

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Verkoop Markant

Zaaknummer
3399188

Uw kenmerk

Datum
30 maart 2022

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 mei 2021, voor de discussie rondom de verkoop van de Vondelstraat 2-14, heeft het college besloten om het pand Deldenerstraat 59 (Markant) en het naastgelegen perceel te gaan verkopen. Het college heeft toen ook ingestemd met het selectiedocument verkoop Deldenerstraat 59. Op 18 mei 2021 hebben wij u over deze plannen per brief (zaak nr. 3233148) geïnformeerd. Wij gaven aan dat het proces vergelijkbaar zal zijn met de verkoop van de Paul Krugerstraat, de Bataafse Kamp en de Vondelstraat. Ook las u in deze brief dat het verkoopproces in 2 fasen is opgesplitst, een selectiefase en een gunningsfase. Inmiddels is dit proces afgerond en informeren wij u, omdat het verkoopproces is gestart voorafgaand aan de discussie rondom de Vondelstraat 2-14, met deze brief over het gelopen proces en de uitslag.

Wat is er na 21 mei gebeurd?

Nadat we u in mei 2021 hebben geïnformeerd, hebben wij een persbericht verstuurd over de aanstaande verkoop. Ook zijn de inschrijfvoorwaarden vastgelegd in een selectiedocument, waarbij de kwaliteit (60%) zwaarder weegt dan de prijs (40%). Medio 2021 is de verkoop, met behulp van een verkoopmakelaar, gestart.

Hoe is de procedure verlopen?

In de selectiefase (eerste fase) hebben acht kandidaten zich gemeld. Zij hebben hun visie gegeven op de ontwikkeling en een voorlopige bieding gedaan. Deze plannen zijn beoordeeld door de selectiecommissie op basis van selectiecriteria zoals opgenomen in het selectiedocument. Op basis van consensus heeft de selectiecommissie drie plannen geselecteerd om door te gaan naar de gunningsfase. In deze fase is aan deze partijen gevraagd de plannen verder uit te werken en te komen met een definitief bod.

Door deze drie gegadigden is begin 2022 een formele bieding gedaan. Zij hebben een uitgebreid plan ingediend en een bieding gedaan voor wat betreft de koopprijs. Bij de beoordeling van deze plannen is gebleken dat er goede plannen zijn ingediend, maar dat geen van de drie partijen volledig aan de uitgangspunten voldeed. Twee partijen hadden een bouwwerk buiten het bouwvlak gesitueerd en één partij voldeed niet volledig aan het beeldkwaliteitsplan. Daarop is besloten alle partijen de kans te bieden het plan en de prijs aan te passen, zodat ze wel volledig binnen de uitgangspunten blijven. Alle drie de partijen hebben hierop hun plan aangepast en een bieding gedaan die volledig past binnen de uitgangspunten.

Over de plannen

De drie partijen die een plan hebben ingediend zijn:

- **Bramer / Kamak** > In dit plan gaat Kamak het pand gebruiken voor hun activiteiten (dagbesteding/ theater). De bedoeling is dat ze een deel van het plafond op de eerste verdieping verwijderen, waardoor er meer hoogte ontstaat voor een podium. De overige

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

ruimten worden gebruikt als garderobe/ Foyer/ keuken/ werkplaatsen/ kledruimte etc. In het Stadsblok wil deze inschrijver 6 appartementen realiseren bestemd voor zowel ouderen, maar ook de jonge ondernemende doelgroep.

- **Hepheistos-Skapa** > Deze inschrijver wil in het pand de functie kantoren realiseren. De begane grond wordt gebruikt al huiskamer van het investeringsbedrijf van de familie Lesscher gebruikt. Op de eerste en tweede verdieping wordt kantoorruimte gerealiseerd voor start-ups en scale-ups die worden ondersteund door de faciliteiten die door de familie Lesscher beschikbaar worden gesteld. In het Stadsblok wil deze inschrijver 8 appartementen realiseren voor jong professionals en expats.
- **Prospect Homes** > Deze inschrijver wil in het pand 16 klantenkamers en een ondernemerswoning realiseren ten behoeve van zorg. De kamers zijn erg klein en niet zelfvoorzienend (hiervoor gaan de bewoners naar de algemene ruimte op de begane grond). In het Stadsblok wil deze inschrijver 7 toekomst bestendige woningen realiseren.

Hoe zijn de plannen beoordeeld?

