

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Alex Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2007/215162
Bijlage A
B & W-vergadering van 4 december 2007

Onderwerp

Kredietafwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk

Voor de planontwikkeling van Stadsdeelhart Schalkwijk is in het vierde kwartaal 2007 een flinke stap gezet: in december wordt de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) opgericht. Het Definitief Ontwerp (DO) is gereed en is in november geaccordeerd door de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk. In het eerste kwartaal van 2008, wordt het DO voorgelegd aan de raad en breed gecommuniceerd.

Na oprichting van de GEM draagt deze de kosten van de planontwikkeling. Dit is anders dan tot op heden, waarbij de gemeente de kosten eerst voor haar rekening neemt en vervolgens achteraf declareert bij de GEM. Vanaf heden worden de kosten direct bij de GEM in rekening gebracht, hetgeen betekent dat er voor de gemeentelijke activiteiten geen voorbereidingskrediet meer benodigd is.

De raad heeft voor het laatst een voorbereidingskrediet voor de planontwikkeling tot 1-7-2007 ter beschikking gesteld in december 2006 (raadsstuk 48/2006). Dit krediet bleek door de latere oprichting van de GEM ontoereikend. Thans wordt de raad gevraagd om een aanvullend krediet ter beschikking te stellen. Dit krediet wordt gedekt door de GEM.

Raadsparagraaf: een kredietaanvraag voor een grondexploitatie is voorbehouden aan de raad (budgetrecht)
--

B&W-besluit:

1. B&W stelt de raad voor om ten behoeve van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk in 2007 een bedrag van 210.000 euro vóór te financieren en die in de vorm van een kredietaanvraag ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk.
2. De onder 1) bedoelde kosten worden krachtens het bepaalde in de realisatieovereenkomst vergoed door de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (na oprichting);
3. B&W stelt de raad voor om vanaf 1-1-2008 de kosten voor de planontwikkeling stadsdeelhart, op basis van kostendekkende opdrachtverlening, direct in rekening te brengen bij de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
6. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO / PM
Registratienummer 2007 / 215162

Onderwerp: Kredietafwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk

1 Inhoud van het voorstel

De gemeenteraad heeft in oktober 2006 ingestemd met het stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO) voor Schalkwijk-centrum. Dat VO is ontwikkeld door ING Vastgoedontwikkeling (INGV) in nauwe samenwerking met de gemeente Haarlem en de ‘Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum’ (VvE).

In december 2007 is met vertraging de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) opgericht, waarin de gemeente met de twee hierboven genoemde partijen samenwerkt aan de planontwikkeling.

Het stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (DO) is inmiddels gereed en komt nog dit jaar voor besluitvorming bij de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk. Daarna, begin 2008, wordt het DO voorgelegd aan de raad en gecommuniceerd aan alle belanghebbenden en betrokkenen.

Na oprichting van de GEM draagt deze de kosten van de planontwikkeling. Dit is anders dan tot op heden, waarbij de gemeente de kosten eerst voor haar rekening neemt en vervolgens achteraf declareert bij de GEM. Vanaf heden worden de kosten, op basis van kostendeckende opdrachtverlening, direct bij de GEM in rekening gebracht.

De raad heeft voor het laatst een voorbereidingskrediet voor de planontwikkeling 2007 ter beschikking gesteld in december 2006 (raadsstuk 48/2006). Dit krediet bleek door de latere oprichting van de GEM ontoereikend. Thans wordt de raad gevraagd om een aanvullend budget ter beschikking te stellen. Dit krediet wordt gedekt door de GEM.

2 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.

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, waarin de samenwerking tussen partijen verder is georganiseerd. De GEM is met vertraging tot stand gekomen, terwijl tegelijkertijd is

gewerkt aan het Definitief Ontwerp (DO). Dit DO is inmiddels gereed. Vanuit de GEM wordt vanaf heden de verdere planontwikkeling ter hand wordt genomen.

3 Samenvatting

De GEM is opgericht (per december 2007) en het Definitieve Ontwerp (DO) voor het Stadsdeelhart Schalkwijk is gereed. Dat betekent dat vanaf heden door de GEM gewerkt wordt aan de verdere detaillering van het DO op basis waarvan architecten aan de slag kunnen en bouwplannen kunnen worden ingediend.

Naar verwachting zal de eerste bouwaanvraag, voor de noordoost hoek van het stadsdeelhart: de bestaande parkeergarage en de daarnaast gelegen DEKAmarkt, worden ingediend in het tweede kwartaal 2008. Daarmee zijn de eerste bouwactiviteiten te verwachten begin 2009.

