

DEVELOPMENT

Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Gemeenteraad Haarlem
Griffier
T.a.v. de heer B. Nijman
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Afdeling
Development/NL Directie
Locatiecode
HP A.05.074
Referentie
244/haarlem/intern ing/
corres/raad/001

Onderwerp
Schalkstad

Datum
1 oktober 2009

Geachte dames en heren,

Op 23 september jl. heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem ING Real Estate Development gemeld dat zij de overeenkomst voor de herontwikkeling van Schalkstad eenzijdig wil ontbinden. Dit besluit heeft ons verbaasd omdat wij recent aan wethouder Jan Nieuwenburg een haalbaar aangepast plan hebben gepresenteerd waarmee, ondanks de moeilijke economische omstandigheden, de herontwikkeling van Schalkstad kan worden ingezet. Het aangepaste plan respecteert de uitgangspunten van de ontwikkelingsovereenkomst en behoudt de kwaliteit van het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO). De uitvoering van dit aangepaste plan kost de gemeente niets extra.

Inmiddels heeft u kennis kunnen nemen van het genomen besluit tot ontbinding van de overeenkomst. In de toelichting op dit besluit worden de overwegingen aangegeven die bij de besluitvorming een rol hebben gespeeld. Daarbij wordt een beeld geschetst dat niet alleen voor meerdere interpretaties vatbaar is maar ook belangrijke aspecten onderbelicht laat. In het belang van een evenwichtige beoordeling van de zaak door uw Raad, geven wij graag onze visie op de huidige stand van zaken.

Het project Schalkstad heeft in vergelijking met andere gebiedsontwikkelingen die wij doen, een moeizame start gekend en de euforie was groot toen in februari 2008 uiteindelijk een SDO werd vastgesteld. De euforie was helaas van korte duur omdat bij de verdere uitwerking van het SDO al snel duidelijk werd dat het plan financieel onhaalbaar was. Van belang hierbij is om te vermelden dat partijen in de ontwikkelingsovereenkomst contractueel hebben vastgelegd dat zij gezamenlijk moeten zorgen voor de realisatie van een haalbaar plan en dat indien hiervan geen sprake meer is, partijen met elkaar in overleg treden om de uitgangspunten zodanig bij te stellen dat de oorspronkelijke doelen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Derhalve heeft ING Real Estate Development vanaf juni 2008 samen met vertegenwoordigers van de gemeente en de CVvE gezocht naar voor alle partijen acceptabele planaanpassingen. Hierbij hebben wij vast moeten stellen dat de veelvuldig voorgelegde voor

stellen onvoldoende op hun merites zijn beoordeeld, waardoor de voorstellen in onze ogen geen reële kans van slagen hebben gekregen.

In de overleggen heeft de gemeente ingezet op een ongewijzigde uitvoering van het SDO, in de kennelijke overtuiging dat wij daartoe contractueel verplicht zouden zijn. Wij hebben steeds aangegeven dat uitvoering van het SDO zou leiden tot langdurige vertraging omdat de voorverkooppercentages die daarbij als voorwaarden gelden voor de start van de bouw, niet zouden worden gehaald. Uiteindelijk heeft het overleg in mei 2009 geleid tot een plan dat wij in de huidige marktomstandigheden haalbaar achten en dat bovendien belangrijke verbeteringen ten opzicht van het SDO bevat. Dat laatste is bevestigd door de voormalige rijksbouwmeester Jo Coenen, de maker van het stedenbouwkundig masterplan voor Schalkwijk.

Het aangepaste plan omvat 10 aanpassingen van het SDO, die op drie na volledig binnen de ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente blijven. Deze drie aanpassingen: parkeren, meer winkelruimte en een erfpachtingeregeling voor de grondafname zijn echter voor de gemeente kostenneutraal. De bovengemelde aanpassingen zijn nader uitgewerkt en toegelicht in een presentatie die is gegeven aan wethouder Nieuwenburg en de betrokken ambtenaren. In bijgaande kopie van "Schalkstad in beweging" wordt u inzage gegeven waartoe onze voorstellen kunnen leiden. Wij zijn van mening dat we het gemeentebestuur met dit plan een meer dan redelijk voorstel doen en zijn er van overtuigd dat er op dit moment geen andere partij in de huidige markt is die dit kan evenaren.

