

Raadsstuk

Onderwerp: Oprichting PPS constructie Schalkstad

Reg.nummer: 2012/113099

1. Inleiding

Samenwerking met CVvE

In februari 2010 (2010/6577) stemde de Raad in met het verstrekken van € 500.000,- krediet vanuit de parkeervoorziening Schalkstad voor het ontwerpen en opzetten van het project 'Schalkstad' in samenwerking met de Cooperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het winkelcentrum. In april 2011 (2011/65989) besloot u hierop in te stemmen met

- Het gezamenlijk uitgewerkte Stedenbouwkundig ontwerp (SDO+),
- De bijhorende financiële haalbaarheidsanalyse(s),
- De afweging en voorstel organisatievorm (Publiek Private Samenwerking, PPS),
- Het concept bedrijfsplan.
-

Het plan (SDO+) is een aanpassing van het eerder door ING/CVvE en gemeente gemaakt plan (SDO) voor het gebied, waar de raad in 2008 positief over besloot.

In februari 2012 stemde u in met een aanvullend krediet van € 350.000,- (nota 2011/445400), waarvan € 275.000,- wordt gedekt vanuit de Grex Schalkstad (complex 041) en € 75.000,- vanuit de parkeervoorziening. Doel van dit krediet was onder andere het verder uitwerken van de projectorganisatie en de voorbereiding van de oprichting van deze PPS.

Bovendien werd in deze periode verder gewerkt aan de uitwerking van het project in uitvoerbare deelprojecten, en het opzetten van een publieksrechtelijk kader. Zo wordt op dit moment gewerkt aan het maken van een structuurvisie en wordt het eerste bestemmingsplan voor het gebied voorbereid.

Oprichting PPS

Onderdeel van het raadsbesluit in april 2011 was de opdracht van Raad aan College om een PPS constructie op te richten voor de uitvoering van het project op basis van de huidige financiële en ruimtelijke opzet. Deze PPS (Projectmaatschappij Schalkstad), waarin de CVvE en de gemeente deelnemen, regisseert de ontwikkeling van het projectgebied door een gemeenschappelijke organisatie. Onder andere op basis van juridisch advies heeft het College besloten dat hiervoor een CV/BV constructie de best passende vorm is. Hierop heeft het College het concept bedrijfsplan gewijzigd in een definitief bedrijfsplan met bijlages en een toelichting op deze CV/BV constructie. Daarnaast werd een basisovereenkomst opgesteld en een oprichtingsakte geschreven. De stukken die de basis vormen voor de PS zijn als bijlage bijgevoegd. De vertrouwelijk bijlages liggen ter inzage bij de griffie.

2. Voorstel aan de raad

Het College stelt de Raad voor:

1. akkoord te gaan met de oprichting van de Projectmaatschappij Schalkstad (PS), in de vorm van een CV/BV constructie

3. Beoogd resultaat

De Raad heeft het College in april 2011 opdracht gegeven een Projectmaatschappij Schalkstad (PS) op te richten die als doel heeft de realisatie van het project Schalkstad te regisseren. De PS sluit hiervoor overeenkomsten met geïnteresseerde ontwikkelaars/eigenaren/gebruikers. Met behulp van de opbrengsten die vanuit de ontwikkelingen in het gebied worden gegenereerd draagt de PS zorg voor kwaliteit, diversiteit aan functies en ruimtelijke samenhang binnen het gebied.

Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden gemeentelijke kosten voor het publieksrechtelijke traject gedekt vanuit het project Schalkstad. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst met de PS gesloten. Per deelplan of fase wordt een allonge bij gevoegd tussen de PS en de Gemeente Haarlem. Hierin worden afspraken over de kwaliteit van de ontwikkeling en het kostenverhaal per deelproject geregeld.

4. Argumenten

De Raad heeft in april 2011 opdracht gegeven aan het College om een PPS constructie op te richten. De constructie regelt de samenwerking tussen CVvE en gemeente om het project te coördineren, waarbij de PS formeel de verantwoordelijkheid overneemt. De PS sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente, die ter goedkeuring aan de Raad wordt voorgelegd. Het besluit geeft het project de formele basis om te kunnen starten.

5. Kanttekeningen

Deze ontwikkelmethode (PPS constructie) verlegt de juridische en financiële risico's voor het project naar de PS. De ontwikkelende partijen dragen het uiteindelijke ontwikkelrisico. De constructie is echter geen garantie tegen tegenvallende economische tijden. Hierdoor kan het uiteindelijke resultaat van het project afwijken van het beoogde resultaat in schaal, en snelheid. Gepoogd zal worden maximaal aan de beoogde kwaliteit voor het gebied vast te houden. Wijzigingen in de scope van het project worden door de Raad beoordeeld aan de hand van de te maken bestemmingsplannen. Hierbij heeft de gemeenteraad een niet vervreembare maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Wanneer als gevolg van economische crisis of door andere aanleiding onvoldoende ontwikkeling in het gebied tot stand komt, kan heroverwogen worden of de PS een zinvolle aanvulling is. Jaarlijks wordt de voortgang beoordeeld. Wanneer partijen besluiten dat doorontwikkelen met de PS niet opportuun meer is, kan besloten worden de samenwerking 'on hold' te zetten of te beëindigen. Een exit strategie voor beide partijen is hiervoor ontwikkeld. De gemeente behoudt zich na beëindiging van de samenwerking het recht voor op eigen titel verder te gaan met ontwikkelingen in het gebied.

Voor de oprichting van een PPS constructie geldt dat een verklaring van geen bezwaar door de provincie benodigd is. Deze zal na het raadbesluit worden opgevraagd.

6. Uitvoering

Na de oprichting van de CV/BV constructie sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de PS. Daarnaast maakt de gemeente in 2012 een structuurvisie voor het hele gebied.

De PS coördineert en clustert ontwikkelingen binnen deelgebieden van het plan namens CVvE en gemeente. Wanneer over ontwikkeling binnen een deelgebied overeenstemming wordt bereikt tussen ontwikkelaar(s) en PS, wordt door de PS verzocht aan de gemeente een bestemmingsplan voor deze 'fase' af te geven. De Raad accordeert deze bestemmingsplannen wanneer ontwikkelaars door middel van een anterieure overeenkomsten aangegeven hebben aan de kaders en voorwaarden van de gemeente voor ontwikkeling te hebben voldaan.

Binnen de PS is een directie met een beperkt mandaat actief. Besluiten worden genomen door de aandeelhouders van de BV, waar het College en het bestuur van de CVvE zitting hebben. Overkoepelende besluiten zoals het jaarplan van de BV, de jaarrekening, etc. en de beoordeling van de voortgang worden door beide partijen binnen de CV genomen.

De directie van de PS organisatie (voor het gemak even: de BV) is tweekoppig en wordt inhoudelijk aangestuurd door het bestuur van beide partijen in de PS (de aandeelhouders). Als aandeelhouders fungeren een vertegenwoordiger van het college (vakwethouder) en de voorzitter van het bestuur van de CVvE. Dit bestuur besluit op basis van consensus. Elk der aandeelhouders is verantwoordelijk voor het functioneren van de eigen directeur en voor aanvullende besluitvorming door ALV (Vereniging van Eigenaren) of gemeenteraad. Wanneer de samenwerking stagneert kan een beroep worden gedaan op bemiddeling of de exit strategie (zie 5).

De kosten die door de gemeente worden gemaakt ten behoeve van de PS na de oprichting van de PS, worden gemaakt in opdracht van PS op basis van offertes. Kosten voor deze werkzaamheden worden op basis van de anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de PS. De niet door te berekenen kosten zullen gedekt worden uit de reguliere begroting of worden gedekt uit een specifiek krediet. De Raad wordt, los van de besluiten die in verband met bestemmingsplannen en de anterieure overeenkomst worden gevraagd, 2 maal per jaar schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en voortgang binnen het project.

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:

1. akkoord te gaan met de oprichting van de PS Schalkstad, in de vorm van een CV/BV constructie

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter