

Raadsstuk

Onderwerp: Start projectontwikkeling Schalkstad

Reg.nummer: 2011/65989

1. Inleiding

Korte historie

- In 1999 wordt het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ vastgesteld: kaderstellend voor nieuwe projecten in Schalkwijk, w.o. stadsdeelhart.
- In 2001 voorbereiding tot vernieuwing van het stadsdeelhart.
- In 2003 selectie en contract met VVE en ING (na aanbesteding).
- IN 2008 bestuurlijke vaststelling van het uit te voeren plan: Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO).
- Per 1 oktober 2009 werd de samenwerking tussen gemeente en ING voor de ontwikkeling van Schalkstad beëindigd (afwikkeling eind 2010).

Nieuwe start

In februari 2010 (nota 2010/6577) besloot de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) van het project Schalkstad in aparte planonderdelen verder uit te werken, en zo de haalbaarheid te vergroten. Ook is toen besloten tot het opzetten van een samenwerkingsorganisatie met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) voor het regisseren van het project. Hiervoor werd een krediet van € 500.000,- verstrekt.

Met de CVvE is hierop een aangepast Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO+) opgesteld met bijbehorende financiële onderbouwing (vastgoedexploitatie, grondexploitatie en parkeerexploitatie) die de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het project bevestigen. Doel is om op basis van dit plan het samenwerkingsverband tussen gemeente en CVvE op te richten. Voor deze Publiek Private Samenwerking willen partijen een Projectmaatschappij Schalkstad (PS) oprichten, in combinatie met het voortzetten van de gezamenlijke parkeerexploitatie. Voor de oprichting van deze PS is een concept bedrijfsplan¹ gemaakt, dat ingaat op organisatievorm, financiële en ruimtelijke afspraken.

Regie op de nieuwe ontwikkeling

In verband met de haalbaarheid is het projectgebied opgeknipt in een aantal projectdelen. De regie op de ontwikkeling van deze projecten wordt door CVvE en gemeente in de PS opgepakt. Deze PS garandeert dat beide partijen zich aan het slagen van het project verbinden. Voor de oprichting van de PS worden in een basisovereenkomst tussen CVvE en gemeente de onderlinge afspraken geregeld opdat zowel gemeente als CVvE financieel en juridisch hun risico's beperken. Risicodragende ontwikkeling en uitvoering van de verschillende projecten wordt vanuit de PS op de markt gezet. Hierdoor hoeft de PS slechts een beperkte financiering aan te trekken, en kan binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Europese aanbestedingsrichtlijnen een ontwikkeling van dit complexe project plaatsvinden met een beperkt risicoprofiel. Het ruimtelijke en financiële kader zijn opgenomen respectievelijk in bijlage 1 en de vertrouwelijke bijlage 2. De afweging die leidt tot de keuze van deze samenwerkingsvorm staan in bijlage 3.

¹ Het concept bedrijfsplan ligt ter inzage bij de griffie

Methodiek

De nadere uitwerking van de SDO plankaart (SDO+ genoemd) draagt de instemming van het bestuur van de CVvE en het college. Dit SDO+ wordt zo spoedig mogelijk vastgesteld als structuurvisie, en fungeert hierdoor als een juridische koepel voor de verschillende bestemmingsplannen (ca. 6) die in het gebied moeten worden gemaakt. Door deze overkoepelende structuurvisie wordt op basis van de Wro en de Grexwet bovenplans kostenverhaal mogelijk op de separate marktpartijen voor hun betreffende deelgebied. Hierdoor kunnen de kosten van de ontwikkeling van het gehele gebied verhaald worden.

Binnen de kaders van de structuurvisie wordt per deelgebied een bestemmingsplan gemaakt op verzoek van de PS. Door de PS wordt met de marktpartijen in dit gebied een private overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. De PS sluit hierna een anterieure overeenkomst voor dit bestemmingsplangebied met de gemeente, waardoor opbrengsten voor de gemeente worden gegarandeerd, en het bestemmingplan kan worden vastgesteld.

Na de besluitvorming en oprichting van de PS worden de trajecten voor de structuurvisie en het bestemmingsplan voor de eerste fase gestart. Ook wordt voorgesteld enkele deelprojecten direct en parallel aan de bestemmingsplan procedure te starten. Hierover zal separaat worden gerapporteerd.

Opbrengsten en financiering

Met de door de marktpartijen te betalen ontwikkelingsbijdragen kunnen de kosten en opbrengsten binnen de PS gefinancierd worden. Zo wordt onder andere een taakstellend budget gereserveerd voor kosten van maatschappelijk onrendabele voorzieningen (w.o. bibliotheek), voor de beoogde kwaliteit van de buitenruimte (beeldkwaliteitsplan) en voor ontsluitingswegen (Europaweg, Briandlaan, Aziëweg). Een deel van de opbrengst wordt besteed door de CVvE voor verbetering van c.q. aansluiting op het bestaande winkelcentrum. Ook wordt vanuit het project door de PS aan de gemeente een afdracht gedaan aan de algemene grondexploitatie Schalkwijk 2000+ en voor infrastructuur in Schalkwijk. De hoogte van deze bedragen zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 2.

