

De ontwikkelaar van de locatie heeft de volgende keuzes voor de ontwikkeling en kiest bij inschrijving voor één van de onderstaande invullingen:

- Alleen bebouwing en inrichting openbare ruimte binnen het blauwe vlak (De locatie van de Tellegenschool, zie figuur links). Het naastgelegen grasveld blijft hierbij intact en wordt niet meegenomen in de ontwikkeling.
- Bebouwing en inrichting van de openbare ruimte van de rode vlakken (deel locatie Tellegenschool en een deel van het grasveld, zie figuur rechts). Wanneer de ontwikkelaar kiest voor deze ontwikkeling is een kwaliteitsimpuls voor het verdere park vereist, zowel op de locatie van de voormalige school als het bestaande grasveld.



- De benadering van de locatie is die van een 'woonpark'. Grondgebonden woningen/een appartementencomplex (tweelaags plat of tweelaags met kap) op locatie Tellegenschool en eventueel een appartementencomplex op een gedeelte van het grasveld. Het appartementencomplex op het grasveld mag maximaal tweelaags (plat) zijn.

- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de 'zorgen' van de omwonenden, waaronder de privacy en het gevoel van vrij wonen.

### Fysieke duurzaamheid

Nieuwe bewoners en buurtbewoners/bezoekers leven en verblijven in een groene omgeving waar aandacht is voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Er is biodiversiteit met ruimte voor insecten, egels en vogels (zoals huismuis, gierzwaluw en vleermuizen). Het is er koeler in de zomer, er is geen wateroverlast; er wordt minder energie verbruikt en bij voorkeur geoogst. De benodigde energie komt uit hernieuwbare bronnen en het project houdt rekening met circulaire materialen.

### Sociale duurzaamheid

Sociaal duurzame woonlocaties zijn plaatsen waar mensen prettig en veilig kunnen wonen, nu en in de toekomst. Kinderen kunnen er goed opgroeien. Deze locaties voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners en dragen bij aan een hoge kwaliteit van leven. Ze zijn gezond, veilig, dragen bij aan eigenaarschap en sluiten niemand uit. Er is aandacht voor een inclusieve samenleving en specifiek voor inwoners in een kwetsbare positie. De invulling van het gebied draagt bij aan sociale ontmoeting. Het betrekken van mensen bij hun eigen omgeving kan het gevoel van eigenaarschap geven en vergroten

### Beoordeling plannen

1. Eerst worden de plannen beoordeeld op de inschrijvingsvereisten en wordt door de afdeling inkoop getoetst of de financiële biedingen voldoen aan de taxatiewaarde.
2. Inkoop geeft aan de beoordelingscommissie door welke plannen beoordeeld kunnen worden, zonder daarbij de financiële biedingen bekend te maken. Alle plannen die voldoen aan de inschrijvingsvereisten worden kwalitatief beoordeeld door een beoordelingscommissie samengesteld uit personen met diverse disciplines (denk aan: projectmanagement, grondzaken, verkeer, wonen, duurzaamheid, stedenbouwkundige en inkoop). De beoordelingscommissie heeft geen kennis van het financiële bod.
3. Na beoordeling door de gemeente krijgen omwonenden, welke eerder de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst ontvingen (zie kaart in bijlage voor afbakening van het gebied) een stem door aan te geven welk plan zij het beste vinden. Voor een objectieve stemming, hebben omwonenden geen kennis van de beoordeling van de gemeente en ook niet van het financiële bod.
4. Financiële biedingen worden door de afdeling Inkoop bij de beoordelingscommissie aangeleverd en krijgen punten toegekend.
5. Aan de hand van de totale punten (kwalitatieve beoordeling door beoordelingscommissie en omwonenden en financieel bod) komt de beoordelingscommissie met een advies via de portefeuillehouder naar het college van B&W. Het college van B&W besluit of overgegaan wordt tot gunning en dus verkoop.

In totaal zijn maximaal 600 punten te verdienen. Maximaal 300 punten voor de beoordeling door gemeente en omwonenden en afhankelijk van de hoogte van de bieding maximaal 300 punten voor het financiële bod.

