

B & W-nota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.W.P. Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO / PM 2006 / 808
Bijlagen A (concept-raadsnota)
B & W-vergadering van 14 11 2006

Onderwerp

Kredietaanvraag Stadsdeelhart Schalkwijk 2007

In 2003 heeft de gemeenteraad ingestemd met de keuze van de ING als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk en met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking bij de herontwikkeling met ING en Vereniging van Eigenaren (VvE).

Voor 2006 is door de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 145.000 euro (nr 48/15-2-2006). De hoogte van dit krediet was gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) in de zomer van 2006. Daarna zou de GEM worden opgericht.

Het VO is geaccordeerd in de raad van 19 oktober 2006. Volgens eerdere planning zou de gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij (GEM) worden opgericht per 1 oktober 2006, die vanaf dat moment de planvoorbereidingskosten vergoed (terugwerkend tot en met oktober 2003). De kredietaanvraag 2006 was dan ook gebaseerd op een oprichting van de GEM op 1-10-2006. Deze datum is niet haalbaar gebleken, terwijl bovendien in de zomer op basis van de inspraakreacties nog veel werk verzet is aan het plan en het verwerken van de inspraakreacties.

Thans wordt de raad voorgesteld om ter voorfinanciering van de kosten van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk, een nader voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor de planontwikkelingskosten 2007 tot en met de oprichting van de GEM (ingeschat uiterlijk tweede kwartaal 2007), alsmede de kosten die na 1 oktober 2006 zijn gemaakt en niet door het krediet 2006 worden gedekt. Deze kosten worden gedekt door de GEM: na oprichting van de GEM worden de kosten aan de gemeente overgemaakt ingevolge artikel 8, lid 1 van de realisatieovereenkomst.

Voordat de GEM wordt opgericht moeten alle drie de partijen formeel instemmen met het VO Stadsdeelhart Schalkwijk. De gemeente Haarlem en de Vereniging van Eigenaren hebben dat inmiddels gedaan. INGV zal dat zeer binnenkort doen. Mocht onverhoopt die goedkeuring niet komen en er geen GEM met de ING worden opgericht, dan zal gezocht worden naar een andere ontwikkelende partij. De kans dat die partij gevonden wordt is groot, gegeven de potentie van het gebied en het inmiddels ontwikkelde plan.

B&W-besluit:

1. B&W stelt de raad voor om ten behoeve van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk tot en met de oprichting van de Gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij een bedrag van 180.000 euro vóór te financieren en die in de vorm van een kredietaanvraag ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk. Dit bedrag wordt later verrekend met de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij;
2. Communicatieparagraaf: de betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie SO hierover een advies heeft uitgebracht.

Onderwerp: Kredietaanvraag Stadsdeelhart Schalkwijk 2007

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO / PM
Registratienummer 2006 / 808

Inhoud van het voorstel

ING Vastgoedontwikkeling (INGV) heeft in nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem en de 'Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum' (VvE) een stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp ontwikkeld voor Schalkwijk-centrum.

De gemeenteraad heeft daarmee in oktober 2006 ingestemd.

De planontwikkeling van het Definitief Ontwerp geschiedt in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM), zoals overeengekomen in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tussen gemeente, VvE en INGV uit december 2003. Thans wordt de raad gevraagd een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen totdat de GEM is opgericht.

Aanleiding + fase van besluitvorming

Het Stadsdeelhart Schalkwijk is een van de projecten binnen het op uitvoering gerichte programma Schalkwijk 2000+. De gemeenteraad heeft na een Europese aanbesteding in oktober 2003 ingestemd met de keuze van INGV als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk-centrum. Ook stemde de raad in met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de inhoudelijke doelstellingen voor de herontwikkeling zijn vastgelegd alsmede de afspraken over de samenwerking tussen partijen.

Voor het laatst in februari jl. is een voorbereidingskrediet aangevraagd en toegekend ad 145.000 euro voor de planontwikkeling VO in 2006 en is de stand van zaken rond het project toegelicht (raadstuk 48/2006). Dit krediet is inmiddels geheel tot besteding gekomen.

De kern van de overeenkomst is dat de drie partijen (gemeente, VvE en INGV) een samenwerkingsverband aangaan totdat er overeenstemming is over het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO). Vanaf de goedkeuring van het VO wordt een GEM opgericht die de verdere planontwikkeling verzorgt. Het is de bedoeling dat zo snel mogelijk de GEM wordt opgericht, van waaruit de verdere planontwikkeling ter hand wordt genomen, zijnde de nadere uitwerking van het VO in een Definitief Ontwerp. De GEM zal vanaf het moment van oprichting direct de kosten van de planvoorbereiding gaan dragen.

