

**CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE INFORMATIEMARKT SCHALKSTAD
VAN DE COMMISSIE BESTUUR, GEHOUDEN OP 5 MAART 2015 IN HET
STADHUIS TE HAARLEM**

Aanwezig de leden:

de heer F.J. Abspoel (CU), de heer F.J.J.L. Amand (Trots), de heer J.M. Baaijens (AP), de heer A.F. Bloem (SP), mevrouw I. Crul (AP), de heer G.B. van Driel (CDA), de heer J. Fritz (PvdA), de heer F.H. Garretsen (SP), de heer B. Gün (GLH), de heer W. R. van Haga, mevrouw D. Huysse (GLH), de heer R.G.J. de Jong (VVD), mevrouw D. Leitner (D66), mevrouw D. van Loenen (PvdA), de heer A.P.D. van den Raadt (Trots), de heer M.J.A.E. Rijssenbeek (D66), mevrouw H.A. van der Smagt (VVD), de heer F.N.G. Smit (OPH), de heer T.J. Vreugdenhil (CU), de heer J. Vrugt (AP), mevrouw L.C. van Zetten (HvH)

Presentatie: de heer R. Kersten, projectmanager Schalkstad en de heer A. Kuiper, gebiedsmanager Schalkwijk

Mede aanwezig:

Mevrouw A. Ramsodit (voorzitter), wethouder J.K.N. van Spijk, mevrouw M. Blaauboer (secretaris)

Verslag: de heer G-J. Timmermans

De **voorzitter** opent de bijeenkomst om 17.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Deze bijeenkomst is belegd om de voorgeschiedenis en context toe te lichten van het voorstel over de parkeergarage Schalkstad dat in de volgende cyclus inhoudelijk behandeld gaat worden. Zij geeft het woord aan de heren Kuiper en Kersten.

Presentatie stand van zaken planvorming Schalkstad

De heer **Kersten, projectmanager Schalkstad**, zegt dat er twee kwesties op dit moment aan de orde zijn waar de raad een besluit over zal moeten nemen. Ten eerste gaat het om de omzetting van de bestaande samenwerking rond het parkeren in Schalkstad en ten tweede om de voorwaarden waaronder de CVvE de nieuwe parkeergarage in eigendom wil nemen.

De plannen voor Schalkstad stammen uit het programma Schalkwijk 2000+ dat ten doel had het winkelcentrum op te waarderen en er een waarlijk stadshart van te maken. In 2003 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente als eigenaar van de plaatsen voor maaiveldparkeren en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) als eigenaar van het toen al afgeschreven parkeergebouw naast de VNU-toren. De essentie was de vorming van een spaarpotje uit de parkeeropbrengsten om toekomstige nieuwe parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Op het maaiveld werd betaald parkeren tegen een laag tarief ingevoerd. In 2007 heeft dat geleid tot de PVS (Parkeervoorziening Schalkstad), een contract waarin naar rato van het eigendom – 60% van de gemeente, 40% van de CVvE – het parkeersaldo in dat spaarpotje wordt gestort. Voor het vastgoed en de openbare ruimte is vervolgens een masterplan gemaakt en heeft een selectie van marktpartijen plaatsgevonden die geleid heeft tot een samenwerking met ING Real Estate. In 2010 is ING RE echter opgehouden te bestaan op de Nederlandse markt. De gemeente heeft toen wat vastgoed van ING RE overgenomen. De gemeente en de CVvE hebben toen besloten de ontwikkeling helemaal zelf ter hand te nemen. Dat heeft geleid tot een basisovereenkomst en de oprichting van de Projectmaatschappij Schalkstad (PS) als juridische entiteit voor de grond- en vastgoedontwikkeling naast de PVS. Er zijn dus twee samenwerkingsvormen: de PVS en de PS.

De afgelopen twee jaar is gewerkt aan een haalbaar plan aangepast aan de nieuwe omstandigheden. In juli 2014 de raad een stedelijk definitief ontwerp (SDO) voorgelegd inclusief de grondexploitatie. Op dat moment was ook al gestart met het traject voor een bestemmingsplan. Een concept-voorontwerp is toen ook aan de raad ter kennisname voorgelegd. Toen al speelde de wens van de CVvE om de nieuwe

parkeergarage in volledig eigendom te nemen. Die wens stond ook in de stukken voor de raad vermeld. Sindsdien zijn er afspraken gemaakt met investeerders en toekomstige gebruikers en is er gewerkt aan de uitwerking van het bestemmingsplan. Voor een deel zijn geen nieuwe investeerders nodig, maar voor het supermarktdeel moet een marktpartij gevonden worden die dan later de panden gaat verhuren.