De kwalitatieve beoordeling van het schetsontwerp vindt plaats door de beoordelingscommissie volgens onderstaand schema. Hiervoor zijn maximaal 260 punten te verdienen. Vervolgens zetten de direct omwonenden de plannen via een stemming in een top 5. Hiermee zijn maximaal 40 punten te verdienen.

Na de kwalitatieve beoordeling wordt de tussenstand bepaald. Pas daarna worden de biedingen bekeken. Hiervoor zijn maximaal 300 punten te verdienen.

	Onderwerpen/ criteria	Max. punten
5.4.1.1.	Ruimtelijke kwaliteit	100
5.1.1.2.	Diversiteit woningbouw	70
5.4.1.3.	Sociale duurzaamheid	40
5.4.1.4.	Fysieke duurzaamheid	50
	<b>Totaal Kwaliteit</b>	<b>260</b>
5.4.2.	Beoordeling omwonenden	40
	<b>Totaal Kwaliteit en Omwonenden</b>	<b>300</b>

5.4.3.	Hoogte bod	300
	<b>Totaal punten</b>	<b>600</b>

De puntentoekenning is gebaseerd op de doelstellingen van de gemeente (collegebesluit 6-7-2021): *'Over de erfgronden heen ook een deel van het naastgelegen grasveld bij het plangebied te betrekken in de ontwikkeling. Daarbij te kiezen voor de variant met een mix van grondgebonden woningen en een appartementencomplex; Er is nadrukkelijk aandacht voor ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten in relatie tot de omgeving. De locatie wordt tegen een marktconforme prijs verkocht rekening houdend met de boekwaarde. Bij de herontwikkeling van de locatie winstmaximalisatie realiseren'*. Daarom is er op deze onderdelen een hoger aantal punten te verdienen. Vanuit onze privaatrechtelijke rol willen wij omwonenden/inwoners betrekken bij de ontwikkelingen op deze inbreidingslocatie. Daarom krijgen zij ook een stem bij de beoordeling. Over de beoordelingscriteria en puntentoekenning heeft afstemming plaatsgevonden met een buurgemeente bij een soortgelijk project.

### **Sloop oude Tellegenschool**

De locatie wordt zoals eerder vastgesteld inclusief opstal verkocht. Met team Grondzaken is intensief gesproken over het moment van slopen. Het advies was om de sloop vooruitlopend op de ontwikkeling en levering in eigen beheer uit te voeren. Ook is een tussenvariant besproken om de sloop door ontwikkelende partij voor de levering uit te laten voeren. Deze laatste optie wordt met het oog op fiscale aangelegenheden afgeraden. Sloop in eigen beheer uitvoeren en het terrein als bouwgrond opleveren is mogelijk. Kosten van sloop zijn lager als we deze als gemeente zelf op ons nemen. Met zelf slopen wordt wat geld en misschien wat tijd gewonnen. Een grove schatting is dat zelf slopen € 25.000 voordeliger is dan sloop door de ontwikkelaar te laten uitvoeren.

Bij het zelf slopen moeten er extra onderzoeken door de gemeente worden uitgevoerd en zijn er risico's ten aanzien van de daadwerkelijke sloop. Daarnaast ligt bij zelf slopen het terrein na de sloop braak voor nog onbekende termijn (Omgevingswet en eventuele procedures). Nu zijn er beschermers van het pand en wordt het pand gebruikt. Ook komen er bij zelf slopen (on geplande) werkzaamheden in de organisatie terecht. De werkbelasting van medewerkers van de verschillende teams is hoog. Door zelf te slopen is extra ureninzet nodig van medewerkers waarmee in de oorspronkelijke jaarplanning van de ambtelijke organisatie geen rekening is gehouden. Bij het niet zelf oppakken van de begeleiding van de sloop en alle andere onderzoeken kunnen we aan de slag met (de voorbereiding van) andere woonprojecten die in beeld zijn vanuit de focus op wonen (versneld flexwonen, al vastgestelde projectlocaties).

Alles overwegende is het projectadvies om bij het oorspronkelijke plan te blijven en de locatie inclusief opstal te verkopen. We kiezen voor een snel en efficiënt proces waarbij de gemeente zo min mogelijk risico loopt. Daarbij accepteren we dat de ontwikkelaar risico-opslag incalculeert in zijn bieding.