Samenvatting

Nu het Voorlopig Ontwerp Stadsdeelhart Schalkwijk gereed is, staat niets de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitatie (GEM) in de weg. Met terugwerkende kracht (vanaf oktober 2003) worden de planvoorbereidingskosten door de GEM vergoed, zoals contractueel vastgelegd in de realisatieovereenkomst (artikel 8, lid 1). Daarnaast is in het overleg met de Vereniging van Eigenaren en de ING periodiek accoord gegeven op de te maken plankosten (het zogenaamde ter beschikking staande budget binnen de gezamenlijke grondexploitatie).

Oorspronkelijk was afgesproken om de GEM per 1 oktober 2006 te laten functioneren. Dat is niet gehaald. Het VO is in de gemeenteraad van 19 oktober geaccordeerd. De verwachting is dat de GEM, waarvoor overeenkomsten moeten worden opgesteld en toestemming verkregen van de provincie, uiterlijk in het tweede kwartaal van 2007 zijn beslag zal hebben gekregen.

Financiële paragraaf

De gemeente creeërt met het plan inkomsten, die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+. In de GEM zijn de financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) afgedekt omdat INGV een sluitende grondexploitatie garandeert.

Voor 2006 is door de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 145.000 euro (nr 48/15-2-2006). De hoogte van dit krediet was gebaseerd op een definitief stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) in de zomer van 2006. Daarna zou de GEM worden opgericht. Dit krediet is inmiddels geheel tot besteding gekomen.

Het VO is geaccordeerd in de raad van 19 oktober 2006. Volgens eerdere planning zou de gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij (GEM) worden opgericht per 1 oktober 2007, die vanaf dat moment de planvoorbereidingskosten zou vergoeden (terugwerkend tot en met oktober 2003). De kredietaanvraag 2006 was dan ook gebaseerd op een oprichting van de GEM op 1-10-2006. Deze datum is niet haalbaar gebleken, terwijl bovendien in de zomer op basis van de inspraakreacties nog veel werk verzet is aan het plan en het verwerken van de inspraakreacties.

Het door de raad eerder verstrekte krediet voor 2006 ad 145.000 euro is volledig besteed. Voor 2007 wordt voorgesteld een nader voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter dekking van :

- de planvoorbereidingskosten vanaf 1-10-2006;
- de kosten voor het projectmanagement tot derde kwartaal 2007;
- de kosten voor de vakinhoudelijke inbreng tot derde kwartaal 2007.

Thans en in de eerste twee kwartalen van 2007 wordt gewerkt aan de voorbereiding van de oprichting van de GEM, de planontwikkeling van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp, publiekrechtelijke procedures, participatie en inspraak en communicatie. De gemeente zal op onderdelen (wonen, economie, publiekrechtelijk) een initiërende, danwel toetsende rol vervullen. Externe kosten worden voorgefinancierd door de ING.

Totaaloverzicht

Kosten vanaf 1-10-2006	80.400 euro
Projectmanagement 2007	65.000 euro
Vakinhoudelijke inbreng 2007	34.600 euro

Totaal kredietaanvraag 2007 180.000 euro

Voor een bedrag van in totaal 180.000 euro (exclusief BTW) wordt thans een voorbereidingskrediet aangevraagd. Voorfinanciering van dit bedrag zal in de vorm van een kredietaanvraag aan de Raad worden voorgelegd. Deze kosten zullen na oprichting van de GEM worden terugbetaald aan de gemeente door de GEM.

Thans wordt de raad voorgesteld om ter voorfinanciering een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor de planontwikkelingskosten 2007, tot en met de oprichting van de GEM (ingeschat uiterlijk tweede kwartaal 2007) alsmede de kosten die na 1 oktober 2006 zijn gemaakt en niet door het krediet 2006 worden gedekt.

5. Participatie / communicatie

In de afgelopen periode is het plan besproken met betrokkenen en belanghebbenden (o.a. winkeliers van het winkelcentrum, belanghebbende bedrijven, de inwoners van Schalkwijk en wijkraden).

6. Planning

Volgens planning is het DO geschikt voor besluitvorming medio van 2007. Bestemmingsplan en MER zijn gereed medio 2007. De eerste bouwactiviteiten zijn te verwachten in het tweede kwartaal van 2008.

De bouwwerkzaamheden gaan in totaal bijna 7 jaar duren. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De fasering is gericht op het laten doorfunctioneren van het bestaande winkelcentrum.

Wij stellen de raad voor:

1. Ten behoeve van de verdere planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk 2007 een bedrag van 180.000 euro vóór te financieren in de vorm van een krediet;
2. Dit krediet ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk, te dekken uit de bijdrage van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (i.o.).

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Ten behoeve van de verdere planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk 2007 een bedrag van 180.000 euro vóór te financieren in de vorm van een krediet;
2. Dit krediet ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk, te dekken uit de bijdrage van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (i.o.).

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter