

Raadsstuk

Onderwerp: Kredietaanvraag oprichting PPS constructie Schalkstad

Reg.nummer: 2011/445400

1. Inleiding

Ontbinding overeenkomst ING

In december 2003 werd door ING RED, de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de Gemeente Haarlem een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gesloten voor het ontwikkelen van een stadsdeelhart in Schalkwijk. Op 1 oktober 2009 is deze overeenkomst door de gemeente eenzijdig ontbonden en op 16 december 2010 werd door de Raad besloten over de formele afhandeling van deze overeenkomst (“Ontbinding samenwerking ING en aankoop vastgoed Schalkwijk” (reg nr 2010/404359)). In die overeenkomst zijn de door de gemeente gemaakte kosten vergoed door ING en heeft de gemeente Haarlem enkele panden van de ING overgenomen.

Doorstart met CVvE

Op 18 februari 2010 heeft de Raad ingestemd met het verstrekken van € 500.000,- krediet voor de doorstart van het project in een nieuwe organisatie- en samenwerkingsvorm met CVvE van het winkelcentrum (WZ/GM 2010/6577). Inmiddels is dit krediet besteed voor de doelen waarvoor het bestemd was. Naast de schikking zijn de verdere resultaten aan u gepresenteerd in de Raadsvergadering van 21 april 2011, waaronder:

- gezamenlijk uitgewerkte Stedenbouwkundig ontwerp (SDO+),
- de bijhorende financiële haalbaarheidsanalyse(s),
- afweging en voorstel organisatievorm (PPS),
- concept bedrijfsplan.

Vorbereidingskrediet

De oorspronkelijke planning was er op gericht om in het najaar van 2010 met een nieuw plan naar de Raad te komen; ook het verstrekte krediet was hier op gebaseerd. Een tweetal redenen heeft ertoe geleid dat het krediet niet toereikend is geweest en het college aanvullend krediet vraagt voor extra werkzaamheden tot aan de feitelijke oprichting van de PPS (aangekondigd in de brief van wethouder Cassee van 14 juli 2011 aan de Commissie Ontwikkeling (“5 punten info Haarlem Oost”, reg.nr. 2011/208491).

In de eerste plaats heeft de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige en financiële ontwerp, en de vormgeving van de meest optimale samenwerkingsvorm meer inzet vanuit de ambtelijke organisatie gevergd dan verwacht. Om tot gedragen PPS-afspraken met de CVvE te komen is bovendien een aantal aanvullende second opinions en externe onderzoeken verricht (vanwege de economische situatie en de haalbaarheid van belangrijke onderdelen zoals parkeren en maatschappelijke functies) en is het niveau waarop het plan is uitgewerkt verhoogd. Zo is binnen de kredietperiode een concept samenwerkingsovereenkomst en een concept bedrijfsplan uitgewerkt.

Een verdere aanleiding voor de overschrijding ligt in de afwikkeling van de schikking die in januari 2010 werd getroffen met ING RED. Bij deze schikking werd onderhandeld vanuit een schadebedrag dat dekkend zou zijn voor

de kosten die de gemeente in het verleden heeft gemaakt voor het tot stand komen van het toenmalige plan, de overname van het vastgoed dat door ING reeds verworven was, de afboeking die hierop diende te worden gemaakt, en de kosten die moesten worden gemaakt voor het bereiken van het schikkingsresultaat.

Deze laatste kosten, voor het bereiken van de schikking met ING (€ 175.000,-) konden boekhoudkundig niet ten laste gebracht van het schikkingsbedrag, zoals eerder was beoogd. Deze kosten zijn daardoor ook ten laste van dit krediet geboekt.

Een en ander heeft geleid tot een totale overschrijding van het krediet met € 275.000,-

Hiernaast zijn en worden nog werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van voorbereiden en vormgeven van de toekomstige samenwerkings- en organisatievorm. Hiervoor is een bedrag van € 75.000,- benodigd. Ook dit bedrag maakt onderdeel uit van het aangevraagde krediet. Hiermee komt het totaal aangevraagde bedrag op € 350.000,-. Die € 75.000,- wordt als kosten doorgelegd aan de PPS (i.o.) en heeft als dekking de parkeervoorziening Schalkstad. De gemeente is voor 60% deelnemer en dus medebeheerder van dit fonds. Om dat helder te markeren wordt sinds 1-7-2011 een boekhoudkundige scheiding toegepast.

2. Voorstel aan de raad

Het College stelt de Raad voor:

1. akkoord te gaan met het verlenen van een krediet ten behoeve van de bereikte schikking en de (verdere) uitwerking van het projectplan tot aan de oprichting van de PPS voor een bedrag van € 350.000,- excl. BTW.
2. De kosten die zijn gerelateerd aan het bereiken van de schikking en de verdere overschrijding (€ 275.000,-) te activeren ten laste van de grondexploitatie complex 041 (Schalkstad).
3. Kosten die zijn gerelateerd aan de verdere uitwerking van het plan en de oprichting van de PPS ten grootte van ongeveer € 75.000,- , door te belasten aan het parkeerfonds¹ Schalkstad.

Het College stuurt dit voorstel naar de Gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

De raad heeft het College in april 2011 opdracht gegeven een Projectmaatschappij Schalkstad (PS) op te richten die als doel heeft het project te regisseren. Het krediet dekt de gemeentelijke kosten die moeten worden gemaakt om deze PS daadwerkelijk op te kunnen richten. Daarnaast is onderdeel van het krediet de benodigde investering voor de bereikte schikking met ING. Voor deze werkzaamheden wordt hierbij aan de Raad gevraagd het benodigde krediet te verstrekken.

¹ Het parkeerfonds is de parkeerexploitatie van het gebied. Het fonds waarin het resultaat van eze exploitatie zit, is bestemd voor de ontwikkeling van de nieuwe parkeervoorzieningen in het winkelcentrum en wordt gebruikt voor de bevoorschotting van ontwikkelkosten in het gebied.

Onderdeel van het plan Schalkstad dat uitgevoerd wordt door de PPS is de verkoop van grond en panden van de gemeente aan de PPS. De opbrengsten hiervan kunnen als dekking dienen voor deze uitgaven, maar de exacte hoogte hiervan is nog niet bekend. De effecten van wijzigingen in deze opbrengsten kunnen volledig worden opgevangen binnen het project, door het aanpassen van schaal, ambitie of fasering. Binnen het bedrijfsplan is hiervoor een risico paragraaf opgenomen. Met behulp van dit krediet wordt in april 2012 een PS opgericht, het bedrijfsplan definitief gemaakt en een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Ondertussen kan een start worden gemaakt met de werkzaamheden aan concrete projecten in het projectgebied. Het betreft hier dan ook voornamelijk ambtelijke en juridische kosten.

Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden verdere kosten als voorbereidingskosten gedekt vanuit het project Schalkstad, en komen ten laste van de parkeervoorziening voor het gebied. Hiertoe zal een ontwikkelingsovereenkomst met de PS gesloten worden als basis anterieure overeenkomst. In latere stadia wordt per deelplan een aanvullende anterieure overeenkomst gesloten tussen de PS en de Gemeente Haarlem om het kostenverhaal te regelen. Een timetabel voor de proces inrichting is in februari 2012 beschikbaar.

Met deze nota wordt tevens toezegging 652 afgedaan (commissie ontwikkeling van 7 april 2011).

4. Argumenten

Het te verstrekken krediet dekt de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten tot aan de oprichting van de PS. Het krediet dient de begeleiding van de ruimtelijke ontwikkeling conform het bij Raadsbesluit van 21 april 2011 vastgestelde SDO+.

In het bedrijfsplan van de PS wordt uitgegaan van een cashflow waarin de eerste jaren de inkomsten komen uit de parkeeropbrengsten van het Winkelcentrum. Wanneer de PS de eerste deelgebieden in ontwikkeling gaat brengen kunnen in de daarbij te sluiten aanvullende overeenkomsten de hiervoor te maken kosten verhaald worden.

5. Kanttekeningen

Deze nota betreft alleen het krediet om tot oprichting van een PPS te komen. Nadere inhoudelijke informatie en B&W-besluiten over de feitelijke oprichting van de PPS volgen in januari en februari 2012.

6. Uitvoering

De nieuwe kredietaanvraag bedraagt in totaal € 350.000,- en is opgebouwd volgens:

- kosten schikking ING	175.000,-
- overschrijding krediet	100.000,-
- nog benodigd voor oprichting PS	75.000,-

De nog benodigde kosten a € 75.000,- hebben vooral betrekking op ambtelijke kosten, juridische kosten, oprichtingskosten en kosten van second opinions en calculaties.

De kosten die door de gemeente worden gemaakt na de oprichting van de PS, worden gemaakt op basis van geoffreerde werkzaamheden door de gemeente aan de samenwerkingsorganisatie en komen ten laste van de parkeervoorziening Schalkwijk.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

4. akkoord te gaan met het verlenen van een krediet ten behoeve van de bereikte schikking en de (verdere) uitwerking van het projectplan tot aan de oprichting van de PPS voor een bedrag van € 350.000,- excl. BTW.
5. De kosten die zijn gerelateerd aan het bereiken van de schikking en de verdere overschrijding (€ 275.000,-) te activeren ten laste van de grondexploitatie complex 041 (Schalkstad).
6. Kosten die zijn gerelateerd aan de verdere uitwerking van het plan en de oprichting van de PPS ten grootte van ongeveer € 75.000,- , door te belasten aan het parkeerfonds² Schalkstad.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

² Het parkeerfonds is de parkeerexploitatie van het gebied. Het fonds waarin het resultaat van eze exploitatie zit, is bestemd voor de ontwikkeling van de nieuwe parkeervoorzieningen in het winkelcentrum en wordt gebruikt voor de bevoorschotting van ontwikkelkosten in het gebied.