### **Taxatie**

Vooruitlopend op de biedprocedure is het goed om een beeld te krijgen van de marktconforme waarde van locatie Tellegen. Daarom is op basis van de huidige uitgangspunten (opgenomen in het biedboek) een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Aan deze taxatie toetsen we de biedingen van de inschrijvingen. Om ervoor te zorgen dat partijen zich inschrijven met een kavelprijs die zij reëel vinden, wordt de taxatiewaarde in ieder geval niet voor de gunning bekend gemaakt

Ondanks dat de taxatie op het moment van aanbieden van dit collegevoorstel nog niet is afgerond, is er intensief contact geweest met de taxateur om een beeld te kunnen schetsen over de getaxeerde waarde zodat uw college een weloverwogen beslissing kan nemen. Een eerste globale taxatie laat zien dat de ontwikkeling een positief resultaat oplevert. Op grond van artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Woo vindt u een toelichting op de taxatie in de vertrouwelijke bijlage.

### **Extra budget**

Door uw college is in 2020 en 2021 een voorbereidingskrediet van in totaal € 105.675 beschikbaar gesteld. Dit budget is onder andere gebruikt voor verschillende onderzoeken, stedenbouwkundige voorstellen, extra participatiestap en inzet van de ambtelijke organisatie. Door onvoorziene vragen/ontwikkelingen/participatie die bij deze ontwikkeling opdoken, is de verkoop niet in 2021 gerealiseerd. Een deel van het voorbereidingskrediet (te weten € 71.711) kon niet gedekt worden door de verkoopopbrengst en is daarom ten laste van het rekening resultaat 2021 geboekt. Het restant van het

toegezegde voorinvesteringskrediet (bijna € 23.000) is komen te vervallen doordat de verkoopopbrengst niet in 2021 is gerealiseerd. Daarom wordt in 2022 opnieuw een budget aangevraagd. Het betreft een bedrag van € 65.000 om de verkoopprocedure af te kunnen ronden (onder andere de inzet van de ambtelijke organisatie, taxatiekosten, verplicht aanvullend onderzoek Flora Fauna + eventueel te nemen mitigerende maatregelen ten aanzien van de Flora en Fauna in de openbare ruimte om de sloop in 2023 niet te frustreren. De financiële verwerking van dit budget vindt plaats bij de 2<sup>e</sup> Berap.

Het bedrag van € 65.000 wordt verrekend met de verkoopopbrengst die in 2022 of 2023 geboekt gaat worden. Deze verrekening is afhankelijk van de afspraken die gemaakt worden over de levering van de locatie. Het streven is om de levering in 2022 te laten plaatsvinden. Als de levering in 2023 plaatsvindt, wordt de voorinvestering van € 65.000 in 2022 ten laste van het rekeningresultaat geboekt.

### **Subsidie**

Provincie Overijssel kende Olst-Wijhe een subsidie Flexpools toe van € 65.000 voor het versnellen van woningbouwprojecten. De herontwikkeling van locatie Tellegen is aangemeld als een van de sleutelprojecten voor deze subsidieregeling. Voor 2021/2022 is er een subsidie toegekend. Voor 2022/2023 zijn we van plan opnieuw subsidie aan te vragen, maar is het totale budget en het maximale bedrag per gemeente kleiner. Voor de al toegekende subsidie betekent het dat een deel van de gemaakte kosten in 2021/2022 voor de herontwikkeling van locatie Tellegen (denk hierbij aan kosten voor onderzoeken, stedenbouwkundige, externe inhuur) gesubsidieerd worden. Het nog nader te verdelen subsidiebedrag wordt geboekt op het resultaat van de herontwikkeling Tellegen.

