

Haarlem

1 september 2022

**Inspraakreactie van CVvE Winkelcentrum Schalkwijk op het
Ontwerp Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor
herontwikkeling fase 2**

Geachte commissie,

Mijn naam is Albert Hoogland en ik vertegenwoordig de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren, de CVvE Schalkwijk.

In de commissievergadering van 14 april zat ik hier ook en heb namens de CVvE mijn steun uitgesproken voor het SPVE fase 2. Ik ben hier vanavond weer omdat ik het belangrijk vind u persoonlijk te bevestigen dat wij deze mening nog steeds zijn toegedaan. Met deze ontwikkeling wordt de eerste echte stap gezet naar sanering van een deel van het bestaande winkelcentrum en een nieuw Centrum Schalkwijk.

Wèl wil ik de gemeenteraad er nogmaals op wijzen dat de realisatie van fase 2 grote consequenties zal hebben voor de eigenaren van het winkelcentrum. Daarmee doel ik vooral op de financiële gevolgen voor de eigenaren die geen deel uitmaken van dit plan. De sloop van het zuidelijk deel van het winkelcentrum betekent namelijk ook dat de exploitatiekosten voor de “achterblijvende” eigenaren de komende jaren fors zullen gaan toenemen. En het zijn deze eigenaren die in dit najaar de vraag krijgen voorgelegd om in te stemmen met de grondoverdracht ten behoeve van deze ontwikkeling aan de ontwikkelaars van Fase 2 en de uittreding van deze partijen uit de CvVE. Het betreft daarbij ruim 70 eigenaren/beleggers/ondernemers die natuurlijk goed weten dat fase 2 een belangrijk startpunt is, maar die zich tevens zorgen maken over hun eigen toekomst. Immers, na fase 2 komen er nog veel meer fasen en iedere eigenaar zal graag willen dat er ook voor hem/haar voldoende herontwikkelingspotentie overblijft om de winkel te saneren of te transformeren.

De besluitvorming ligt bij de algemene ledenvergadering van de CvVE (dat zijn dus die 70 eigenaren). Om van de meerderheid van deze eigenaren instemming te krijgen is het van belang met u op korte

termijn afspraken te maken over de te hanteren uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, zodanig dat deze eigenaren voldoende waarborg hebben dat ook voor volgende fasen sprake kan zijn van een rendabele business case.

Uit een in samenwerking met de gemeente uitgevoerd onderzoek door bureau Fakton blijkt namelijk dat de volgende deelplannen voor het gebied een sterk negatieve financiële uitkomst hebben. Althans zolang er wordt uitgegaan van de huidige ideeën over de stedenbouwkundige opzet, het totale bouwvolume en het programma. En wanneer wordt uitgegaan van de nu geldende beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van onder meer parkeernormen en woning segmentatie (40-40-20).

Om voldoende eigenaren binnen de CVvE te overtuigen in te stemmen met fase 2 is op voorhand meer “comfort” nodig ten aanzien van de haalbaarheid van toekomstige deelplannen. En voor deze haalbaarheid heeft de gemeente de belangrijkste sleutels in handen (programma, wonen, parkeren). Ik roep het college en de raad hierbij daarom op deze uitdaging met ons aan te gaan.

Een volledige transformatie van het oude winkelcentrum naar Centrum Schalkwijk zal er alleen komen wanneer CVvE en gemeente bereid zijn elkaars hand vast te pakken en wederzijds bereid zijn te streven naar financieel haalbare plannen voor alle betrokkenen.

Het bestuur van de CVvE heeft dit gesprek met de gemeente reeds op ambtelijk niveau gestart maar om de trein op de rails te houden willen wij graag snel een politiek vervolg. “It takes two to tango”

Dank voor uw aandacht