Conform het selectiedocument zijn de inschrijvingen vervolgens beoordeeld op basis van diverse criteria. In de selectiecommissie zaten verschillende disciplines van de gemeente en twee externe partijen (marktdeskundige en vertegenwoordiger erfgoedcommissie). De totale scores van de selectiecommissie zijn in de tabel hieronder weergegeven. Als bijlage is een overzicht bijgevoegd van alle scores van de individuele leden van de commissie.

	Te behalen punten	Bramer en Kamak	Hepheistos-Skapa	Prospect Homes
Bieding	40,00	32,00	40,00	29,93
K.1 Plan voor object	10,00	6,67	8,89	4,67
K.2 Plan voor het nog te realiseren object	20,00	13,33	16,00	12,44
K.3 Relatie tussen het plan en de omgeving	15,00	11,33	12,67	9,33
K.4 Plan voor de parkeeroplossing	10,00	6,44	8,89	7,11
K.5 Presentatie	5,00	3,67	4,33	2,89
Totaal	100,00	73,44	90,78	66,37

Tabel 1: Gunningscriteria en de beoordeling

Over de winnaar

Uit de beoordeling blijkt dat Hepheistos-Skapa zowel qua prijs als qua kwaliteit het beste plan heeft ingediend voor Markant en de bijpassende bebouwing. De beoordeling op kwaliteit was ruim 20% hoger dan nummer 2 en het verschil in bieding was ruim € 300.000,-.

Alle partijen zijn vandaag op de hoogte gesteld van de uitslag.

Hoe nu verder?

Hepheistos-Skapa heeft na bekendmaking een jaar de tijd om het plan verder uit te werken binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals ze die in de bieding hebben aangegeven. Uiterlijk 31 maart 2023 dienen zij een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Op basis van dit plan wordt een met alle waarborgen omgeven planologische procedure gevoerd om het plan daadwerkelijke te kunnen realiseren.

Communicatie met de omgeving

De omgeving is middels een nieuwsbrief en via verschillende media op de hoogte gebracht over de voorgenomen verkoop van Markant en wordt door de gemeente geïnformeerd over de uitkomst van het biedingsproces.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Bladnummer

3

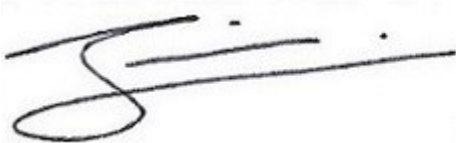
Zaaknummer Uw kenmerk

3399188

De winnende partij dient de buurt binnen 1 maand na gunning te informeren over het plan. Ook verwachten we van de inschrijver dat hij de buurt blijft informeren over de voortgang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uit naar een waardevolle toevoeging aan onze stad.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Bijlage 1: Individuele scores

Criteria's	Te behalen punten	Punten	Lid 1	Lid 2	Lid 3	Lid 4	Lid 5	Lid 6	Lid 7	Lid 8	Lid 9
Bramer en Kamak											
Bieding	40	32,00									
K.1 Plan voor object	10	6,67	6	8	6	6	8	8	6	8	4
K.2 Plan voor het not te realiseren object	20	13,33	6	6	6	6	6	8	8	8	6
K.3 Relatie tussen het plan en de omgeving	15	11,33	6	8	8	8	6	10	8	8	6
K.4 Plan voor de parkeeroplossing	10	6,44	6	6	6	8	6	6	6	8	6
K.5 Presentatie	5	3,67	8	8	8	6	6	8	8	8	6
Totaal punten Bramer en Kamak		73,44									
Hepheistos-Skapa											
Bieding	40	40,00									
K.1 Plan voor object	10	8,89	8	8	10	8	10	8	10	10	8
K.2 Plan voor het not te realiseren object	20	16,00	8	8	8	6	8	8	8	10	8
K.3 Relatie tussen het plan en de omgeving	15	12,67	8	8	8	8	10	10	8	8	8
K.4 Plan voor de parkeeroplossing	10	8,89	8	10	10	8	10	8	10	8	8
K.5 Presentatie	5	4,33	10	8	8	8	10	8	8	10	8
Totaal punten Hepheistos-Skapa		90,78									
Prospect Homes											
Bieding	40	29,93									
K.1 Plan voor object	10	4,67	6	6	4	4	6	2	4	6	4
K.2 Plan voor het not te realiseren object	20	12,44	8	6	6	6	6	6	6	6	6
K.3 Relatie tussen het plan en de omgeving	15	9,33	6	8	6	4	8	6	8	6	4
K.4 Plan voor de parkeeroplossing	10	7,11	6	8	8	6	8	8	6	8	6
K.5 Presentatie	5	2,89	6	6	6	6	4	6	6	6	6
Totaal punten Prospect Homes		66,37									

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074