Door de gefaseerde opbouw van het project en de regisserende taak van de projectorganisatie zijn de ontwikkelingskosten voor de gemeente beperkt.

De opgebouwde parkeeropbrengst (parkeervoorziening) van de parkeeraccommodaties rondom het winkelcentrum dient als dekking en voorfinanciering voor de aanloopkosten van het project in de periode voordat sprake is van ontwikkelingsopbrengsten. Wanneer het project door uitgifte van grond of ontwikkelingsrecht inkomsten gaat genereren richting PS, wordt het saldo van deze parkeervoorziening weer aangevuld tot het oorspronkelijke saldo. De voorziening kan vervolgens worden gebruikt voor de ontwikkeling van de geplande nieuwe parkeeraccommodaties in het gebied.

Deze parkeervoorziening is in 2003 door middel van een private overeenkomst gekoppeld aan de ontwikkeling van het gebied onder verantwoording van CVvE en college. De parkeervoorziening Schalkwijk wordt na dit besluit als geheel beschikbaar gemaakt als voorfinanciering voor de uitwerking en realisatie van het project Schalkstad. Er wordt met deze nota dan ook geen krediet aangevraagd

Het verstrekte krediet van € 500.000,- dat gezamenlijk door gemeente en CVvE in 2010 aan de voorbereiding is besteed (conform genoemde nota 2010/6577) wordt t.z.t. doorbelast naar de op te richten PS.

Op basis van voorliggend besluit kan worden gestart met de daadwerkelijke oprichting van de PS, en het ontwikkelen van de eerste fase van projecten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het SDO + (plankaart: bijlage 1) vast te stellen en op basis daarvan een structuurvisie procedure te starten.
2. Op deze structuurvisie een aantal bestemmingsplannen te baseren en hiervoor het genomen voorbereidingsbesluit 2010/8073 te vernieuwen. Hiervoor ontvangt u separaat het voorstel 2011/44313.
3. Het college op te dragen een PPS constructie op te richten voor de uitvoering van het project op basis van de huidige financiële en ruimtelijke opzet (bijlagen).
4. De reeds gemaakte kosten binnen het eerder verstrekte krediet (2010/6577) ad € 500.000,- in rekening te brengen bij de nieuw op te richten PPS.
5. Het oorspronkelijke krediet is inmiddels overschreden. Terugkoppeling hierover en een aanvullende kredietaanvraag à € 275.000,- zullen in mei aan de raad worden aangeboden.
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

3. Beoogd resultaat

Deze nota markeert het einde van de stedenbouwkundige ontwerpfase van het project. Nu kan worden gestart met de ontwikkelingsfase. Deze ontwikkelingsfase bestaat uit de volgende werktrajecten:

1. Start opstellen Structuurvisie.
2. Het aangaan van een samenwerkingsverband met de CvvE.
3. Het oprichten van een PS (projectmaatschappij Schalkstad).
4. Het sluiten van een basisovereenkomst tussen PS en gemeente.
5. Start eerste bestemmingsplan.
6. Ontwikkeling individuele projecten onder regie van de PS.
7. Na contractvorming tussen PS en derden over ontwikkeling van deelgebieden, wordt tussen gemeente en PS een aanvullende anterieure overeenkomst gesloten.

4. Argumenten

Planinhoudelijk

- Het ontwikkelen van het stadsdeelhart Schalkstad is van enorm belang voor Schalkwijk, omdat het een sleutelrol vervult in de ontwikkeling van de wijk, en als stadsdeelcentrum de vier deelwijken verbindt met winkel-, culturele- en maatschappelijke voorzieningen en wonen. De ontwikkeling van het stadsdeelhart is van positieve invloed op het imago van Schalkwijk en alle andere projecten in Schalkwijk.
- Schalkwijk krijgt een eigen hart met een bijzonder plein waaraan horeca en publieke functies liggen, waardoor zowel overdag als 's avonds sprake is

van een eigen “huiskamer” voor de wijk. Het toevoegen van maatschappelijke en commerciële cultuur/leisure functies is hierbij essentieel: zorgloket, sport, politie, bioscoop, muziekschool, fitness, creativiteit-activiteiten, etc. Het stadsdeelcentrum biedt 18 uur levendigheid waar alle groepen bewoners van Schalkwijk zich thuis voelen.

- Het winkelcentrum raakt gedateerd en dreigt in een negatieve spiraal terecht te komen. Herstructurering en uitbreiding is dan ook van groot belang in verband met de concurrentiepositie van het winkelcentrum ten opzichte van omliggende winkelcentra en het op peil houden van de voorzieningen in Schalkwijk. Schalkwijk heeft overigens nu een relatief lage winkeldichtheid in relatie met vergelijkbare gebieden.

Het SDO+ plan geldt als een optimalisering van het oorspronkelijke SDO uit 2008. Hierin is 8.000 m² kantoorruimte vervallen, de hoeveelheid woningen is verlaagd van plm. 900 naar 600 en de positie van het plein is een kwartslag gedraaid. De bouw van een openbare ondergrondse parkeergarage is gewijzigd in gestapelde bovengrondse parkeervoorzieningen die worden ingepast in de gewenste beeldkwaliteit van het plan.

Organisatorisch

Uitgaande van de samenwerking met de CVvE, en de financiële structuur voor realisatie van het project, is gekozen voor een PPS constructie, waarbij CVvE en gemeente gezamenlijke regie voeren over het project. De afweging voor deze organisatievorm wordt toegelicht in bijlage 3.

Communicatie

Het plan is regelmatig besproken met de klankbordgroep en wordt na besluitvorming aan het kwaliteitsteam Schalkstad aangeboden. Het plan wordt in het kader van het op te starten structuurvisie traject voor participatie aangeboden, en wordt vervolgens binnen de procedures voor de verschillende bestemmingsplannen ter visie gelegd. Omdat over Schalkstad enige tijd niet is gecommuniceerd zal rondom het moment van besluitvorming een informatieavond voor de directe omgeving van het project en belanghebbenden worden georganiseerd.

5. Kanttekeningen

- Op dit moment moet het project opereren in een onzekere markt. Wanneer elementen van het project onvoldoende haalbaar blijken, kan een voorstel voor wijziging of fasering van specifieke onderdelen worden gemaakt.
- De gemeente stapt in de ontwikkeling van Schalkstad op basis van een regie model. Hierbij worden de risico's die samenhangen met projectontwikkeling, afzet en uitvoering neergelegd bij ontwikkelende partijen. Het risico voor gemeente en CVvE blijft beperkt tot de plankosten voor een bepaald deelgebied, indien dat deelgebied uiteindelijk niet tot ontwikkeling zou komen. Door beide partijen wordt dit begrensd tot het maximum van het exploitatiesaldo van de parkeervoorziening binnen Schalkstad. Door de organische aanpak (de cashpositie is bepalend voor de investering die kan worden gemaakt) hoeft niet of nauwelijks financiering worden aangetrokken. De kosten en baten van het project zijn uitonderhandeld met de CVvE. Hierbij is de besteding van inkomsten (afdracht aan gemeente, investeringen opzet voor het project) gebaseerd op de uitgangspunten die reeds golden in het oorspronkelijke ontwerp uit 2008.

- Binnen het project kan actief verwerven mogelijk een positieve bijdrage leveren aan product en snelheid. Wanneer dit wordt overwogen wordt hiervoor een voorstel met risicoparagraaf aan de raad voorgelegd.
- Externe financiering kan eventueel aan de orde zijn indien vanwege de timing een extra deelproject met een positief resultaat moet worden opgestart. In dat geval wordt dit expliciet met de risico's aan de partners voorgelegd.
- Het programma is 'levend', en kan om redenen van haalbaarheid binnen de kaders van de (op te stellen) structuurvisie worden aangepast.
- De gemeente heeft bij de inrichting van openbare ruimte te maken met het gemeentelijke inkoopbeleid en de Europese Regelgeving voor opdrachtverstrekking van werken en diensten. Het voornemen is om deze verplichting door te leggen naar PS en mogelijk private partijen. De legitimiteit van dit "doorleggen" wordt momenteel nog onderzocht. Indien het doorleggen niet of slechts gedeeltelijk mag worden uitgevoerd zal dit consequenties hebben voor de opzet van de procesgang van de PS constructie. In alle samenwerkingsafspraken van gemeente met de CVvE wordt hiervoor een afdoende voorbehoud opgenomen.

6. Uitvoering

Volgend op dit besluit zal de PS als private rechtspersoon door het college zo spoedig mogelijk worden opgericht. Daarnaast wordt gestart met de structuurvisie- en bestemmingsplanprocedure en de verdere ontwikkeling van deelprojecten.

De relatie en onderlinge afspraken tussen gemeente en CVvE en de fasering in de betaling van grondopbrengsten en andere te verrekenen bedragen tussen gemeente en PS wordt geregeld in de nog op te stellen basisovereenkomst tussen PS en gemeente. De PS zal de deelprojecten aanbesteden op basis van vastgestelde ontwikkelingstarieven.

Vanaf dit raadsbesluit worden de werkzaamheden in opdracht van de PS verricht. De kosten maken onderdeel uit van de geprognosticeerde ontwikkelingskosten binnen de grondexploitatie van de PS.

7. Bijlagen

- 1 *plankaart SDO+*
- 2 *basis financiële onderlegger (vertrouwelijk)*
- 3 *onderbouwing keuze organisatievorm*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

1. Het SDO + (plankaart: bijlage 1) vast te stellen en op basis daarvan een structuurvisie procedure te starten.
2. Op deze structuurvisie een aantal bestemmingsplannen te baseren en hiervoor het genomen voorbereidingsbesluit 2010/8073 te vernieuwen. Hiervoor ontvangt u separaat het voorstel 2011/44313.
3. Het college op te dragen een PPS constructie op te richten voor de uitvoering van het project op basis van de huidige financiële en ruimtelijke opzet (bijlagen).
4. De reeds gemaakte kosten binnen het eerder verstrekte krediet (2010/6577) ad € 500.000,- in rekening te brengen bij de nieuw op te richten PPS.
5. Het oorspronkelijke krediet is inmiddels overschreden. Terugkoppeling hierover en een aanvullende kredietaanvraag à € 275.000,- zullen in mei aan de raad worden aangeboden.
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bijlage 1. plankaart SDO+

Hoort bij nota 2011/65989 Start projectontwikkeling Schalkstad

Algemeen

Bij de opstelling van het voorliggende Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO+) van bureau Jo Coenen is uitgegaan van het oorspronkelijke SDO dat door de gemeenteraad is vastgesteld in 2008. Om het project haalbaar te maken, zonder op de integrale kwaliteit te moeten inboeten (immers, de maatschappelijke haalbaarheid en de stedenbouwkundige kwaliteit zijn op langere termijn doorslaggevend) werden op een aantal vlakken uitwerkingen gemaakt.

Programmatisch heeft dit geleid tot de volgende optimalisaties.

- Alle parkeerplaatsen bovengronds
- Beperking woningbouwprogramma
- Kantelen lengterichting centraal plein
- Beperking maatschappelijk programma
- Beperking verticale combinatie van functies
- Verbetering winkelroute
- Toevoegen markthal
- Toevoegen cultuurgebouw

Verder is ten behoeve van deze optimalisatie getracht de afhankelijkheid van enkele locaties te beperken. Zo zijn locaties als Rabo, M&S, Febo, Jordan, Kiosken, Redevco / Hage en Deka niet meer absoluut noodzakelijk om toch een integraal en compleet plan te kunnen maken.

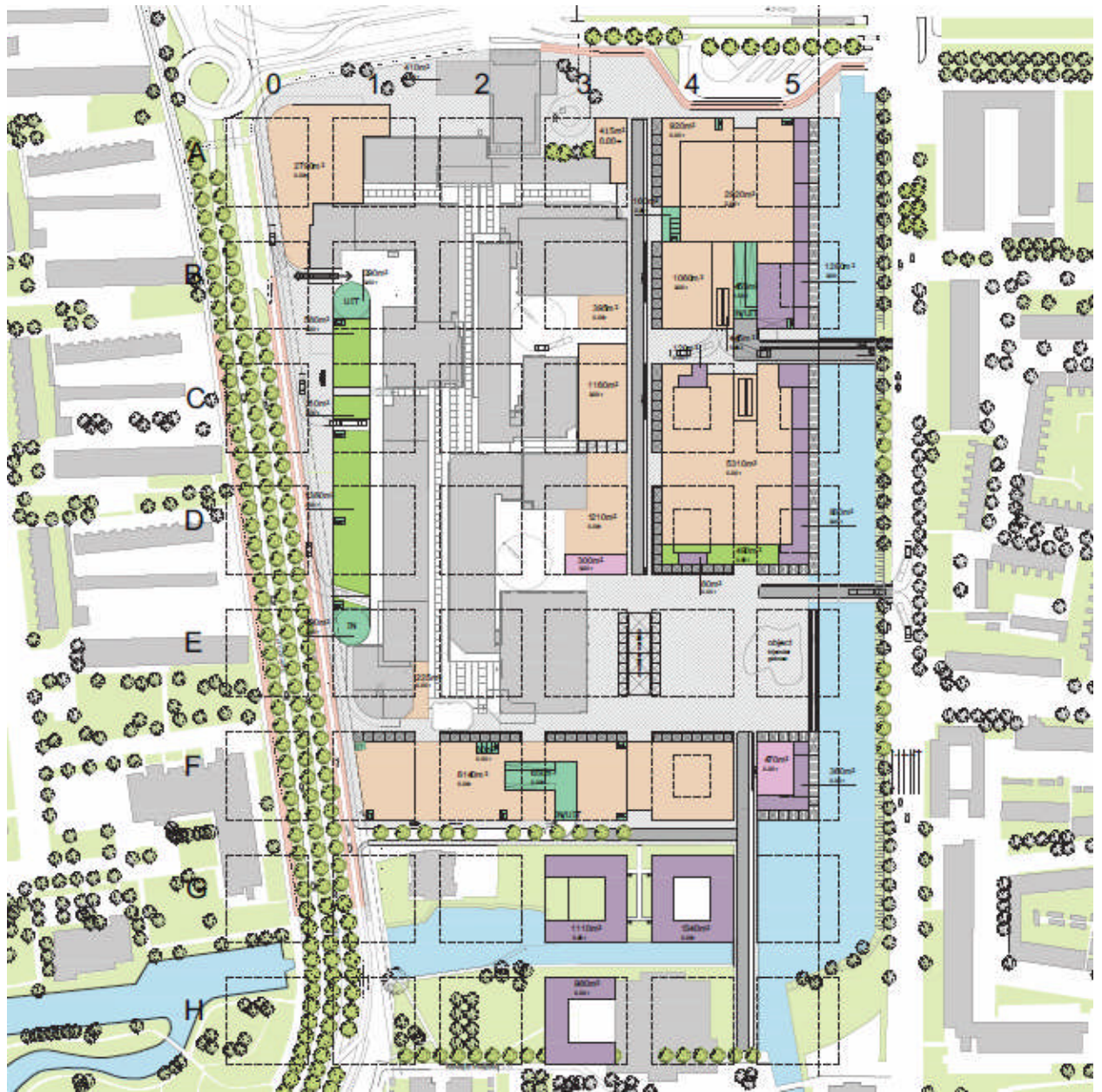
De kernwaarden van het SDO zijn daarbij vastgehouden te weten:

- Gridstructuur met blokken van ca. 43 m
- Handhaven Noord - Zuid route
- Handhaven Oost - West route
- Handhaven groen en water
- Handhaven centraal plein
- Handhaven programmatische invulling tbv stadsdeelhart ambitie
- Opbouw per blok bestaande uit plint over van minimaal 2 lagen waar mogelijk aangevuld met een 3^e t/m 6^e laag
- Arcades in de winkelstraat (één zijde) en aan noord – en zuidzijde plein.
- Beeldkwaliteit conform concept BKP (Céramique)

Vervanging parkeergarage

Kwalitatief, stedenbouwkundig en parkeertechnisch verdient het aanbeveling de bestaande parkeergarage inclusief de Deka Markt (assen A,B,4,5) te vervangen. Het vervangen van deze gebouwen door een nieuwe ontwikkeling bestaande uit parkeren, winkels en woningen is afhankelijk van de financiële haalbaarheid binnen de grondexploitatie en het verwervingsbudget. De mogelijke ontwikkeling van dit gedeelte van Schalkstad valt in een latere fase.

Het SDO+ is nader uitgewerkt in de set tekeningen van Bureau Jo Coenen dd. 12 oktober 2010.



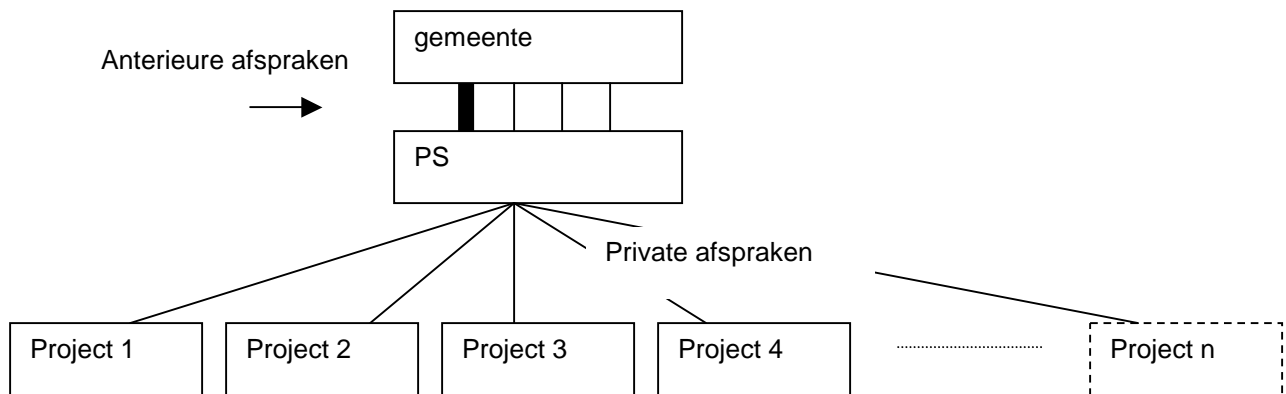
Bijlage 3: Onderbouwing keuze organisatievorm

Hoort bij nota 2011/65989 Start projectontwikkeling Schalkstad

Met betrekking tot de samenwerking met de CVvE binnen het project Schalkstad ligt het voorstel voor in vervolg op eerdere besluiten om dit in een Projectmaatschappij verband te doen in de vorm van een separate juridische rechtspersoon. Voor de besluitvorming van het vervolgtraject is het zinvol om de argumentatie hiervoor nog eens weer te geven. Betreffende methode is inmiddels door meerdere advocatenkantoren getoetst en wordt tot op dit moment nog steeds als de meest wenselijke oplossing aangehouden uitgaande van een samenwerking met de CVvE.

Toelichting PS model

Voor de ontwikkeling van Schalkstad als gebied wordt gekozen voor een externe projectmaatschappij Schalkstad (PS). In deze PS participeren de gemeente en de Vereniging van Eigenaren, er wordt niet uitgesloten dat in een later stadium andere individuele eigenaren ook kunnen deelnemen. De PS ontwikkelt zelf niet op risico maar fungeert als een soort grondexploitatie maatschappij die enerzijds de regie voert over de gehele ontwikkeling en anderzijds de gronden uitgeeft (na verwerving) aan de individuele investeerders voor de ontwikkeling. De PS sluit enerzijds een of meerdere anterieure overeenkomsten met de gemeente zodat voldaan wordt aan de zekerheidsstelling dat de exploitatiekosten voor de gemeente verzekerd zijn. Meerdere anterieure overeenkomsten zijn noodzakelijk om parallel aan de verschillende bestemmingsplannen afspraken in tijd los te kunnen koppelen. Anderzijds zorgt de PS voor de individuele private overeenkomsten met de diverse investeerders zodat de PS ook de gemaakte afspraken met de gemeente kan nakomen. Op deze wijze wordt voldaan aan het gestelde in de WRO en behoeft de gemeente niet over te gaan tot reserveringen zoals dat in het kader van de exploitatieplannen noodzakelijk zou zijn.



Om tot deze oplossing te komen worden 3 beslisniveau's onderscheiden:

1. Wel of niet samenwerken met de CVvE ?
2. Welke vorm wordt gekozen voor de samenwerking ?
3. Waarom een PS en geen standaard grex ?

1. Wel of geen samenwerking met de CVvE ?

Voordelen samenwerking met de CVvE:

- nastreven gezamenlijk doel, gezamenlijke planvorming
- bestuurlijke consistentie reeds gemaakte afspraken
- in stand houden van gezamenlijke parkeerafspraken
- basis voor rendabele parkeereexploitatie
- commitment om positieve insteek te bewerkstelligen (branchering,fasering)
- voorkomen van politieke discussies en discussie via pers
- overeenstemming uniforme tarieven herontwikkeling
- participatie, beperken bezwaarprocedures
- vergroten realisatiekans, snelheid
- een aanspreekpunt ten opzichte van derden
- mede risicodragend (parkeervehikel)
- meer duurzame lange termijn afspraken, minder politiek afhankelijk
- via parkmanagement meer grip op gebruiksfase

Nadelen samenwerking

- gemeente moet zich in de samenwerking tot een bepaalde hoogte schikken in compromis - voorstellen

Kansen/bedreigingen

- Er kunnen vanuit de verschillende belangen tegenstellingen ontstaan die niet verenigbaar zijn, in een vaste samenwerking zoek je dan naar een compromis; pas nadat alle opties onderzocht zijn ontstaat een geschil dat kan leiden tot een van beide overeengekomen terugvalopties (grex of ontbinding).
- In geval van een softe samenwerking of geen samenwerking zal de gemeente eenzijdig een besluit kunnen nemen hetgeen direct tot een conflict leidt via de publieke tribune.
- Betreffende samenwerking kan dienen als een innovatieve voorbeeldsamenwerking van een nieuwe vorm van Publiek Private Samenwerking voor gebiedsontwikkelingen.
- Indien de gemeente niet kiest voor een samenwerking zal ontwikkeling van het parkeerterrein nagenoeg onmogelijk worden omdat het parkeerterrein de voordeur is van het winkelcentrum en bepalend is voor het economisch functioneren.

Conclusie

Samenwerking met de CVvE is voor een integrale ontwikkeling een vereiste. Indien niet gekozen wordt voor een samenwerking vervalt de samenhang en kunnen de ambities niet waar gemaakt worden. Alleen via de publiekrechtelijke instrumenten (structuurvisie, bestemmingsplannen) kan de gemeente nog grip houden op het geheel.

2 De vorm van de samenwerking.

Gelijkwaardigheid:

De samenwerking kan op meerdere wijzen vorm gegeven worden:

- CVvE op afstand als een soort klankbordgroep, gemeente informeert alleen
- Op basis van een overeenkomst met een regeling voor inspraak van de CVvE op bepaalde onderdelen
- Op basis van samenwerkingsverband met een ondergeschikte rol voor de CVvE, besluiten worden gedomineerd door de gemeente (mogelijk veto recht)
- Per project contract
- Op basis van gelijkwaardigheid

Vanuit de CVvE is de keuze beperkt ofwel zij kiezen voor een gelijkwaardige rol ofwel zij kiezen voor een niet gebonden rol. Een ondergeschikte rol is voor hen niet interessant.

Mede gezien het gezamenlijk inzetten van het parkeervehikel als risicodragende kapitaal is een ondergeschikte rol ook niet mogelijk. De gemeente kan niet eenzijdig geld onttrekken aan de gezamenlijke parkeerexploitatie.

Het moge duidelijk zijn dat de aandeelverhouding wel van toepassing is op de verdeling van kosten en opbrengsten maar niet over de feitelijke besluitvorming. Het is in een niet gedwongen samenwerking ondenkbaar dat een minderheidspartner alles zou moeten accepteren van de meerderheidspartner. De enige acceptabele vorm bij twee partijen is derhalve unanimitieit voor de cruciale beslissingen. De gekozen aandelenverhouding van 40% VVE en 60% gemeente is gebaseerd op de verhouding in de parkeervoorziening die ook als risicodragend kapitaal ten grondslag ligt aan de PS.

CV/BV constructie:

Voor de samenwerking zijn verschillende samenwerkingsverbanden mogelijk:

- Samenwerkingsverband middels overeenkomst, geen entiteit
- Per project contract
- VOF/ maatschap
- Coöperatie (diensten)
- Stichting
- BV/CV constructie
- BV of NV

Op basis van de afweging van de verschillende mogelijkheden en de jarenlange praktijk in de projectontwikkeling wordt nog steeds de cv/bv constructie als meest wenselijk voorgesteld. Belangrijk argument om te kiezen voor de BV/CV structuur is het beperken van risico enerzijds en de fiscale transparantie anderzijds. Indien de CVvE een andere oplossing kan vinden voor de gewenste fiscale transparantie voor de leden is vereenvoudiging naar een BV mogelijk. Nader uitsluitsel hierover van de CvE wordt afgewacht.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de CV/BV , hierbij gaat het om:

- Verantwoordelijkheden beperken
- Aansprakelijkheid beperken
- Maximaliseren van financieel risico
- Bestuurdersverantwoordelijkheid afschermen
- Fiscale transparantie voor CVvE
- Limitering inbreng
- Mogelijkheid project anterieur te regelen

Voordelen

- Beperking risico voor gemeente en CvVE
- Gemeente en CVvE kunnen hun financiële risico beperken tot een bepaald bedrag (CV)
- Gemeente en CVvE willen niet rechtstreeks aangesproken worden door derden.
- Vanuit een entiteit is sprake van consistentie in de afspraken naar derden.
- Bij een BV kan de aansprakelijkheid naar derden afgeschermd worden
- De persoonlijke bestuurdersverantwoordelijkheid kan bij een BV beter afgeschermd.
- Bevoegdheden directie kan in een BV beperkt worden.
- Door unanimitieit is betrokkenheid, verantwoording en concensus geen discussie meer.
- Een faillissement van de PS zal eerder dan bij een projectontwikkelaar voorkomen worden omdat de informatie eerder bekend is en de gemeente zelf partner is.
- Fiscale transparantie
- Bij een eventueel faillissement kan de gemeente financieel een beter resultaat bereiken.
- De BV/CV constructie levert minder extra administratieve en procedurele consequenties dan het mogelijke alternatief van een NV.

Nadelen:

- CV/BV constructie vraagt extra administratieve verantwoording
- CV/BV constructie dwingt gemeente tot een heldere splitsing van rollen: geen vermenging met beheer - rol.
- De CVvE beslist voor 50 % mee.
- Bij een faillissement kan de gemeente moreel aangesproken worden.
- Mogelijke aansprakelijkheid gemeente indien zij buiten de afspraken zelf toch beheer taken uitvoert. (beheersing door goede protocollen).

Kansen/bedreigingen

- Eventueel misbruik van de semi-externe positie: Daar de bevoegdheden van de directie verder beperkt zijn dan in een regulier project is misbruik van de positie minder waarschijnlijk dan standaard.
- Bij vertraging kan het "oneindig" in stand houden van de constructie enerzijds de druk erop houden dat er wel iets moet gebeuren maar kan anderzijds leiden tot doorgaande sluimerende kosten. Deze zullen overigens bij een regulier project ook en binnen de gemeente zelfs wellicht in grotere mate aan te orde zijn.
- De beoogde constructie kan beter "lean en mean" functioneren dan een ambtelijke organisatie. Kosten worden alleen gemaakt op basis van een vastgestelde jaarbegroting, offerte en opdracht en controle door directie.

Conclusie:

De CV/BV constructie is de meest beproefde methode om het samenwerkingsverband gestalte te geven. Unanimitieit in de besluitvorming doet recht aan de posities van beide partijen. De nadere uitwerking in akten en documenten zal in overleg met de juridische zaken, stadsadvocaat, juridisch adviseur CvVE en de notaris de komende weken plaatsvinden. Indien de fiscale transparantie voor de CvVE niet noodzakelijk is kan de constructie vereenvoudigd worden tot een BV.

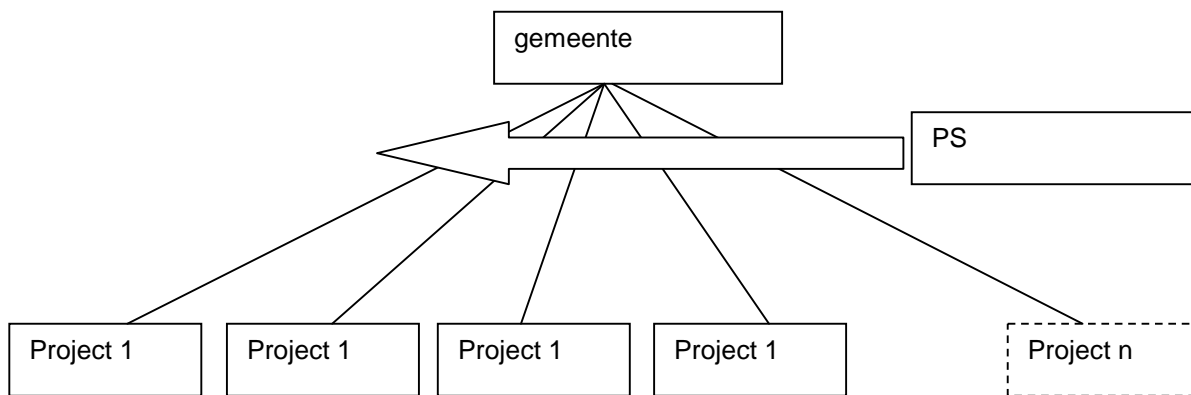
3. Waarom een PS en geen standaard grex ?

