

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Alex Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2008/17718
Bijlage A
B & W-vergadering van 12 februari 2008

Onderwerp

Schalkstad: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp

In oktober 2006 is het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het stadsdeelhart Schalkwijk door de gemeenteraad geaccordeerd, met de aantekening van enige in het Definitief Ontwerp (DO) aan te passen en nader uit te werken onderdelen. De instemming met het VO was volgens het contract het startpunt van de definitieve samenwerking tussen gemeente, ING en Vereniging van Eigenaren, en oprichting van een gezamenlijke GrondexploitatieMaatschappij (GEM).

Het DO is een nadere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp. De stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk heeft het DO in november 2007 goedgekeurd. ING en Vereniging van Eigenaren (VvE) hebben reeds ingestemd met het DO. In de bij deze nota behorende raadsnota wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen tussen VO en DO.

Inhoudelijk is hiermee wederom een stap gezet in de richting van realisatie.

Thans zijn de eerste bouwaanvraag, de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan in voorbereiding. In het 2^e kwartaal van 2008 gaan de betreffende procedures lopen. In de eerste fase zal een openbare parkeergarage worden gerealiseerd, waarvoor separaat een voorstel ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Bij het Definitieve Ontwerp behoort een aantal onderliggende stukken, zoals destijds in de Realisatieovereenkomst met ING en VvE overeengekomen. Het betreft onder andere verkeer- en milieuonderzoeken, marktonderzoek, een faseringsplan, planning, en een sluitende grondexploitatie. Dit DO en de daarbij behorende onderliggende stukken vormen het uitgangspunt voor het bedrijfsplan van GEM. Met betrekking tot de verkeersoplossing is nog een simulatieonderzoek gaande om zekerheid te krijgen over de duurzaamheid van de gekozen oplossing.

Tijdens de Midwinterfair in Schalkwijk is de projectnaam Stadsdeelhart Schalkwijk vervangen door de nieuwe naam: Schalkstad. Na instemming met het DO wordt het DO breed gecommuniceerd (informatiemarkt in maart). Na besluitvorming in B&W wordt het DO vrijgegeven voor inspraak voor een periode van 6 weken.

Raadsparagraaf: het betreft een voor Haarlem substantiële ontwikkeling. De gemeente neemt deel in de GEM. Het vaststellen van het Definitief Ontwerp is een raadsbevoegdheid, conform het protocol actieve informatieplicht.

B&W-besluit:

1. B&W stelt de raad voor om in te stemmen met het Definitief Ontwerp voor het stadsdeelhart Schalkwijk;
2. B&W geeft het stedenbouwkundig Definitief Ontwerp vrij voor inspraak;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Bedrijfsplan

Grondexploitatie Maatschappij (GEM)

SCHALKSTAD IN SCHALKWIJK

te Haarlem

Versie 7

Voorwoord.

Het voorliggende document beschrijft het bedrijfsplan van de Gemeenschappelijke Grondexploitatie Maatschappij Schalkwijk (GEM).

De GEM is gestructureerd als een CV - BV structuur met als beherend venoot een BV, nl:

- CV Grondexploitatie Maatschappij Schalkwijk
- SDH Schalkwijk Beheer BV

De participanten in de CV zijn:

- ING Vastgoed Ontwikkeling BV
- Gemeente Haarlem
- Coöperatieve vereniging van eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

In het bedrijfsplan komen de volgende aspecten aanbod:

- Het doel van de GEM
- Uitgangspunten
- Activiteiten
- Organisatie
- Administratieve Organisatie en procedures
- Financiering

Het bedrijfsplan is afgeleid en tevens een aanvulling op de ontwikkelings- en realisatie overeenkomst, de allonge 1 hierop en de statuten van de GEM (BV en CV). Tenzij door de partijen gezamenlijk overeengekomen en als zodanig in dit bedrijfsplan specifiek aangegeven, prevaleren de afspraken in de bovengenoemde overeenkomsten en statuten.

Versie: 7 - Concept.
Datum: bijgewerkt januari 2008

Inhoud

1	Het doel van de GEM	5
1.1	Achtergrond en ambitie	5
1.2	Doelstelling en taak	5
1.3	Datum van oprichting	5
2	Uitgangspunten van GEM	6
3	Activiteiten	7
3.1	Algemeen grondexploitatie	7
3.2	Het stedenbouwkundig ontwerp	7
3.3	Verwerving	7
3.4	Procedures, inspraak en participatie	8
3.5	Integrale projectplanning	8
3.6	Gebiedspromotie en communicatie	9
3.7	Tijdelijk en permanent beheer	9
4	Organisatie	10
4.1	Personele organisatie	10
4.2	Opdrachten	11
4.3	Besluitvorming	12
4.4	Huisvesting	12
5	Administratieve Organisatie en Procedures	13
5.1.	Algemeen	13
5.2.	Betrokken partijen en personen	13
5.3.	Administratieve Organisatie en procedures	13
6	Financiën	17
6.1	Meerjarenbegroting	
6.2.	Historische kosten	17
6.3	Financiering	18
6.4.	Resumé	18

Bijlagen:

- Personen en adressen
- Vastgestelde stukken
- Planning
- Begroting
- Oppervlakte overzicht
- Overzichtskaart DO
- Overzicht grondexploitatie
- Oprichtingsakte cv
- Statuten BV
- Allonge I

1 Het doel van de GEM

1.1 Achtergrond en ambitie

In april 2003 is ING Vastgoed Ontwikkeling BV (ING VGO) op basis van een Europese aanbestedingsprocedure door de gemeente Haarlem en de Vereniging van Eigenaren (VVE) van het bestaande winkelcentrum Schalkwijk geselecteerd als ontwikkelaar voor de herstructurering van Schalkwijk-centrum tot een Stadsdeelhart.

Het project omvat de herontwikkeling en uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Schalkwijk tot een kloppend Stadsdeelhart. Het Stadsdeelhart zal gekenmerkt worden door een intensief programma met een sterke menging van functies. Hierbij zal de aandacht in eerste instantie zijn gericht op de centrumfunctie voor de wijk Schalkwijk. Daarnaast dient de aantrekkingskracht van het centrum in de gemeente Haarlem en omliggende regio's te worden versterkt.

De partijen hebben de ambitie om gezamenlijk het maximumprogramma te ontwikkelen en te realiseren, zoals omschreven in de door de partijen ondertekende ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst. Op basis van dit programma is in september 2006 het concept voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Formeel is 1 oktober 2006 aangehouden voor de start van de DO fase. Na inpassing van een aantal wijzigingen is het aangepaste VO van maart 2007: "Scenario 5" de basis voor de GEM en de verdere procesgang. De drie partners hebben alle ingestemd met het VO "scenario 5".

Volgens afspraak worden na de VO fase stedenbouwkundig plan de drie partijen verenigd in een op te richten gemeenschappelijk grondexploitatie maatschappij (GEM), ter vervanging van de contractuele projectorganisatie. Met de instemming van ING, de gemeenteraad en de Provincie en de instemming van de VVE, kan de feitelijke oprichting van de GEM plaatsvinden. Daar op dit moment ook de DO fase afgerond wordt, is het DO in dit bedrijfsplan eveneens meegenomen als basis voor de GEM.

1.2 Doelstelling en taak

De GEM is belast met de grondexploitatie en de hierin opgenomen werkzaamheden inclusief het ontwerp en de uitvoering van het stedenbouwkundig plan voor het Stadsdeelhart. Daarnaast organiseren de partijen vanuit de GEM ook de gezamenlijke activiteiten met betrekking tot (tijdelijk en permanent) gebiedsbeheer, voorlichting, inspraak, participatie en procedures. De vastgoedontwikkeling en realisatie en de daarbij behorende activiteiten is de verantwoordelijkheid van ING Vastgoedontwikkeling. Voor de projectoverstijgende elementen is het programma Schalkwijk 2000 leidend. De gemeente heeft daarnaast vanzelfsprekend de standaard publieke taken.

1.3 Datum van oprichting

Uitgangspunt is de oprichting van de GEM in het 4^e kwartaal van 2007. De administratie van de GEM zal per datum 1 oktober 2007 aanvangen.

2 Uitgangspunten van GEM

2.1. Contractuele Afspraken

De contractuele afspraken voor de GEM zijn vastgelegd in de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst d.d. 18 dec. 2003, inclusief de bijlagen.

Gedurende het proces zijn afspraken opgenomen in de diverse notities, stuurgroepen, brieven e.d. en met name in de volgende notities en brieven verwoord, zoals :

- Harde voorwaarden november 2005 / december 2005
- Brief ING RED op de harde voorwaarden d.d. 7 december 2005
- SDH ... hoe verder maart 2006
- Brief Stadsdeelhart Schalkwijk 21 december 2006
- Brief ING 23 januari 2007
- Brief gemeente Haarlem 11 mei 2007.

Om onduidelijkheid over deze 'nadere afspraken' te voorkomen worden naast de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst deze afspraken opgenomen in de allonge A dd.13 november 2007, inclusief de status zoals ze thans als uitgangspunt voor de GEM worden gehanteerd (Zie: Allonge A).

Voor de oprichting van de GEM zijn naast dit bedrijfsplan de volgende documenten van belang :

- Akte van oprichting CV
- Statuten BV
- VO - stukken (versie "Scenario 5" maart 2007)
- DO - stukken (december 2007)
- Fasering en integrale planning
- Overzicht grondexploitatie.
- Begroting

3 Activiteiten

De onderstaande activiteiten zijn direct afgeleid uit het projectplan, als bijlage van de ontwikkelings- en realisatie overeenkomst d.d. 18 december 2003, aangevuld met nieuwe inzichten.

3.1 Algemeen grondexploitatie

Uitgangspunten van de GEM zoals vastgelegd in artikel 10 van de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Stadsdeelhart Schalkwijk:

1. Uitgangspunt van de GEM is realiseren van het maximale programma met behoud van de afgesproken kwaliteit gekoppeld aan een budgetneutrale Grondexploitatie. Partijen stemmen hun handelen af op deze doelstellingen en zij zullen zich naar beste vermogen inspannen teneinde deze doelstellingen te halen. De Ontwikkelaar stelt zich, binnen de kaders van de contractuele afspraken, richting de GEM en de overige Partijen garant voor de eventuele tekorten in de Grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie zal hiertoe bij de ontbinding van de GEM na voltooiing van het Project worden vast gesteld door een register accountant met inachtneming van de contractstukken.
2. Een eventueel positief resultaat van de GEM zal niet worden uitgekeerd maar na Unanieme goedkeuring worden aangewend voor extra investeringen of beheeractiviteiten binnen het Plangebied.
3. De door de GEM gemaakte kosten komen ten laste van de Grondexploitatie. Onder deze kosten vallen onder meer de organisatiekosten van de GEM (huisvesting, bureaunkosten, secretariële ondersteuning), de interne kosten van Partijen ten behoeve van de GEM en externe kosten voor stedenbouwkundige en andere adviseurs. Per fase zullen Partijen vooraf Unaniem een budget vaststellen voor deze kosten.

3.2 Het stedenbouwkundig ontwerp

Het aangepaste DO van december 2007 is de basis voor de GEM en de verdere procesgang.

Met de goedkeuring van het DO wordt met de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp aangevangen. De uitwerking van het DO zal door de Werkgroepen gedaan worden.

3.3 Verwerving

De GEM draagt zorg voor de verwerving van alle voor de uitvoering van het Project benodigde gronden zoals dit in artikel 42 van de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst is verwoord.

Resumerend onderscheiden we voor de verwerving de volgende principes:

- De Gemeente levert aan de GEM de bibliotheek, het wijkloket en de sporthal tegen boekwaarde. Voor het gebruik tot aan overgang van de functie naar een ander plandeel zal de gemeente een gebruiksvergoeding betalen aan de GEM.
- De over te dragen gemeente gronden in het kader van het DO bestemd voor vastgoedontwikkeling zullen aan de GEM overgedragen worden.
Deze gronden zullen in bouwrijpe staat geleverd worden met verrekening van alle kosten. Levering is in principe gekoppeld aan de start van de realisatie van een Deelgebied.
- De GEM zal de overige gronden van derden verwerven tegen marktprijzen. In beginsel verworft de GEM de gronden van derden als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelastingen 1968. Indien de grond van derden niet als bouwterrein kan worden verworven, verworft de Gemeente deze grond en zal de Gemeente de grond bouwrijp maken en vervolgens doorleveren aan de GEM tegen betaling van de verwervingskosten, de kosten van bouwrijp maken en overige gemaakte kosten. Betreffende aankoop en levering behoeft de goedkeuring van het gemeentebestuur.
- Gronden van de gemeente, bestemd voor openbare ruimtes en welke in eigendom van gemeente blijven, zullen niet worden verworven door de GEM, maar beschikbaar worden gesteld aan de GEM. Alle kosten voor het bouw en woonrijp maken van deze gronden worden opgenomen in de grondexploitatie van de GEM.

- De kosten voor onderzoek en saneren van vervuilde gronden zijn niet voor de GEM maar voor de oorspronkelijke eigenaar.
- VVE draagt de benodigde in haar bezit zijnde onroerend goed (huismeester ruimte, deel parkeergarage) aan de GEM op basis van de "nieuw voor oud" methode .
- ING levert de reeds verworven locatie "oude bowling" tegen de oorspronkelijke koopsom inclusief het resultaat van de exploitatie aan de GEM.
- ING stelt de reeds verworven locatie "Speerstra" op basis van het nieuw voor oud-principe het ter beschikking aan de GEM. Het hiervoor opgenomen budget is in de verwervingslijst opgenomen. GEM maakt hiervoor afspraken met ING en de huurder.

Openbare ruimtes worden zo spoedig mogelijk na realisatie van de betreffende fase aan de gemeente opgeleverd. Oplevering van openbare ruimtes dienen zoveel mogelijk gelijktijdig te worden opgeleverd met de opstallen. De GEM is verantwoordelijk voor de uitgifte van de grond t.b.v. de realisatie van de Bouwplannen.

3.4 Procedures, inspraak en participatie

Om draagvlak te creëren is het van belang om behoeften en belangen van belanghebbenden te inventariseren en alternatieve oplossingen te toetsen. Voor de voorlichting en inspraak van het publiek gaat de GEM uit van de 'Nota Inspraak en Participatie' van gemeente Haarlem. Daarnaast wordt een helder participatietraject opgezet voor belanghebbenden in het project.

De GEM draagt zorg voor het bouwrijp maken van de gronden en het tijdig aanvragen van de hiervoor benodigde vergunningen. Voor het bouwrijp maken zal de GEM tijdig afspraken maken met alle betrokken instanties waaronder kabel- en leidingeigenaren. De GEM zal de gemeente Haarlem opdracht verstrekken waarna de gemeente de opdracht aan de kabel- en leidingeigenaren zal verstrekken. Ten behoeve van het procedure traject zal een productenlijst worden opgesteld waarin de benodigde vergunningen en onderzoeken opgenomen zijn.

3.5 Integrale projectplanning

De partijen verenigd in de GEM hebben een globale planning opgesteld met fasen en mijlpalen, die als uitgangspunt gelden van het ontwikkelingsproces. Alle partijen spannen zich maximaal in om deze fasen binnen de gestelde mijlpalen af te ronden. Indien een van de partijen vertraging in de planning veroorzaakt, zal deze partij een passende oplossing zoeken om de gestelde mijlpalen alsnog te bereiken. Alleen op basis van unanimiteit kunnen mijlpalen aangepast worden.

Het Stedenbouwkundig plan zal gefaseerd in deelplannen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Per deelplan zal een planning worden opgesteld door de Ontwikkelaar, welke moet passen binnen de vastgestelde integrale planning.