De hooggespannen verwachtingen in tijden van sterke economische groei zijn voorbij. De huidige tijd vraagt om realistische en haalbare plannen waarmee de dreigende verpaupering van Schalkstad goed en grondig kan worden aangepakt. Dat is niet alleen een maatschappelijke opgave van de gemeente Haarlem maar dat ziet ING Real Estate Development ook als kerntaak voor zich zelf als ontwikkelaar.

Door de aangekondigde stap van het college zou de route naar realisatie van Schalkstad geblokkeerd worden zonder dat er een realistisch alternatief ligt. Onze inzet blijft dat wij de samenwerking met de gemeente Haarlem continueren en Schalkstad samen met gemeente en CVvE realiseren. Wij zijn bereid om een derde partij als mede ontwikkelaar bij het project te betrekken.

Het is geenszins onze bedoeling u partij te laten kiezen in de ontstane situatie. Als u het evenwel nuttig en nodig acht voor de uitoefening van uw controlerende taak en met het oog op het goed en grondig aanpakken van de dreigende stagnatie in de ontwikkeling van

Schalkstad, willen wij graag de raad een nadere toelichting geven op de ontstane situatie en het aangepaste plan.

Wij houden ons uitdrukkelijk beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
ING Real Estate Development NL,



ing C.A. Hersbach MRE
Managing Director Projects

Cc: Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Schalkwijk
Bijlage: "Schalkstad in beweging" van juni 2009

DEVELOPMENT

Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in
het Winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem
T.a.v. de heer H. Weidema
Pa-Verkuyllaan 18
1171 EE BADHOEVEDORP

Afdeling
Development/NL Directie
Locatiecode
HP A.05.074
Referentie
244/haarlem/intern ing/
corres/vve/006

Onderwerp
Schalkstad

Datum
1 oktober 2009

Geachte heer Weidema,

In goede orde ontvingen wij uw brief van 24 september jl. in aanvulling op de brief van de gemeente Haarlem van 23 september jl.

Wij betreuren het feit dat de gemeente Haarlem, ondanks alle inspanningen door ING en de CVvE, ING de ontbinding van de overeenkomst heeft aangezegd. Wij stemmen hier niet mee in, mede omdat wij van mening zijn dat wij redelijke voorstellen hebben gedaan en wij er tevens van overtuigd zijn dat er op dit moment geen andere partij in de huidige markt is die dit kan aanbieden.

Wij hebben kennis genomen van uw voornemen om de algemene ledenvergadering van de CVvE over een eventuele ontbinding positief te adviseren. Op basis van de door u aangevoerde argumenten achten wij dit echter op zijn minst voorbarig. Wij zijn van mening dat wij in overleg met u de in uw schrijven opgeworpen bezwaren weggenomen kunnen worden en aldus een spoedige doorstart van de ontwikkeling van Schalkstad kunnen bewerkstelligen. Juist in de gezamenlijkheid moeten partijen zoeken naar oplossingen. Zo geeft u aan dat voor u de aantallen parkeerplaatsen, de tarifiering en de locatie van het bovengronds parkeren uit onze voorstellen geen optie zijn. Wij blijven onverkort van mening dat partijen door het inhoudelijk bespreken van de argumenten absoluut tot een oplossing kunnen komen. Een oplossing waarvan de consequenties eveneens in gezamenlijkheid afgewogen moeten worden ten opzichte van voor- en nadelen. Rapportages zijn overlegd en toegelicht en kunnen bij de verdere uitwerking onderling nader bediscussieerd en aangevuld worden. Gebiedsontwikkeling houdt in dat op basis van een visie de marsroute wordt bepaald, dat die marsroute vervolgens wordt beïnvloed door de omstandigheden waaronder gewerkt wordt, en dat deze omstandigheden bepalen op welke termijn en in hoeverre de oorspronkelijke ambities gerealiseerd kunnen worden. De visie blijft op ze manier echter behouden, waardoor de beoogde kwaliteit gerealiseerd kan worden.

Wij dringen er dan ook ten zeerste bij u op aan om het overleg met ING voort te zetten.

Indien gewenst en door u nuttig en nodig geacht voor de uitoefening van uw bestuurlijke taak en met het oog op het goed en grondig aanpakken van de dreigende verloedering van Schalkstad, willen wij graag de ledenvergadering een nadere toelichting geven op de ontstane situatie en het aangepaste plan

Wij houden ons uitdrukkelijk beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
ING Real Estate Development NL



ing C.A. Hersbach MRE
Managing Director Projects

Cc: College van B&W Gemeente Haarlem
Bijlage: Brief aan de leden van de CVvE