

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

6 februari 2024

**Kenmerk**

Z/21/028661 / D/23/128704

**Portefeuillehouder**

Walther Kok

**Portefeuille**

Vastgoed

**Opsteller**

Felitsiant, Eduard

**Onderwerp**

Selectie inschrijvers de Klepper

**Kennisnemen van**

De uitkomst van de selectieprocedure ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van De Klepper.

---

**Inleiding**

In het voorjaar van 2022 is besloten om de herontwikkeling van De Klepper op de markt te zetten en daarmee de markt uit te dagen het beoogde maatschappelijke programma ("variant 2b") te realiseren. Als instrument voor de selectie van een marktpartij is een biedboek opgesteld waarin de gemeentelijke ambitie voor het pand is benoemd, overeenkomstig het door de raad vastgestelde kader. In het biedboek zijn selectiecriteria geformuleerd. Het plan van beide inschrijvers is getoetst op basis van deze selectiecriteria.

---

**Kernboodschap**

Indachtig de selectiecriteria is het plan van Promad B.V. als beste beoordeeld. Het college heeft bij besluit van 6 februari 2024 daarom Promad B.V. geselecteerd als de partij die de kans krijgt om de Klepper te (her)ontwikkelen tot "het huis van de stad" conform het gepubliceerde biedboek. Hoewel de gemeente mee moet investeren in de herontwikkeling zal deze investering lager zijn dan zelf de herontwikkeling uit te voeren. Ook de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud met bijbehorende risico's komt na de herontwikkeling in handen van de marktpartij. De argumenten zijn als volgt.

1. Het plan van Promad B.V. is als beste beoordeeld.

De raad heeft in het voorjaar van 2022 besloten om de herontwikkeling van De Klepper op de markt te zetten en daarmee de markt uit te dagen het beoogde maatschappelijke programma ("variant 2b") te realiseren. Als instrument voor de selectie van een marktpartij is een biedboek opgesteld waarin de gemeentelijke ambitie voor het pand is benoemd, overeenkomstig het door de raad vastgestelde kader. In het biedboek zijn selectiecriteria geformuleerd. Het plan van beide inschrijvers is getoetst op basis van deze selectiecriteria. De conclusie die daaruit volgt is selectie van Promad B.V.

2. Er is sprake van een lagere investering indien marktpartij de herontwikkeling uitvoert.

Hoewel de gemeente mee moet investeren in de herontwikkeling zal deze investering lager zijn dan zelf de herontwikkeling uit te voeren. Ook de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud met bijbehorende risico's komt na de herontwikkeling in handen van de marktpartij. Het komt erop neer dat zelf uitvoeren een grotere incidentele investering vereist, dan uitbesteding aan een marktpartij zoals Promad. De resterende optie is om niets te doen, waardoor de beoogde doelen van "Huis van de Stad" niet behaald zullen worden.

### 3. Er is sprake van een breed maatschappelijk en bestuurlijk belang.

Gelet op het brede maatschappelijke en bestuurlijke belang die wordt toegekend aan de herontwikkeling van De Klepper is het wenselijk de raad te informeren over de keuze voor Promad B.V. en het vervolgproces.

### 4. Invloed/zeggenschap gemeente exploitatie "nieuwe Klepper".

De gemeente wil betrokken blijven/invloed hebben op hoe de exploitatie verder wordt ingevuld in 'het Huis van onze Stad'. De eisen en voorwaarden hiervoor zullen nader benoemd worden in de nog op te stellen intentieovereenkomst met Promad.

---

## **Financiën**

*Dit besluit brengt nog geen financiële gevolgen met zich mee. Dit besluit is bedoeld om met Promad de volgende stap in het proces te zetten, waarbij er een intentieovereenkomst wordt gesloten, waarin staat dat Promad de kans krijgt om de Klepper te (her)ontwikkelen. Na het voorlopig en definitief ontwerp zal deze nog goedgekeurd moeten worden. Als dit wordt goedgekeurd en er een definitief besluit wordt genomen om de Klepper over te dragen aan Promad, dan zal er een koopovereenkomst opgesteld worden. Pas na ondertekening van deze overeenkomst zijn er financiële gevolgen voor de gemeente, omdat bij de notariële overdracht een bedrag van 1,6 miljoen betaald moet worden aan Promad en bij de oplevering van de nieuwe Klepper zal de gemeente huur betalen aan Promad.*

*Het bedrag van 1,6 miljoen kan grotendeels gedekt worden met de verwachte netto-opbrengst van het Stadskantoor, de besparing van de exploitatielasten van het Stadskantoor en de Klepper en het vrijvallen van de voorzieningen voor het groot onderhoud van de Klepper. Het resterende deel zal uit de (algemene) reserves gefinancierd moeten worden.*

---

## **Vervolg**

Met Promad B.V. zullen de volgende stappen worden doorlopen:

- Mar. 2024 Aangaan intentieovereenkomst
- Mar. 2024 – Jul. Uitwerking voorlopig- en definitief ontwerp
- Jul. 2024 – Jul. 2024 Onderhandeling en opstellen koopovereenkomst
- Jul. 2024 – Sep. 2024 Raadsprocedure en definitieve besluitvorming
- Sep. 2024 – Mar. 2025 Planologische procedure
- Apr. 2025. Overdracht

## **Bijlagen**

n.v.t.

---