Basis voor de integrale planning is de mijlpalenplanning uit de realisatie-overeenkomst en de overeengekomen aanpassing volgens de harde voorwaarden brief.

Inmiddels is gebleken dat de totale eindoplevering per 31-12-2013 niet haalbaar meer is en is deze planning herzien in onderstaande planning voor de GEM, zie ook allonge I.

De aanvullende afspraak is gemaakt dat winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte en de infrastructuur in 2014 gereed is; enkele woningbouwprojecten kunnen na-ijlen tot in 2015.

In hoofdlijnen komt deze planning neer op:

- 1 oktober 2006 start DO
- 1 december 2007 afronding DO
- 1 april/september 2008 aanvraag bouwvergunning fase 1A parkeergarage
- 1 oktober 2008/februari 2009 aanvraag bouwvergunning fase 1B
- 31 december 2010 oplevering 1^e fase
- 31 december 2012 oplevering 2^e fase
- 31 december 2014 oplevering 3^e fase
- 31 december 2014 oplevering openbare ruimte / infrastructuur
- 31 december 2015 eindoplevering woningbouw / infrastructuur.

3.6 Gebiedspromotie en communicatie

Gedurende ontwikkeling van het project dient er voldoende promotie plaats te vinden van het Stadsdeelhart. Het is van belang om voldoende interesse te wekken voor de verschillende functies. Daarnaast is het van belang om te communiceren dat het winkelcentrum gedurende het project door blijft functioneren. Betreffende promotie geschiedt vanuit het programma Schalkwijk 2000, winkeliersvereniging en vastgoedexploitatie. De GEM gaat geen promotieactiviteiten doen.

3.7 Tijdelijk en permanent beheer

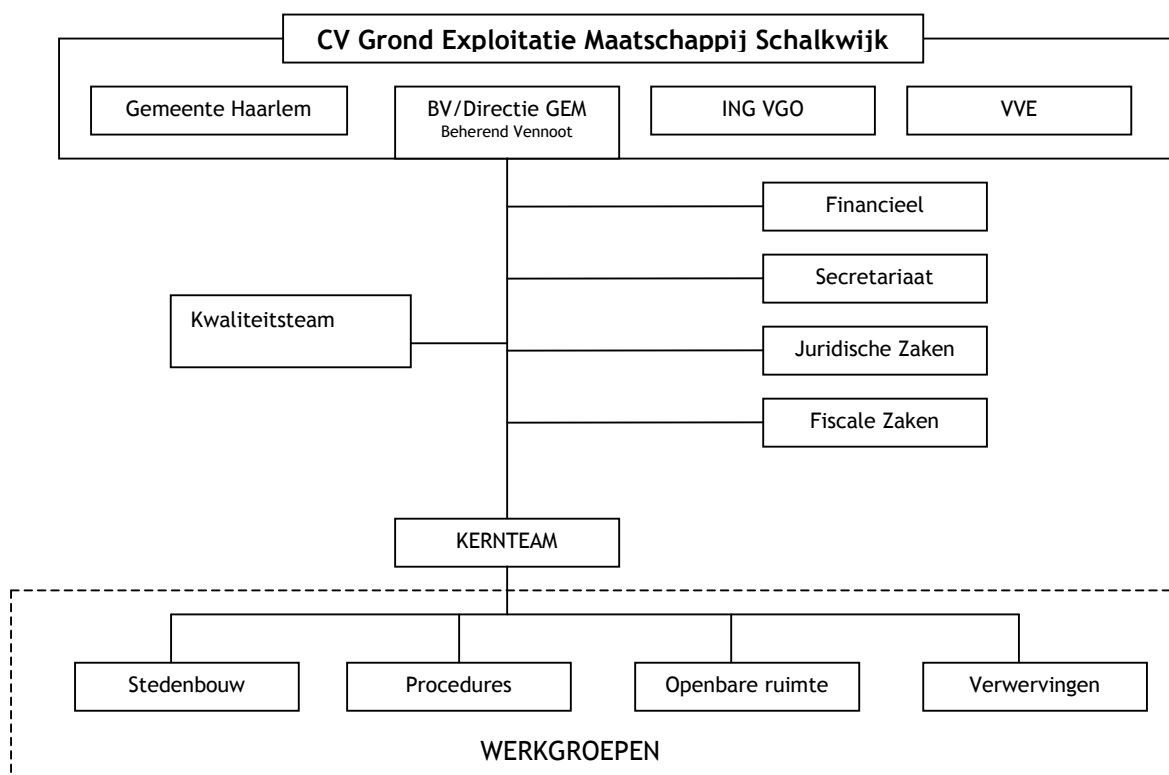
De gebiedsmanagement fase vangt aan na beëindiging van de realisatiefase van een deelgebied en behelst het coördineren van het beheer van het Project. De GEM neemt het initiatief tot het oprichten van een gebiedsmanagement organisatie. De ontwikkelaar participeert tot 5 jaar na oplevering van het laatste deelgebied participeren in de gebiedsmanagement organisatie. De GEM en de Ontwikkelaar zien er op toe dat alle kopers en zo mogelijk ook de gebruikers bij gronduitgifte verplicht worden deel te nemen in de gebiedsmanagement organisatie.

4 Organisatie

4.1 Personele organisatie

SDH Schalkwijk BV is de beherende vennoot van de CV Grondexploitatie Maatschappij Schalkwijk. De beheer BV is bevoegd tot het verrichten van alle rechtshandelingen namens de CV.

Organogram GEM Schalkwijk



Directie (frequentie om de 2 weken)

De beherende vennoot, in de vorm van een besloten vennootschap (B.V.) heeft een directie bestaande uit één directeur namens de gemeente Haarlem en één directeur namens ING VGO. Daarnaast kan ook het verantwoordelijke bestuurslid van de VVE vertegenwoordigd zijn als agendalid.

De directie wordt voorgezeten door het directielid namens ING en zal ondersteund worden door administratieve ondersteuning.

Vennotenoverleg (frequentie minimaal 1 keer per jaar en ad hoc naar behoefte)

In het vennotenoverleg nemen deel als voorzitter de wethouder gemeente, een directielid van ING en de voorzitter van de VVE. De directie ondersteunt het vennotenoverleg.

Controllersoverleg / Werkgroep Financieel (frequentie minimaal 1 keer maand)

In het controllersoverleg nemen deel als voorzitter controller ING en een controller van de gemeente. De directie ondersteunt het controllersoverleg.

Werkgroepen (*nader af te spreken*)

Indien voor bepaalde producten een team moet worden ingericht zal de totaal opdracht voor de werkgroep door een verantwoordelijke op zich genomen worden en gecoördineerd worden. De directie van de GEM kan naar behoefte aanschuiven of uitgenodigd worden voor het werkgroepoverleg. Alle verslagen en stukken van een werkgroep worden naar de directie gestuurd.

De opdrachtnemers van bepaalde opdrachten kunnen uitgenodigd worden voor het kernteam overleg met de directie van de GEM.

Kernteam (*frequentie om de 2 weken*)

Onder leiding van de directie zal periodiek het kernteam bij elkaar komen. Het kernteam bestaat uit de trekkers van de opdrachtteams (samenstelling kan per keer wisselen).

Interne groepen (*nader af te spreken*)

Zowel binnen de gemeente als binnen de ING zullen wellicht interne overleggroepen wenselijk zijn. De directie van de GEM heeft hier geen invloed op en zal deze ook niet als opdracht honoreren. Voor zover deze nodig zijn dienen de betreffende partijen de betreffende uren binnen de betaalde opdrachten te regelen.

Regiegroep

In de DO fase heeft de Regiegroep onder leiding van een onafhankelijk voorzitter voor de uitwerking van het VO naar het DO zorg gedragen. In de vervolgfase zal de Regiegroep worden opgeheven.

Kwaliteitsteam

Voor de bewaking van de kwaliteit zal een kwaliteitsteam samengesteld worden bestaande uit supervisor, stadsbouwmeester, en architectbegeleider ING.