In de huidige opzet van de samenwerking wordt ervan uitgegaan dat er een PS structuur gekozen wordt om enkele hoofdredenen:

- De PS maakt het mogelijk om volgens de WRO geen exploitatieplannen te hoeven te maken en toch via een basis –antérieure overeenkomst en aanvullende antérieure overeenkomsten (gebaseerd op meerdere bestemmingsplannen) volgens de nieuwe Grex –wet de gewenste zekerheid te bieden voor de gemeente.
- De PS is een waarborg dat we de integraliteit van het gehele gebied en de consistentie over een periode van 10 jaar contractueel verankeren.
- De PS is een waarborg dat de Vereniging van Eigenaren en eventuele private partijen gebonden zijn aan de vastgelegde uitgangspunten.
- De PS is een waarborg dat de kosten (lean en mean) bedrijfsmatiger worden bewaakt en geen overmaat aan “mee en doorpraat” uren ontstaat.

Daar de PS afhankelijk is van de betrouwbaarheid van gemeente en de CVvE wordt in het samenwerkingscontract een terugvaloptie opgenomen waarin naast de inhoudelijke terugvalopties per locatie ook een terugvaloptie in proces wordt meegenomen. Deze terugvaloptie houdt in dat de samenwerking wordt omgezet in een volledige informatieplicht (van gemeente naar CVvE); de gemeente koopt de CVvE, accepteert het volledige risico en realiseert via de standaard grex-methode de resterende projecten. Als laatste trap kan bij geschillen uiteindelijk gekozen worden voor ontbinding van de samenwerking. In overleg moet nog bepaald worden wanneer deze beide terugvalscenario's aan de orde zijn.

Terugvalscenario



Nadelen van terugvalscenario volgens Grex- methode t.o.v. PS

- De bindende rol van de CVvE vervalt.
- De gemeente moet met elke private partij een separate anterieure overeenkomst opstellen
- Elke separate overeenkomst moet de gehele gemeentelijke procedure doorlopen inclusief raadsbehandeling (doorlooptijd 1 jaar).
- Ee gemeente neemt het risico op zich van de uitvoering van alle civiele kosten, verwervingen, kwaliteitsbudgetten richting CVvE en overige actoren
- De integraliteit is voor de gemeente moeilijker te bewaken omdat sprake is van separate overeenkomsten
- Elke private partij zal alle publieke middelen gebruiken om afwijkingen van de basis te bewerkstelligen en hiervoor in discussie gaan met de gemeente desnoods via de bestuursrechter
- Vanwege de lange doorlooptijd (ca. 10 jaar) is consistentie binnen de gemeente moeilijk te waarborgen
- De gemeente draagt zelf volledig het risico van een niet sluitende grex cq renterisico en een lagere opbrengst
- De CVvE zal zich niet meer gebonden vinden aan de thans overeengekomen opbrengst, en zal wellicht de individuele eigenaar steunen
- Naar verwachting kunnen de interne kosten van de gemeente minder in de hand gehouden worden omdat sturingsmiddelen hiervoor ontbreken
- Per saldo zal het project naar verwachting duurder worden
- Het benutten van het parkeervehikel als risicokapitaal zal door de CVvE beperkt worden, (geen zeggenschap geen risicobijdrage)

Voordelen van terugvalscenario volgens grex – methode

- Gemeente heeft volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid;
- Een eventueel overschot op de grex komt ten goede aan de gemeente;

Kansen/bedreigingen

- De huidige grondexploitatie is reeds kritisch. De kans dat het gehele project conform de huidige plannen uitgevoerd wordt is beperkt. Ervaring leert dat tijdens de ontwikkeling concessies gedaan moeten worden. De kans dat het gehele project meer oplevert is kleiner dan de kans dat het project minder oplevert.
- Het alternatief van een contract met een projectontwikkelaar biedt geen extra zekerheden. Met name de afgelopen jaren is duidelijk gebleken dat al deze contracten bij slecht weer ter discussie komen te staan. De gemeente verliest in dat geval meer zeggenschap dan bij de PS.

Conclusie:

De PS biedt ten opzichte van de standaard grex – methode extra zekerheid en minder risico. Hier staat tegenover dat de ultieme volledige zeggenschap van de gemeente beperkt wordt.

De zeggenschap van de gemeente met de PS is vergelijkbaar met de gebruikelijke invloed bij een anterieure overeenkomst met een externe ontwikkelaar.

Nadere uitwerking besluitvorming