### **DRAAGVLAK**

- Gezien het collegebesluit van augustus 2020 en 6 juli 2021 om een plan van aanpak voor de herontwikkeling van deze locatie op te stellen, is er bestuurlijk draagvlak.
- Omwonenden willen ook graag een invulling van de locatie Tellegenschool om verpaupering en vandalisme tegen te gaan.
- Direct aanwonenden zijn op 13 december 2021 meegenomen in de plannen en bijbehorende biedprocedure van de gemeente. Direct aanwonenden van het grasveld hebben bezwaren tegen de eventuele ontwikkeling op het grasveld.
- Toekomstige bewoners vragen naar het project vanwege hun interesse om hier te gaan wonen.
- Er melden zich al veel ontwikkelaars bij ons die interesse hebben in het ontwikkelen van deze locatie.
- De woningcorporatie SallandWonen en ook Huurdersvereniging Salland dringen aan op bouwen van (sociale) huurwoningen.
- Er bestaat, landelijk, en ook in Olst-Wijhe, een grote vraag naar woningen (voor starters en senioren).

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

We hebben in het traject twee rollen. In eerste instantie privaatrechtelijk als eigenaar van de grond en later in het traject publiekrechtelijk (bij de ruimtelijke procedure). In het eerste gedeelte van het traject informeren/betrekken wij vanuit onze privaatrechtelijke rol de omwonenden/inwoners zo goed mogelijk bij de ontwikkelingen. Dit hebben wij onder andere gedaan door een tweetal bijeenkomsten en mensen kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief die uitkomt wanneer er nieuws is te melden. Daarnaast krijgen de omwonenden een rol bij de beoordeling van de ingediende plannen. De gemeente legt de schetsen, behorend bij de ingediende plannen, online voor aan omwonenden. Deze groep kan daarbij aangeven wat naar hun mening het beste plan is voor hun buurt.

Vanaf het moment dat de ontwikkelaar de ontwikkeling verder in gang zet, ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie met name bij hen (zij hoeven dan nog niet het ontwikkelgebied in eigendom te hebben). Vanuit onze publiekrechtelijke rol informeren wij de inwoners van Olst-Wijhe over bijvoorbeeld de ruimtelijke procedure. Te zijner tijd wordt de communicatie van het vervolgtraject uitgewerkt in afstemming met de ontwikkelaar.

### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

- Een aanbesteding geeft kansen maar brengt ook bepaalde (juridische) risico's met zich mee. De inkoopadviseurs van Olst-Wijhe en Deventer zijn betrokken bij het opstellen van het biedboek en openbare verkoopprocedure.
- We lopen een klein risico dat geen of te weinig partijen zich zullen inschrijven, om die reden kiezen we als beheersmaatregel om een openbare aanbestedingsprocedure te doorlopen.

- We bevinden ons momenteel in een onstuimige markt van stijgende huizenprijzen en bouw- en materiaalkosten. Het kan zo zijn dat het bod niet de minimale terug te verdienen investeringen en boekwaarde dekt. Beheersmaatregel is dat de gunning en verkoop altijd onder voorbehoud van besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders is en het college hiermee dus het recht voorbehoud te besluiten om niet tot gunning over te gaan. Om vooruitlopend op de inschrijvingen een beeld te krijgen van de marktconforme waarde wordt op basis van de huidige uitgangspunten (opgenomen in biedboek) een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Als de biedingen onder de marktwaarde liggen, worden deze inschrijvingen in principe niet meegenomen in de beoordeling.
- Als uit de taxatie blijkt dat de marktwaarde niet kostendekkend is, behoudt de gemeente zich ook het recht voor om de opdracht niet te gunnen. Uw college wordt dan eerst geïnformeerd over de mogelijkheden. Vooral nog lijkt de taxatiewaarde boven de marktwaarde te liggen.
- De kans bestaat dat inschrijvende ontwikkelaars vragen hebben over de transparantie van de inschrijf/boordelingsprocedure. Om dat te voorkomen laten we inschrijfdocumenten en schetsen bij team Projectmanagement en Advies (PMA) binnenkomen en wordt het financiële bod naar de afdeling Inkoop gestuurd. De biedingen worden pas na de kwalitatieve beoordeling van de plannen bekend gemaakt. Wel geeft de afdeling Inkoop na de sluitingstermijn van de inschrijvingen aan welke plannen van deelname uitgesloten zijn omdat ze niet voldoen aan de vastgestelde taxatiewaarde. Daarnaast worden de scores van de beoordelingen anoniem gedeeld met de inschrijvers.
- De aanwezige opstallen (schoolgebouw) en terrein blijven tot aan de overdracht in eigendom van de gemeente. Via een professionele partner is op basis van leegstandsbeheer gezocht naar tijdelijke gebruikers voor het pand. Het onderhoud wordt ingezet op het laagste niveau om niet meer kosten te maken dan noodzakelijk is. De vaste kosten zoals bijvoorbeeld verzekeringen worden zoveel mogelijk verhaald via de gebruiker van het pand. Een eventuele plus van de gebruiksvergoeding komt ten goede aan van de gemaakte projectkosten.
- Onlangs heeft is er een uitspraak geweest door de Hoge Raad (arrest Didam) dat ontwikkellocaties niet 1-op-1 aan ontwikkelaars mogen worden gegund maar dat deze voldoende breed aan de markt dient te worden aangeboden. Met de voorgestelde procedure zetten we het plan voldoende breed in de markt. Dit hebben we juridisch laten toetsen.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

- De voorinvesteringen (en ook de boekwaarde van de locatie) wordt verrekend met de verkoopopbrengst. Om dit in beeld te krijgen is er een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Uit de taxatie blijkt dat alle kosten terugverdiend kunnen worden. Mocht de markt niet kostendekkende aanbiedingen doen, wordt u hierover aanvullend geadviseerd.
- De kosten die vallen binnen de anterieure overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar. Het kan zo zijn dat er geen inschrijvingen komen, dat het bod niet de minimale terug te verdienen investeringen dekt of dat we er met de winnende partij niet uitkomen. Dan zijn de door de gemeente gemaakte kosten (voorlopig) een verliespost. Deze kosten komen dan ten laste van de boekwaarde van de voormalige Tellegenschool.

#### AANPAK/UITVOERING

- Na besluitvorming in het college zetten we de openbare biedprocedure in de markt. Dit doen we door de ontwikkelaars die al eerder aangaven geïnteresseerd te zijn in de ontwikkeling te informeren. Daarnaast publiceren we een bericht op onze website en in de Huis-aan-Huis Reklamix en op sociale media over de ontwikkeling.
- Inschrijvers dienen een plan en een bod in.
- De plannen worden beoordeeld door de ambtelijke organisatie en de stedenbouwkundige op kwaliteit en of het bod voldoet aan de minimale taxatiewaarde. Daarnaast mogen de omwonenden aangeven welk plan zij het beste vinden. Hiervoor publiceren we de plannen online en kunnen de omwonenden punten toekennen aan de verschillende plannen.
- Aan de hand van de kwalitatieve beoordeling en het bod komt de beoordelingscommissie met een advies via de portefeuillehouder naar het college van B&W. Het college van B&W besluit of er over gegaan wordt tot gunning en verkoop van het perceel.

### Planning

Na akkoord op het collegevoorstel zetten we de biedprocedure online en informeren we de ontwikkelaars en omwonenden. Daarnaast publiceren we de biedprocedure in de Huis aan Huis Reclamix en sociale media. De planning voor de biedprocedure is als volgt:

<b>Planning</b>	<b>Data (onder voorbehoud)</b>
Publicatie biedboek op <a href="http://www.olst-wijhe.nl/tellegenschool">www.olst-wijhe.nl/tellegenschool</a>	10-06-2022
Schouw van de locatie (op inschrijving)	20-23 juni
Vragenronde (schriftelijk, via format in bijlage F1)	Sluit 29-06-2022
Publiceren vraag- en antwoordenlijst	13-07-2022
Indienen plan en aanbidding (bijlagen F2, F3 en F4)	28-8-2022
Beoordeling plannen inschrijvingsvereisten en kwaliteit	29-8 tot en met 14-9 2022
Stemmen op plannen door omwonenden (digitaal stemmen)	16 tot en met 30-9- 2022
Uitslag stemming omwonenden	3-10-2022
Score plannen en openen aanbiddingen + collegevoorstel gunning	5-10 tot en 18-10 2022
Bekendmaking gunning college (onder voorbehoud Bibob)	Week 42
Bibob screening	PM