4.2 Opdrachten

Voor het uitwerken van het Stedenbouwkundig plan zal de directie opdrachten uitzetten om de benoemde producten te realiseren. De betreffende opdrachtnemer zal daarbij het betreffende opdrachtteam aansturen. Coördinatie zal plaatsvinden door de directie en in overleg met de opdrachtnemers in het zogenaamde Kernteam. Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgende hoofdopdrachten:

- Stedenbouwkundig Plan
- Communicatie, planning en procedures
- Openbare ruimte
- Verwervingen

Er zullen geen werkzaamheden voor vergoeding in aanmerking komen waarvoor geen schriftelijke opdracht door de GEM is gegeven. De werkgroepen worden bemand door deskundigen uit de drie partijen, waar nodig aangevuld met externe adviseurs. Deze werkgroepen blijven ook onder GEM voortbestaan en zullen direct onder de directie van de vennootschap vallen. De werkgroepen zullen verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van de activiteiten zoals benoemd in hoofdstuk 3.

In- en Externe opdrachten worden verleend op basis van:

- productomschrijving
- verantwoordelijke
- prijsafpraak
- doorlooptijd

De directie van de GEM bewaakt de opdrachten.

Directie en staf

- De directie wordt op basis van een vast uurtarief en bestede tijd gehonoreerd.
- De directieleden zullen bij voorkeur via een bv deelnemen (vanwege aansprakelijkheid).
- De kosten van huisvesting en secretariële ondersteuning van de GEM komen rechtstreeks ten laste van de GEM. De kosten voor in te huren fiscale en juridische kennis geschiedt op basis van uurvergoeding.

Begeleiding

Alle overige werkzaamheden dienen op basis van specifieke productopdrachten geoffreerd aan de GEM en pas uitgevoerd na opdracht van de GEM.

4.3 Besluitvorming

Het dagelijks bestuur van de GEM wordt gevoerd door de Beheer BV, die een twee hoofdige directie (ING/Gemeente) kent en:

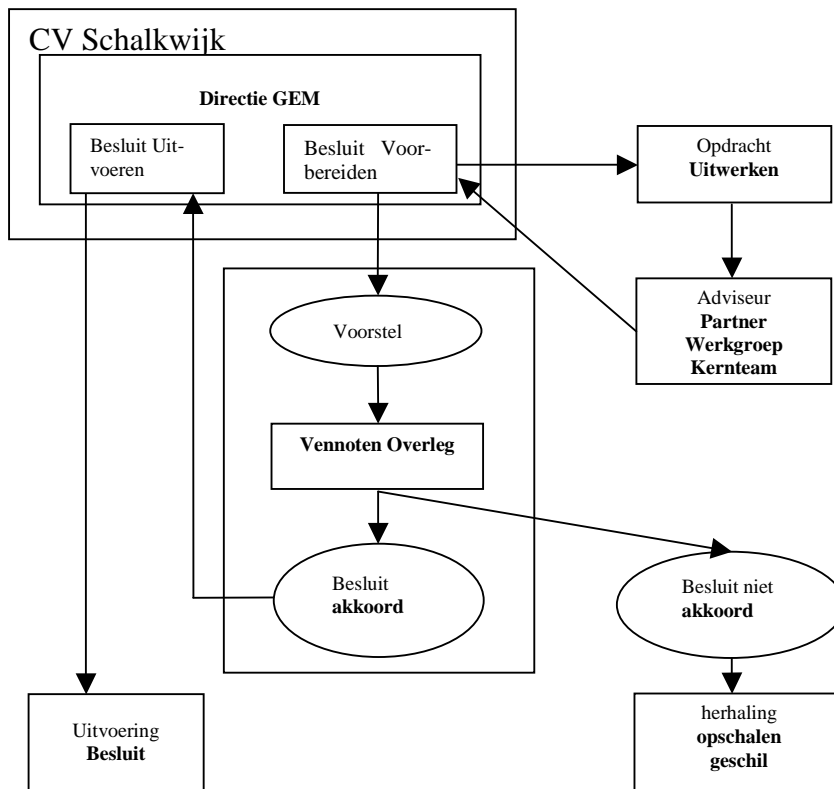
- voert vastgesteld jaarplan uit,
- verstrekt opdrachten aan adviseurs/partners/etc.,
- legt concrete schriftelijke voorstellen voor advisering voor aan de vennoten,
- legt (hoofd) besluiten voor aan vennotenoverleg.

De directie van de bv is uitsluitend gezamenlijk bevoegd (behoudens procuratiebedrag).

De directie heeft minimaal 2-wekelijks overleg.

VVE kan als agendalid deelnemen aan het directieoverleg.

Stroomschema Besluitvorming Vennotenoverleg.



4.4 Huisvesting

Voor huisvesting van de GEM zal gezocht worden naar een locatie binnen het plangebied. Deze locatie kan dienst doen als:

- Werkruimte voor de directie en secretariaat
- Vergaderlocatie voor de diverse werkgroepen en de directie
- Informatie en communicatiecentrum voor het publiek
- Toekomstig verkoopkantoor.

Vooralsnog is er geen duidelijkheid over de exacte locatie van de huisvesting. Dit zal onder andere afhankelijk zijn van onderhandelingen met toekomstige verwervingen en het vrijkomen van geschikte panden in het plangebied.

5 Administratieve Organisatie en Procedures

5.1. Algemeen

De C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk is een samenwerking tussen de commanditaire vennoten Gemeente Haarlem, de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. en ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. en de beherende vennoot SDH Schalkwijk Beheer B.V. Het gebied beslaat het huidige winkelcentrum Schalkwijk, de omliggende parkeerterreinen en opstallen en de omringende infrastructuur.

De basis voor de samenwerking is de samenwerkingsovereenkomst d.d. 18 december 2003, allonge I, oprichtingsakte van BV en CV en de overige afspraken zoals weergegeven in hoofdstuk 2.1.

5.2. Betrokken partijen en personen

De betrokken vennoten in de C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk zijn:

A. De commanditaire vennoten

- de Gemeente Haarlem,
- de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk,
- ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. en/of diens projectvennootschap(pen).

B. De beherend vennoot

- SDH Schalkwijk Beheer B.V..

De adressen van organisaties en personen zijn opgenomen in een bijlage.

5.3. Administratieve Organisatie en procedures

Projecten

De grondexploitatie zal door de GEM worden uitgevoerd.

De opstalontwikkelingen zullen door ING Vastgoed Ontwikkeling B.V worden uitgevoerd.

Bankrekeningen CV

Voor de CV worden bankrekeningen aangevraagd, bevoegd is elk directielid tot een bedrag van € 5000,- en daarboven gezamenlijk (twee handtekeningen beleid).

Budgetten

Uitgaven van de CV kunnen uitsluitend geschieden op basis van de door het vennotenoverleg goedgekeurde jaarbegroting. Goedkeuring voor budgetten wordt bij de directie schriftelijk aangevraagd middels een faseverslag.

Na advisering binnen het controlleroverleg wordt goedkeuring verleend door de directie van SDH Schalkwijk Beheer B.V. en wordt een schriftelijke opdracht verleend. Het originele faseverslag wordt afgegeven aan de administratie van ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. ter archivering. De aanvrager, directie en controllerwerkgroep ontvangen een kopie.

Opdrachten en correspondentie

Opdrachten en deelopdrachten worden door SDH Schalkwijk Beheer B.V. aan derden verstrekt namens de CV op briefpapier van de CV ondertekend door de beide directieleden. Op iedere opdracht moet het betreffende projectnummer en het ordernummer van de opdracht worden vermeld.

Facturen dienen gericht te zijn aan: C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk
Locatie : HP G 05 042
Schenkkade 65, Den Haag
Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Facturen

Binnenkomende facturen worden dagelijks op de administratie verwerkt en in de projectadministratie geregistreerd op het juiste project. De administratie controleert de formele en rekenkundige juistheid. De ingeboekte facturen worden aan de voorzitter van de werkgroep en de controllerwerkgroep aangeboden. De voorzitter van de werkgroep controleert de inhoud van de factuur ten opzichte van de geleverde prestaties. De controllerwerkgroep controleert of de factuur conform de gegeven opdracht is, binnen het vastgestelde budget past en de tijdigheid van de indiening.

Indien de factuur conform de verstrekte opdracht is en binnen het budget valt en de werkzaamheden zijn afgerond, hoeft de factuur enkel te worden geparafeerd door de directie.

Facturen die het bedrag van de verstrekte opdracht of het vastgestelde budget overschrijden dienen eerst te worden geaccordeerd door de beide directieleden en vervolgens te worden getekend. Bij substantiële afwijkingen (> €10.000,-) van eerder vastgestelde budgetten dient de directie schriftelijk instemming van het vennotenoverleg te vragen.

Daarna wordt de factuur naar de administratie geretourneerd en betaalbaar gesteld.

Betalingen

Facturen die bovenstaande goedkeuringsprocedure hebben doorlopen en op de deelprojecten dan wel in een van de vennootschappen zijn geboekt, worden conform de met de crediteuren afgesproken betalingstermijnen geselecteerd voor betaling. Periodiek wordt er door de administratie een betaaladvieslijst opgesteld. De betaaladvieslijst wordt gecontroleerd door de controllers, waarbij gecontroleerd wordt of de benodigde accorderings parafen aanwezig zijn en de betalingstermijn is verlopen. De betaaladvieslijst en de betaalopdracht worden voorgelegd aan de directie. Na akkoord door de directie zal de administratie tot betaling overgaan. De betaalde facturen worden afgestempeld met het stempel 'betaald (datum)' en op nummer opgeborgen.

Bankprocuratie

Voor de bankrekeningen van de CV zijn de bevoegdheden conform bovenstaande procuratiegrens van maximaal € 5.000,-. Boven dit bedrag geldt dat bankopdrachten moeten worden getekend door twee directieleden; het 'twee handtekeningen beleid'.

Uitgaande facturen

Facturen in verband met projecten worden door de administratie opgesteld op basis van de voor het (deel)project afgesloten overeenkomst en (eventueel) termijn schema. De directie controleert de facturen.

De administratie bewaakt de incasso van de facturen en schakelt zo nodig het directie in. Probleemincasso vindt plaats na overleg met de directie en de afdeling juridische zaken van ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Aangifte belastingen

De administratie zal zorg dragen voor de aangifte en betaling van de BTW en Vennootschapsbelasting. Indien nodig zal voor complexe belastingzaken fiscaal advies worden ingewonnen. De kosten van deze fiscale werkzaamheden komen dan eveneens na een geaccordeerde opdracht voor rekening van de CV.

Koop-, verkoop en aanneemovereenkomsten

De door de GEM af te sluiten overeenkomsten met andere partijen dienen alvorens te worden getekend door de directie te worden gecontroleerd op juridische, fiscale en cijfermatige juistheid. De directie legt de overeenkomst voor aan het vennotenoverleg.

Na accordering van dit stuk kan de directie overgaan tot effectuering en kan een opdracht gegeven worden.

Huur- en Verhuurcontracten

De aanbiedingen alsmede de verhuurcontracten dienen ter controle te worden geaccordeerd door de administrateur. De documenten worden gecontroleerd op fiscale, juridisch en cijfermatige juistheid. Tevens zal hier de toetsing kunnen plaatsvinden op de financiële consequenties m.b.t. de geprognosticeerde opbrengsten.

Waarderingsgrondslagen

Met uitzondering van de onderstaande specifiek genoemde waarderingsgrondslagen zullen de algemeen gangbare waarderingsgrondslagen worden gehanteerd.

1. Activering:

De GEM heeft geen winstdoelstelling. De werkzaamheden van de GEM worden gewaardeerd op een bedrag gelijk aan de hiervoor gemaakte directe kosten vermeerderd met een opslag ter dekking van de hieraan toe te rekenen indirecte kosten. Gefactureerde termijnen worden op het saldo van de werkzaamheden in mindering gebracht. Voorzienbare verliezen, ook over het nog uit te voeren deel van de werkzaamheden, worden op de waardering in mindering gebracht. Onder directe kosten worden begrepen de kosten van materialen, lonen en diensten alsmede onderaanneming en diensten van derden.

2. Winstneming:

Er is geen sprake van winstneming tijdens de loop van het project. Het resultaat wordt bepaald bij de laatste oplevering en de beëindiging van de GEM conform de 'methodiek completed contract' methode". Met de fiscus zal hiervoor nadere afspraken gemaakt worden.

3. Voorzieningen:

Voorzieningen op in uitvoering zijnde werken worden getroffen voor zover daar aanleiding toe is.

Personeel

De GEM neemt geen personeel in dienst. De functies waarin voorzien moet worden zullen op inleenbasis overeen gekomen worden. Het inlenen kan zowel vanuit de organisatie van de vennoten als vanuit derden bureaus gedaan worden.

Archivering

Voor de archivering van documenten en tekeningen zal een digitaal archief worden opgezet dat ook van buitenaf toegankelijk is voor geautoriseerde personen.

5.4. Rapportage

Periodeafsluiting

De administratie van SDH Schalkwijk Beheer B.V. en C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk draagt zorg voor de periodieke afsluiting en de rapportering aan de directie van de BV en C.V. SDH Schalkwijk Beheer B.V. en C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk hanteert een periode kalender van 12 maanden. Het eerste boekjaar zal een verlengd jaar zijn vanaf 1 oktober 2007 tot 31 december 2008.

Rapportering

De administratie van SDH Schalkwijk Beheer B.V. en C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk draagt zorg voor de periodieke rapportering aan alle partijen van de gegevens inzake de B.V. en C.V. De rapportage vindt plaats middels de bij ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. gebruikelijke modellen, tenzij na gezamenlijk overleg besloten wordt hier van af te wijken. Indien van toepassing zal de administratie van de BV projectoverzichten, balans en een resultatenrekening rapporteren aan de vennoten over de aan deelprojecten, teneinde deze te kunnen integreren in de totale administratie en projectrapportage.

Bij de oprichting van de GEM zal een nulrapportage worden vastgesteld met als basis de datum 1 oktober 2007 voor alle handelingen.

Periodiek worden de volgende rapportages van de BV/CV gemaakt:

a). maandelijks, aan de directie van de BV:

- Projectenstanden, balans en resultatenrekening.

b). per kwartaal, aan de partners

- (saldi) balans
- resultatenrekening
- liquiditeitsprognose
- projectenoverzicht per deelproject, waarop vermeld (voor zover relevant) het goedgekeurde budget, de aangegane contracten, de bestede kosten, de geactualiseerde eindverwachting, verschil ten opzichte van goedgekeurd budget en vorige eindverwachting, verhuuroverzicht, verkoopoverzicht en actuele bouwperiode.
- Analyse van de getalsmatige verschillen alsmede een tekstuele onderbouwing van de stand van zaken, risico's en voortgang.

c). jaarlijks, aan aandeelhouders van de B.V. en C.V.:

- de jaarrekening verschijnt in concept in februari van ieder jaar. Uiterlijk 1 april volgt de accountantsverklaring. Na goedkeuring van de accountants, wordt de jaarrekening binnen 1 maand door de directie goed gekeurd. Vervolgens wordt de jaarrekening ingebracht in het vennotenoverleg voor vaststelling en decharge directie. Na accordering verzorgt de directie de wettelijke publicatie.

6 Financiën

6.1. Meerjarenbegroting

Een van de uitgangspunten voor de GEM is een budget neutrale grondexploitatie. Uitgangspunten voor deze grondexploitatie zijn gegeven in 5.2.

Op basis van deze grondexploitatie zijn inmiddels drie fasebegrotingen afgesloten te weten:

1. historische kosten gemeente € 400.000,- en VVE € 100.000,- tot 15 oktober 2003, totaal € 500.000,-
2. kosten VO fase van 15 oktober 2003 tot 1 oktober 2006
3. kosten DO fase van 1 oktober 2006 tot 1 oktober 2007.