De Milieu Effect Rapportage is inmiddels gereed en wordt tegelijk met de eerste bouwaanvraag in procedure gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed medio 2008. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal ruim 6 jaar duren.

Na de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk (eind november) zal de raad zo spoedig mogelijk geïnformeerd worden over de definitieve inhoud van de plannen en gevraagd worden een besluit te nemen over het DO voor het stadsdeelhart Schalkwijk. Dit gebeurt in het eerste kwartaal van 2008. Ook de algemene ledenvergadering van de VvE moet zich nog uitspreken over het DO (gepland in december 2007).

De GEM, waarin gemeente, VvE en INGV participeren, werkt op basis van een project/bedrijfsplan waarin de samenwerking en besluitvorming binnen de GEM nader is uitgewerkt. In het bedrijfsplan komen de activiteiten van de GEM tot aan het einde van de realisatie van het stadsdeelhart aan de orde en deze worden begroot.

Binnen de gemeente worden de activiteiten in het kader van de planontwikkeling verricht in opdracht van de GEM. Het gaat bijvoorbeeld om het gemeentelijk projectmanagement, inzet van vakinhoudelijke expertise en het opstellen van een bestemmingsplan. Deze kosten werden tot op heden eerst ten laste gebracht van de gemeentelijke grondexploitatie, om vervolgens gedeclareerd te worden bij het samenwerkingsverband. Met de oprichting van de GEM kunnen de kosten direct in rekening worden gebracht bij de GEM.

4 Financiële paragraaf

De gemeente creëert met het plan inkomsten, die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+.

De planontwikkeling en de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden vinden plaats vanuit de GEM. De GEM zal de gemeente opdracht geven tot het kostendekkend uitvoeren van de werkzaamheden en de rekening voor deze werkzaamheden betalen.

In de GEM zijn de financiële risico's van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) afgedekt omdat INGV een sluitende grondexploitatie garandeert.

De GEM doet jaarlijks verslag van de activiteiten en financiën, hetgeen gerapporteerd zal worden naar de raad van Haarlem.

Na oprichting van de GEM worden volgens afspraak geregeld:

- Afrekening van de boekwaarde inclusief (historische) kosten volgens afspraken in de realisatieovereenkomst en met inachtneming van het raadsbesluit van april 2007:
”Om ten behoeve van de gemeentelijke bijdrage in het werkkapitaal van de GEM de ING uitstel van betaling te verlenen voor een gedeelte (€ 3.0 miljoen) van de contractueel door hen te betalen vergoeding (€ 5.0 miljoen) en om uitstel van betaling te verlenen aan de GEM van de historische plankosten (circa € 1,2 miljoen), tegen een kostendekkende rentevergoeding van 5%.”
- Inbreng van de gemeentelijke eigendommen/boekwaarden, waartoe een separaat raadsbesluit volgt.

Voor het laatst in december 2007 is een voorbereidingskrediet aangevraagd en toegekend ad 180.000 euro voor de planontwikkeling in 2007 (raadstuk 48/2006). Dit krediet is inmiddels geheel tot besteding gekomen. De GEM draagt de kosten van deze planontwikkeling, zoals contractueel vastgelegd in de realisatieovereenkomst en bekrachtigd in de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk.

Het door de raad eerder verstrekte krediet betrof de eerste helft van 2007, omdat het de verwachting was dat de GEM dan zou zijn opgericht. In de tweede helft van 2007 (vanaf 1-7-2007) worden naar schatting in totaal 210.000 euro aan kosten gemaakt. De raad wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter dekking van deze planvoorbereidingskosten. Deze kosten worden gedekt door de GEM.

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). Nu het Definitief Ontwerp gereed is, wordt in een aantal (brede) presentaties het plan aan bewoners en andere belanghebbenden toegelicht.

6. Planning

Het DO is geschikt voor besluitvorming in het eerste kwartaal van 2008. De MER is gereed en zal met de eerste bouwaanvraag in inspraak worden gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed medio 2008. De eerste bouwaanvraag is gepland voor april 2008, waarmee de eerste activiteiten zijn te verwachten eind 2008 / begin 2009. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal ruim 6 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 210.000 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.

3. Om vanaf 1-1-2008 de kosten voor de planontwikkeling stadsdeelhart Schalkwijk, op basis van kostendekkende opdrachtverlening, direct in rekening te brengen bij de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij.

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 210.000 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;
3. Om vanaf 1-1-2008 de kosten voor de planontwikkeling stadsdeelhart Schalkwijk, op basis van kostendekkende opdrachtverlening, direct in rekening te brengen bij de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij.

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

De griffier

De voorzitter