Het plan voorziet in de bouw van 600 parkeerplaatsen bovenop de supermarkten. De huidige afspraken uit 2003 voorzien in een gezamenlijke exploitatie en opbouw van het saldo volgens de verdeelsleutel 60/40. Het parkeersaldo wordt uitsluitend aangewend voor de opbouw van de reserve voor de bouw. Volgens de prognose zal er bij de start van de bouw ongeveer 4 miljoen euro in kas zitten. De geraamde kosten voor de bouw van de Floridapleingarage liggen tussen de 6 en 8 miljoen euro. Er is dus extra financiering nodig. De CVvE heeft nu een verzoek ingediend om volledig het eigendom en de exploitatie op zich te nemen om zelf de tarieven te kunnen beheersen en verzekerd te zijn van de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen, onafhankelijk van de politieke discussies over parkeer beleid. In hun business case benutten ze voor de financiering de vrijval van de eigen reserve – 40% van de 4 miljoen -, eigen reserves, bijdragen van de leden en de supermarkten, de inkomsten uit het maaiveldparkeren van de resterende 130 plaatsen en externe financiering van het restant. Als het niet lukt een bancaire lening te krijgen, verzoeken ze een lening te krijgen van de gemeente ter grootte van de 60% vrijval voor de gemeente van de voorziening. De parkeergarage zal onrendabel blijven, hooguit op de lange termijn neutraal. Banken staan niet te springen om leningen voor een dergelijke garage met complex eigendom te verstrekken, maar kunnen waarschijnlijk wel over de streep getrokken worden als de gemeente aan het verzoek meewerkt. Als de raad en de leden van de CVvE het verzoek honoreren, zal men zich gaan wijden aan de uitwerking van de leenovereenkomst en het toetsen van de businesscase. De raadpleging van de leden van de CVvE is ook gesplitst in een informerende bijeenkomst op 2 maart en een besluitvormende op 30 maart.

Voor de gemeenste zitten er voor- en nadelen aan de PVS-variant en aan de nieuwe variant die de CVvE voorstelt. Voor de handhaving van de PVS pleit dat het conform de afspraken is en dat de gemeente medezeggenschap heeft in het eigendom en de exploitatie. De nadelen zijn dat de gemeente deelt in de bouw- en exploitatierisico's, medeverantwoordelijkheid moet nemen voor de extra financiering en langdurig partner blijft in de parkeerentiteit met de CVvE. De voordelen van de nieuwe variant zijn dat de gemeente geen bouw- en exploitatierisico's loopt en de financiële betrokkenheid beperkt houdt tot het leningdeel, dat maximaal het gemeentelijk deel van de voorziening belooft. Het nadeel is het risico op de leningverstrekking, dat eventueel te dempen valt met zekerheden, versnelde terugbetaling en een rentebuffer, en het verlies van zeggenschap over het parkeren bij het winkelcentrum.

Het college ziet voordelen in de CVvE-variant en stelt de raad voor daarmee in te stemmen. Na een principebesluit wordt een leenovereenkomst uitgewerkt met een toets van de businesscase, een toets van de beschikbaarheid van externe financiering, het regelen van een taxatie en het afdoen van zekerheden. Ook zal de parkeerovereenkomst aangepast worden. Dat alles vraagt opnieuw besluitvorming middels een collegebesluit met zware voorhang.

Mevrouw **Leitner (D66)** vraagt of deze constructie ook gevolgen heeft voor de Projectmaatschappij Schalkstad.

De heer **Fritz (PvdA)** vraagt of er gevolgen zijn voor de haalbaarheid van Schalkstad.

De heer **Kersten** zegt dat die overeenkomst losstaat van de PVS. De afspraken van de PS veranderen in beide scenario's niet. In principe heeft het al dan niet kiezen van een van de twee scenario's ook geen gevolgen voor de haalbaarheid van de afspraken van de PS. Het verschil is of de gemeente al dan niet deelnemer blijft in de parkeergarage.

De heer **Garretsen (SP)** informeert naar de vrijval van het gemeentelijk aandeel van 2,4 miljoen euro.

De heer **Kersten** zegt dat het verzoek is dat bedrag om te zetten in een lening voor de bouw van de garage. Het is tevens het maximum van de gevraagde lening.

Mevrouw **Huysse (GLH)** vraagt waarom niet volstaan kan worden met externe financiering. Verder is zij benieuwd hoe men een lening kan terugbetalen als de garage niet rendabel is.

De heer **Kersten** zegt dat de CVvE wel bij een bank zou willen lenen, omdat de rente gelijk zou zijn aan de marktconforme rente die de gemeente zou vragen. Maar de banken zijn in het huidige klimaat huiverig een dergelijke lening te verstrekken als daar geen zekerheden tegenover staan, zeker als het gaat om vastgoed met een complexe eigendomsstructuur. De gemeente zal voor een definitief besluit vragen om een schriftelijke bevestiging dat een rondgang langs banken niet voldoende heeft opgeleverd. De businesscase is op lange termijn rendabel en houdt rekening met terugbetalingen. De lening aan de gemeente zou in tien jaar terugbetaald worden.