De betreffende kosten worden in de nulrapportage vastgelegd en in de rapportage opgenomen.

Uitgangspunt voor de financiering van de GEM bij de start is in hoofdzaak een externe financiering. De historische kosten die door de vennoten voorgefinancierd zijn tot 1 oktober 2006 worden door de GEM inclusief rente terugbetaald aan de vennoten zodra de financiële positie van de GEM dit toelaat.

Op basis van de grondexploitatie is een cash flow schema opgesteld per fase/jaar.

De begroting voor fase 1A is het uitgangspunt voor deze jaarbegroting van het eerste boekjaar zijnde de periode 1 oktober 2007 tot 31 december 2008. Vervolgens wordt uit de fasebegrotingen telkens de jaarbegroting opgesteld en in het vennotenoverleg ingebracht. Bij de oprichting van de GEM dient de directie een begroting voor 4^e kwartaal van 2007 en 2008 ter goedkeuring voor te leggen aan het vennotenoverleg. De begroting van 2007/2008 is weergegeven in de bijlage.

6.2. Historische kosten

De vennoten laten de tot nu gemaakte kosten als uitgestelde betaling in de GEM en krijgen daarvoor een rentevergoeding. De rentevergoeding over de historische kosten bedraagt voor de rekening courant 3%, voor de kapitaalrekening 5%.

De kosten van de DO fase worden geacht direct betaald te worden door de GEM. Dit houdt in dat de kosten van de partners vanaf 1 oktober 2006 tot de oprichting van de GEM terugbetaald worden. Zodra er in de GEM financiële ruimte is zullen oude plankosten inclusief de rente aan de partners worden uitgekeerd.

6.3. Financiering

6.3.1. Algemeen

Uitgangspunt is dat de GEM in hoofdzaak extern wordt gefinancierd.

De inbreng van de commanditaire vennoten blijft beperkt tot:

- voor de gemeente de inbreng van de gronden
- voor alle partners de inbreng van het startkapitaal voor bv en cv
- voor alle partners de inbreng van de historische kosten tot de oprichting van de GEM als uitgestelde betaling.

Voor de externe financiering is het noodzakelijk dat de GEM over gronden en opstallen beschikt die in hypotheek kunnen worden gegeven. De betreffende hypotheek kan worden verkregen op de in te brengen gemeentelijke opstallen en de door ING verworven register goederen aan de Costa del Sol.

Van de door ING aan de gemeente te betalen vergoeding van 5 miljoen euro zal met als zekerheidstelling de gemeentelijke gronden 2,8 miljoen als betaling worden uitgesteld en door ING ter beschikking worden gesteld aan de GEM.

De gemeentelijke gronden dienen voor de gemeente als zekerheid voor alle uitgestelde betalingen en zullen pas geleverd kunnen worden indien alle schulden zijn voldaan.

6.3.1. De gemeentelijke huidige Opstallen

De gemeentelijke opstallen die direct na oprichting GEM door de gemeente aan de GEM geleverd zullen worden betreffen:

- wijkloket prijspeildatum 1-1- 2006, € 299.495,-;
- bibliotheek prijspeildatum 31-12-2006, € 495.201,-;
- Spaarne Sporthal prijspeildatum 31-12-2007, € 918.600,-.

Betreffende panden zullen worden ingebracht tegen boekwaarde (ca. 2,1 miljoen euro) inclusief bijkomende kosten. Een externe financier verleent op basis van deze panden een hypotheek aan de GEM.

6.3.2. De huidige gemeentelijke gronden

De gemeentelijke gronden welke bestaan uit de te verkopen kavels en de te behouden openbare ruimte zijn aangegeven op tekening (bijlage). De waarde van deze gronden in de huidige staat is geschat op 3,5 miljoen euro. De gemeente heeft op basis van het vasthouden van deze t.z.t. te leveren gronden als onderpand ingestemd met een uitgestelde betaling van ING van 80% van de waarde zijnde 2,8 miljoen euro, ING stelt deze gelden tijdelijk ter beschikking aan de GEM

6.3.3. Verplichtingen aan partners

Betreffende historische kosten resulteren in de volgende rentedragende verplichtingen aan de partners per 1 oktober 2007

- | | |
|-----------------------------|-------|
| - ING Vastgoed Ontwikkeling | |
| - CVE | |
| - Gemeente Haarlem | |

6.6. Resumé

Aan de hand van de fasering is in de GREX het overzicht voor de financieringsbehoefte opgenomen. Op basis van een per kwartaal op te stellen cashflow schema zal de hoogte van de additionele vermogensbehoefte worden bepaald. De bewaking van de cashflow berust bij het controllersoverleg, die maandelijks de directie van de BV hierover rapporteert.

Concreet betekent dit dat de GEM van start kan gaan met een cash positie van ca € ... mln. Hiervan moet betaald worden de door de gemeente ingebrachte grond en opstallen, ca 2,1 mln. inclusief overdrachtsbelasting, notariskosten e.d. Voor de planontwikkelingskosten voor fase 1 wordt ca .. mln.geraamd.

BIJLAGE Personen en adressen.

Personen (bij aanvang) :

Namens de partijen nemen de volgende vertegenwoordigers deel aan de projectorganisatie voor het Stadsdeelhart Schalkwijk.

a). Bestuur:

de heer Arie van de Watering/Dick Gloerich, namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
de heer Jan Nieuwenburg, namens Gemeente Haarlem
de heer Helmich Weidema, namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

b). GEM directie:

de heer Henk van de Wiel, namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
de heer Ben Mertens, namens Gemeente Haarlem
de heer Henk Phiferons, als agendalid namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

De directie vergadert in principe tweewekelijks onder voorzitterschap van ING Vastgoedontwikkeling B.V. De notulen worden gemaakt door ING Vastgoedontwikkeling B.V..

c). Werkgroepen:

Werkgroep Ontwerp / Stedenbouw:

Mevrouw Daniëlle van de Zwan , namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
de heer Rolf Tjerkstra namens Gemeente Haarlem
de heer Henk Phiferons namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk

Werkgroep Procedures/communicatie:

de heer Alex Jansen, namens Gemeente Haarlem
Mevrouw Daniëlle van de Zwan namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
de heer Cees Jan Hoes namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk

Werkgroep Openbare Ruimte en Civiele Werken:

de heer Niels de Zwijger namens GEM
Mevrouw Saskia Vermeulen namens Gemeente Haarlem
de heer Michiel Coolen, namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
de heer Henk Phiferons namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk U.A

Werkgroep Verwerving:

De heer Jemme Schurer namens Gemeente Haarlem
De heer Jeroen....namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
De heer Cees Jan Hoes namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

d) Regiegroep (in de DO-fase):

de heer Siwart Kolthek, onafhankelijk voorzitter
de heer Cees jan Hoes, namens VVE
de heer Dirk Gloerich, namens ING Vastgoedontwikkeling B.V.
de heer Ben Mertens, namens Gemeente

e) Administratie:

de heer C.D. Liem van ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.
mevrouwprojectsecretariaat GEM

f) Controllersoverleg:

de heer J. Schurer, namens Gemeente Haarlem
de heer (naam controller), namens Coöperatieve VVE Winkelcentrum Schalkwijk U.A
de heer C.D. Liem, namens ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Het controllersoverleg vergadert minimaal 12 x per jaar onder voorzitterschap van ING Vastgoed ontwikkeling B.V. Notulen worden gemaakt door ING Vastgoed ontwikkeling B.V.

f) Kwaliteitsteam

de heer Max van Aarschot, stadsbouwmeester;
de heer Jo Coenen, supervisor
de heer Wico Mees, architectbegeleider ING

Overig:

Inschrijving KvK: Grondexploitatie maatschappij (nummer) KvK 's Gravenhage
Schalkwijk CV:

SDH Schalkwijk Beheer B.V. (nummer) KvK (plaats)

BTW nummer: (BTW-nummer)
Bankrekening: (Rekeningnummer)
Accountant: KPMG

Adressen en telefoonnummers:

Gemeente Haarlem (Adres, woonplaats)
(Postbus, Postcode, Woonplaats)
Telefoon: (telefoonnummer)
Fax: (faxnummer)
e-mail: (e-mailadres)

VVE: (Adres, woonplaats)
(Postbus, Postcode, Woonplaats)
Telefoon: (telefoonnummer)
Fax: (faxnummer)
e-mail: (e-mailadres)

ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.: Schenkkade 65, Den Haag
Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Telefoon: 070 - 341 89 71
Fax: 070 - 341 87 00
e-mail: voornaam.achternaam@ingrealestate.com

SDH Schalkwijk Beheer B.V. (Adres, woonplaats)
(Postbus, Postcode, Woonplaats)
Telefoon: (telefoonnummer)
Fax: (faxnummer)
E-mail: (e-mailadres)

BIJLAGE BIJLAGE Vastgestelde stukken GEM

Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst 18 december 2003, inclusief bijlagen

VO - stukken:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. VO Stedenbouwkundig plan (scenario 5) | Coenen |
| 2. Grondexploitatie maart 2007 | BBN |
| 3. Verwervingsplan VO | ... |
| 4. Integrale planning | ... |
| 5. Overzicht procedures, vergunningen | juni 2006 |
| 6. Inspraak en participatieplan | ... |
| 7. Communicatieplan | Euro Bikker, juli 2004 |
| 8. Kwaliteitsomschrijving buitenruimte | ... |
| 9. Inventarisatie Bodem | Tauw, september 2004 |
| 10. Uitgangspunten Parkeerexploitatie | ... |
| 11. Inventarisatie Tijdelijke Maatregelen | naar DO |
| 12. Inventarisatie Subsidies | HGO, juni 2006 |
| 13. Risico-inventarisatie | naar DO |
| 14. Globaal Functioneel PVE | juni 2006 |
| 15. Oprichtingsakten GEM | juli 2007 |

Onderzoeksrapporten:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Woononderzoek SDH | ING 2004 |
| 2. Woonvisie Haarlem | jan 2006 |
| 3. Visie Stadsdeelhart | BRO |
| 4. Toekomstperspectief | ZKA 2001 |
| 5. Marktonderzoek Bioscopen in Haarlem | ZKA |
| 6. Sportvisie | Sports & Leisure sept. 2002 |

DO - stukken:

- | | |
|--|--------|
| 1. DO Stedenbouwkundig plan dd... | Coenen |
| 2. Beeldkwaliteit plan dd... | Coenen |
| 3. VO openbare ruimte dd... | BOR |
| 4. Grondexploitatie december 2007 | BBN |
| 5. Verwervingsplan DO dd... | ... |
| 6. Faseringsplan | ... |
| 7. Plankaart gebied | ... |
| 8. Risico inventarisatie | SAOZ |
| 9. Inventarisatie tijdelijke maatregelen | ... |
| 10. MER startnotitie, richtlijnen | ... |
| 11. MER - rapport inclusief bijlagen | ... |
| 12. Planning | ... |

Onderzoeksrapporten:

1. Tauw inventarisatie kabels en leidingen
2. Tauw inventarisatie bodem
3. Peutz windonderzoek
4. Goudappel Coffeng rapport verkeer
5. Communicatieplan

...

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO / PM
Registratienummer 2008 / 17718

Onderwerp: Schalkstad: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp

1 Inhoud van het voorstel

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

Thans is het stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (DO) gereed en geaccordeerd door de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk. De directie van de ING en de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE) hebben inmiddels ook ingestemd met het DO. Thans wordt de eerste bouwaanvraag, de Milieu Effect Rapportage en het bestemmingsplan voorbereid.

De projectnaam 'Stadsdeelhart Schalkwijk' is vervangen door de naam: Schalkstad. Als nieuwe projectnaam moet deze mede uiting geven aan de toekomstige verandering van winkelcentrum naar multifunctioneel centrum.

De raad wordt gevraagd in te stemmen met het Definitief Ontwerp. Op basis van het collegebesluit vindt een brede presentatie plaats aan betrokkenen en belanghebbenden en wordt er gelegenheid geboden tot het geven van reacties (inspraak).

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 ING Vastgoed als partij voor de herontwikkeling van het stadsdeelhart.

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. In oktober 2006 is het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het Stadsdeelhart door de gemeenteraad geaccordeerd met aantekening van enige in het Definitief Ontwerp (DO) aan te passen en uit te werken punten. De instemming met het VO was volgens het contract het startpunt van de definitieve samenwerking tussen gemeente, ING en Vereniging van Eigenaren, en oprichting van een gezamenlijke Grondexploitatie Maatschappij (GEM).

De drie partijen (gemeente, VvE en ING) hebben in de afgelopen periode gewerkt aan de planontwikkeling. Thans is het stedenbouwkundig DO gereed en wordt voor goedkeuring voorgelegd aan de raad. Het betreft een besluit over de inhoud van het plan.

3 Samenvatting

Het Definitieve Ontwerp (DO) voor Schalkstad is gereed. Op basis van het DO kunnen architecten aan de slag en kunnen bouwplannen worden ingediend. Naar verwachting zal de eerste bouwaanvraag voor de noordoosthoek van Schalkstad (m.b.t. de nieuwbouw van een parkeergarage ter plaatse van de bestaande parkeergarage) worden ingediend in het tweede kwartaal 2008.

De eerste bouwactiviteiten zijn te verwachten in de eerste helft van 2009. De Milieu Effect Rapportage is inmiddels nagenoeg 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.

De drie randvoorwaarden die de raad in oktober 2006 stelde bij de accordering van het VO zijn verder uitgewerkt en reeds in 2007 gemeld aan de raad:

- Groen. In het gepresenteerde VO werd het park volledig bebouwd. Door planaanpassing kan het park aan het Roosje Vospad grotendeels behouden blijven. De woningen worden elders in het plangebied gecompenseerd, onder andere in een hoge toren aan het plein, die tevens als 'landmark' gaat functioneren. Een en ander tot instemming van de omwonenden en overige gebruikers (school en kinderopvang);
- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt met als referentie Ceramique (Maastricht) vastgelegd en samen met de vastgoedontwikkeling in een beeldkwaliteitplan omschreven, in het VO openbare ruimte zal e.e.a. nader worden uitgewerkt
- Parkeren. Er is overeenstemming met ING over de kosten van het parkeren. De gemeente is bereid om in te stemmen met een uitbreiding van het programma met maximaal 600 vierkante meter winkels (Bruto Vloer Oppervlakte) en de grondopbrengst van dit programma te gebruiken ter gedeeltelijke compensatie van het voor de ING resterende tekort op het parkeren.

In de afgelopen periode zijn de volgende wijzigingen en/of verdere uitwerkingen ten opzichte van het eerder goedgekeurde VO aangebracht:

1. politiebureau

Verplaatsing van het huidige politiebureau naar de kop van de nieuw te bouwen garage in de noordoosthoek

consequenties:

Ten behoeve van het toevoegen van de politielocatie zal op de huidige locatie van het politiebureau ca 3.000 m² meer woningbouw ontwikkeld worden dan in het VO. Het busstation blijft gehandhaafd en wordt niet aangepast.

2. zuidkant winkelcentrum

Het maken van een brede open passage aan de zuidzijde van het bestaande winkelcentrum met een duidelijke zichtlijn naar het plein.

Ten behoeve van het realiseren van deze Zuidpassage dienen zowel de Rabobank als de M&S mode te worden verworven. De kosten worden gedragen door GEM, ING en private partijen.

3. verkeerssituatie aan de Europaweg

T.p.v. de ventweg zal in twee richtingen een fietspad aangelegd worden.

4. expeditie t.p.v. de Europaweg

Er bevinden zich aan de Europaweg drie locaties voor expeditieverkeer. De meest zuidelijke expeditiehaven wordt dubbelvoudig uitgevoerd, hier kunnen twee vrachtwagens tegelijk opstellen. De middelste en noordelijke expeditiehaven worden enkel uitgevoerd.

5. School

Het Teyler College is gepland op de noordzijde bij het busstation (Deka-locatie). Deze locatie is goed zichtbaar en bereikbaar voor fietsers en met het openbaar vervoer. De entree, opgang en fietsenstalling bevinden zich op de begane grond. Gesprekken met de school zijn gaande.

6. Parkeergarage noordoosthoek

De bestaande parkeergarage wordt vervangen door een nieuwe parkeergarage volgens een standaard prefabsysteem. Voordeel hiervan is dat de locatie boven de bestaande Deka beschikbaar komt voor het realiseren van een sporthal die hiermee een verbinding met de school kan krijgen. De logistiek (en gebruiksvriendelijkheid) van de garage wordt sterk verbeterd. Van veel belang daarbij is dat de (ruimtelijke) kwaliteit van de hele noordoost hoek van het winkelcentrum hiermee wordt verbeterd.

7. Locatie sporthal/multifunctioneel sportcentrum

Momenteel vinden gesprekken plaats met een aantal partijen over de exploitatie van een gecombineerd sportcentrum (bestaande sporthal plus health & fitness). Daarnaast heeft de gemeente een contract gesloten met SRO over de exploitatie van alle bestaande sporthallen in Haarlem. Vooralsnog wordt uitgegaan van een commerciële exploitatie van het totaal, mogelijk door SRO. Eigendom kan opgenomen worden in het maatschappelijk vastgoed vehikel of door een belegger.

8. Sociaal maatschappelijk programma

Het overige sociaal maatschappelijk programma (ca. 5.000 m², o.a. bibliotheek, muziekschool, denksportcentrum) is voorzien op de eerste verdieping. Momenteel vindt een verkenning plaats naar de verdere invulling van dit programma. Ook de woningcorporaties en andere partijen zijn hierbij betrokken, gericht op het vormen van een maatschappelijk vastgoedorganisatie.

9. Ondergrondse garage

De oorspronkelijk 'halfverdiepte garage' onder de zuidelijke woonblokken wordt geheel ondergronds gemaakt en aangesloten op de te realiseren ondergrondse garage. Vanuit milieuoverwegingen wordt de entree van de ondergrondse garage verder van de zuidelijke woongebouwen gelegd en overkapt.

10. Bioscoop

De bioscoop staat gepland aan de zuidzijde (bij V&D). Qua maatvoering, situering aan het plein en als oplossing voor de dichte gevel aan de zijde van de V&D wordt dit als een goede locatie beschouwd. Ook in de fasering loopt de

realisatie van de bioscoop dan goed in de pas met de oplevering van de bioscoop op de Raaks.

11. Locatie supermarkten

In de huidige plannen worden de twee grote supermarkten (Albert Heijn en Dekamarkt) voorzien in de twee grote commerciële blokken aan de oostzijde boven de ondergrondse garage en een kleinere discount supermarkt op de huidige Dekamarkt locatie. Deze locaties zijn wenselijke locaties en dienen nog voorgelegd en afgestemd te worden met de betreffende partijen.

12. Europaweg: toegang parkeergarage

De in- en uitgang van de parkeergarage is in het huidige ontwerp gepland via een ontsluiting vanaf de Aziëweg. Aansluiting op de rotonde vormt hiermee geen belemmering meer. Op de C&A/Bristollocatie zal slechts 1 laag commercieel ingevuld worden met daarop 3 lagen parkeren. Het parkeren in de blokken langs de Europaweg kan hierdoor tot 1 laag worden beperkt alleen bestemd voor bewoners.

13. Hoogte toren C3

De hoogte van de toren aan het nieuw te realiseren plein is bepaald op 120 m (inclusief dakopbouwen en lichtmasten etc.). Voorlopige vrijstelling is verkregen voor deze hoogte.

14. Bronpunten huidige parkeergarage & ondergrondse garage

De bovengrondse parkeergarage in de noordoosthoek wordt met twee verschillende bronpunten (zijnde: in- en uitgangen) gekoppeld aan de winkelstraat. Hierbij wordt uitgegaan van één bronpunt tegenover de Mentonpassage en de tweede direct aan het plein (via de eerste verdieping). De ondergrondse garage krijgt twee bronpunten naar het plein, in de nabijheid van de supermarkten, en één bronpunt nabij het bestaande winkelcentrum.

In het verleden zijn de afspraken tussen de drie partijen in het samenwerkingsverband vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Bij de vaststelling van het VO zijn aanvullende afspraken gemaakt tussen de partijen. Daarnaast resulteren de bovenstaande wijzigingen ten behoeve van het DO in aanpassingen van de eerder gemaakte afspraken.

Uit overwegingen van overzichtelijkheid zijn de aanpassingen gebundeld opgenomen in een allonge, die als bijlage bij het bedrijfsplan van de GEM is opgenomen. Bedrijfsplan inclusief allonge liggen ter inzage.

4. Grondexploitatie Maatschappij (GEM)

De oprichting van de GEM vindt thans zijn beslag. De GEM, waarin gemeente, VvE en ING participeren, werkt op basis van het DO en een 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 Schalkstad aan de orde en hiervoor is een begroting opgesteld. Het gemeentebestuur zal jaarlijks om goedkeuring worden gevraagd voor het jaarverslag van de GEM.

5. Financiële paragraaf

De hierboven genoemde wijzigingen ten opzichte van het Stedenbouwkundig VO hebben plaatsgevonden binnen de mogelijkheden die de grondexploitatie biedt. Dat wil zeggen dat met inbegrip van de aangegeven wijzigingen of uitwerkingen (nog steeds) sprake is van een sluitende grondexploitatie. Voor de gemeente hebben de wijzigingen dan ook geen financiële gevolgen. De aangepaste grondexploitatie is geaccordeerd in de stuurgroep Schalkstad.

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 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 ING eventuele verliezen van de grondexploitatie afdekt. De GEM doet jaarlijks verslag van de activiteiten en financiën, hetgeen gerapporteerd zal worden naar het gemeentebestuur van Haarlem.

De GEM draagt de kosten van de planontwikkeling, zoals contractueel vastgelegd in de realisatieovereenkomst en bekrachtigd in de stuurgroep Stadsdeelhart Schalkwijk.

6. Participatie / communicatie

In de afgelopen periode is het plan veelvuldig besproken met betrokkenen en belanghebbenden (o.a. winkeliers van het winkelcentrum, belanghebbende bedrijven, de inwoners van Schalkwijk en wijkraden). Het Definitief Ontwerp is in een aantal (brede) presentaties gepresenteerd en toegelicht aan bewoners en andere belanghebbenden.

De fietsersbond stemt nog niet volledig in met de gekozen verkeersoplossing. Op dit moment wordt ondermeer op hun verzoek nader onderzoek verricht. De resultaten daarvan kunnen mogelijkwijs in de toekomst aanleiding geven om de ontwerpoplossing voor de verkeerssituatie aan te passen.

Er wordt gelegenheid geboden tot het indienen van reacties (inspraak) tot 6 weken na besluitvorming door B&W.

7. Planning

De MER is nagenoeg gereed en zal met de eerste bouwaanvraag in inspraak worden gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed medio 2008. De eerste bouwaanvraag is gepland voor juni 2008, waarmee de eerste activiteiten zijn te verwachten in de eerste helft van 2009. De bouwwerkzaamheden gaan in totaal ruim 6 jaar duren. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De fasering is gericht op het laten door functioneren van het bestaande winkelcentrum.

Wij stellen de raad voor:

- | |
|---|
| 1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp voor Schalkstad
(voorheen: Stadsdeelhart Schalkwijk). |
|---|

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- | |
|---|
| 1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp voor Schalkstad
(voorheen: Stadsdeelhart Schalkwijk). |
|---|

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

De griffier

De voorzitter