De heer **Smit (OPH)** vraagt of het niet inbrengen van de gemeentelijke vrijval van 2,4 miljoen euro in de bouw van de garage niet leidt tot een verhoging van de exploitatielasten. Verder mist hij enige vorm van een businesscase in het raadsvoorstel, terwijl die volgens hem door de CVvE toch aangeleverd moet zijn. Evenmin heeft hij een overzicht van de cashflow gezien om aan te tonen dat die lening in tien jaar terugbetaald kan worden.

Mevrouw **Van Zetten (HvH)** ziet de heer Kersten als een warm voorstander van gemeentelijke terugtrekking. Zij heeft een doorrekening van de exploitatie uit 2012 nog eens opgezocht en vraagt wat er sindsdien veranderd is terwijl de zaken er toen somberder voorstonden. Zij eist een goede onderbouwing van het voorstel om als gemeente nu een stap terug te doen en zelf een lening te verstrekken.

De heer **Amand (Trots)** vraagt wat er gebeurt als de winkeliers in financiële problemen geraken en of daar voldoende financiële dekking voor is in het plan. Hij is verder benieuwd hoe het staat met de financiering van het hele plan voor Schalkstad.

De heer **Fritz (PvdA)** vraagt waarom er niet gekozen wordt voor een garantstelling in plaats van deze verdergaande vorm van een lening. Daar wil hij een goede argumentatie voor krijgen.

De heer **Vrugt (AP)** vraagt waarom nu al die principevraag komt. Het lijkt hem logischer dat men eerst de rondgang maakt op de markt. Hij vraagt verder wat de stad ermee opschiet als er nu een fraaie parkeergarage gebouwd wordt met het risico dat men de prijzen moet opdrijven om rond te komen en dan alsnog omvalt.

De heer **Van Haga (VVD)** vindt dat er te weinig getallen staan in het stuk. Hij informeert of zijn beeld klopt dat er naast de gevraagde 2,4 miljoen euro ook nog eens 4 miljoen euro elders geleend moet worden. De gemeente heeft ooit besloten tot die PVS-variant omdat men een vinger aan de pols wilde houden bij de ontwikkeling van Schalkstad. Hij vraagt zich af waarom men zich nu dan wil terugtrekken, terwijl er nog weinig gerealiseerd is. Hij is benieuwd of het vertrouwen in de CVvE nu is toegenomen. Verder is hij benieuwd wie in die nieuwe constructie de parkeertarieven gaat bepalen.

De heer **Van Driel (CDA)** vraagt of het gemeentelijk aandeel nu 2,4 of 2,2 miljoen euro bedraagt. Hij heeft beide bedragen horen noemen. Hij vraagt of het weggeven van het gemeentelijk aandeel betekent dat de gemeente ook afziet van toekomstige parkeerbatens. Hij vraagt verder waarom de gemeente heeft voorgesteld de juridische entiteit te ontbinden.

De heer **Rijssenbeek (D66)** vraagt wat er gebeurt met het gemeentelijk risico als de bouwkosten veel hoger uitvallen dan nu geraamd wordt. Dan is volgens hem de zekerheid van een hypotheek op een half opgebouwde parkeergarage niet veel meer waard. Hij wil weten of het klopt dat de gemeente in de bouwfase dus wel een risico loopt en dat de kans groot is dat men dan bij de gemeente aanklopt voor aanvullende financiering.

Mevrouw **Huysse (GLH)** vraagt of dit bedrag ook wordt aangewend om een start te maken met het hele project en niet alleen met de parkeervoorziening. Zij meent dit te kunnen opmaken uit de het onderdeel context en stand van zaken in het voorstel.

De heer **Van den Raadt (Trots)** vraagt of de motie over betaald parkeren per minuut verwerkt is in de nieuwe overeenkomst van 2011. Verder vraagt hij welke garanties er worden gegeven dat de parkeertarieven laag blijven. Hij vraagt of het voorstel van de CVvE wellicht voortkomt uit twijfel aan de intentie van de gemeente om de tarieven laag te houden en of die twijfel dan terecht is.

De **voorzitter** concludeert dat er voor de commissie Bestuur vier vragen van belang zijn: het opdrachtgeverschap voor de bouw van de garage, het beheer en de exploitatie van die garage, de lening voor die bouw en de vraag of de parkeerinkomsten uit de resterende 135 plekken op het maaiveld betrokken moeten worden bij de financiering. Zij stelt met het oog op de klok voor de grotendeels technische vragen schriftelijk te laten beantwoorden, zodat die zorgvuldig kunnen worden meegenomen in de besluitvorming.
Zij sluit de bijeenkomst om 17.45 uur.