

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 Coöperatieve 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. De gemeente fungeert dan zowel als commanditair vennoot, alsook als aandeelhouder in de beherende BV. Voor de commanditaire vennoot geldt een beheersverbod; het is de CV leden verboden beslissende invloed binnen de BV uit te oefenen. Overtreding hiervan leidt tot hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle handelingen en schulden van de CV. De gemeente dient er dan ook op toe te zien dat zij het bestuur aan de beherend vennoot-BV overlaat.

Hierop heeft het College het concept bedrijfsplan gewijzigd in een definitief bedrijfsplan met bijlagen 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 en de vertrouwelijke bijlagen liggen ter inzage bij de griffie. Deze bijlagen worden kort samengevat in de bij deze nota

gevoegde memo.

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, overeenkomstig voorliggende basisovereenkomst. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opdracht van de raad aan het college voorjaar 2011.
2. De kosten van het besluit, ca. € 23.000,- euro, zijnde het aandeel van de gemeente van het te storten eigen kapitaal binnen de CV, vermindert met het tegoed dat voor de BV aandelenoverdracht wordt verrekend met de CVvE, te dekken via treasury.

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 overeenkomst met de PS gesloten. Per deelplan of fase wordt een anterieure overeenkomst 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 ontwikkelings 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 Projectmaatschappij Schalkstad (PS), in de vorm van een CV/BV constructie, overeenkomstig voorliggende basisovereenkomst.
2. De kosten van het besluit bedragen ca. € 23.000,- euro, zijnde het aandeel van de gemeente van het te storten eigen kapitaal binnen de CV, verminderd met het tegoed dat voor de BV aandelenoverdracht wordt verrekend met de CVvE, te dekken via treasury
3. De betrokkenen na besluitvorming te informeren over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Memo

Aan Commissie Ontwikkeling

Van Dhr. WJS van Dijk
Sector/Afdeling StP/

Doorkiesnummer 023-0235113912
E-mail w.v.dijk@haarlem.nl
Datum 29 maart 2012
Onderwerp oprichting PPS

Geachte leden van de commissie,

In april 2011 gaf u het college opdracht een PPS constructie (Publiek Private Samenwerking) te ontwerpen voor de doorontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk tot een stadsdeelhart. Voor u ligt de nota die u vraagt in te stemmen met de daadwerkelijke oprichting van deze PPS. De PPS wordt opgericht voor het coördineren en realiseren van het plan. De deelnemers zijn beide partijen die de ontwikkeling in het project gaan vormgeven: de Vereniging van eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) en de gemeente.

Op dit moment zijn de stukken die ten grondslag liggen aan deze op te richten organisatie klaar, en liggen voor u ter inzage bij de griffie. Hieronder zijn onder meer de formele oprichtingsstukken zoals de “basis overeenkomst samenwerking”, de formele notariële vaststellingen (o.a. oprichtingsakte en overdracht van aandelen) voor CV en BV. Daarnaast een aantal stukken die u kent uit eerdere besluitvorming waarvan we er enkele noemen: het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (de plankaart), de Financiële Onderlegger (grondexploitatie) en de eerdere nota's die besluitvorming hebben doorlopen.

Ook het bedrijfsplan van de CV/BV constructie is onderdeel van de oprichtingsstukken. Dit plan behandelt alle aspecten van de organisatie en de ontwikkelingen in het gebied, waaronder de ambitie, de uitgangspunten voor samenwerking en organisatie, activiteiten, programma, planning en producten, risico beheersing en parkeren. Wij geven hieronder de belangrijkste bijlagen van dit bedrijfsplan weer.

- Globale planning
- Toelichting maatschappelijk budget
- Toelichting aanbesteding

- Toelichting CV/BV
- Toelichting Fiscale aspecten

Vertrouwelijke bijlagen

- Parameters financiële onderlegger
- Opstal – en grondexploitatie
- Tarievenblad
- Parkeerexploitatie
- Begrotingen
- Risicoparagraaf

Wanneer u instemt met deze nota, worden deze stukken als grondslag voor de PPS gebruikt. In deze memo wordt kort toegelicht wat deze stukken regelen ten aanzien van organisatie, werkwijze, risico's en conflicten.

Vorm en werkwijze.

De PPS (Projectmaatschappij Schalkstad, ofwel PS genaamd) gaat de ontwikkeling per deelgebied regisseren en sluit hiervoor 'anterieure' overeenkomsten met ontwikkelaars binnen het projectgebied. Hierbij houdt zij de integrale doelen van het project (kwaliteit, mix van functies, financiële aspecten etc) in de gaten. Wanneer voldoende projecten binnen een deelgebied ondergebracht zijn in dit soort anterieure overeenkomsten, wordt op basis hiervan een bestemmingsplan bij de gemeente aangevraagd. De gemeente beoordeelt in deze bestemmingsplan procedures of omvang, programma en kwaliteit van de projecten voldoende passen bij de doelstellingen van het totale project, en of de afdrachten die samenhangen met deze ontwikkelingen afdoende geregeld zijn. Hierop kan het bestemmingsplan worden gemaakt en afgegeven. De PS coördineert hierop de uitvoering van deze projecten (afstemming bouwstromen, aansluiting bestaande winkelcentrum, herinrichting openbare ruimte, etc)

De PS wordt opgericht als een CV/BV constructie, waarbij een Commanditaire Vennootschap (CV) als kader fungeert rondom de feitelijke werkorganisatie (BV) van de PS. Binnen de werkorganisatie (BV) worden zowel CVvE als gemeente vertegenwoordigd door een projectontwikkelaar/directeur.

Deze beide directeuren schrijven telkens een jaarplan voor het project, en voeren dit jaarplan uit na vaststelling door hun aandeelhouders (zie verderop). De aandeelhouders van de BV houden toezicht op de uitvoering van dit jaarplan en nemen hierover de voortgangsbesluiten. In dit aandeelhoudersoverleg (AVA) hebben vertegenwoordigers van het bestuur van CVvE en het college zitting. De CV fungeert als een bestuur op afstand. Zij bewaakt de juridische en financiële kaders van het geheel en de beherend vennoot (BV). In de CV zijn ook beide partijen vertegenwoordigd, bij voorkeur stapt iemand met afdoende financiële expertise namens de gemeente in.

De gemeente fungeert dan zowel als commanditair vennoot in de CV, als ook als aandeelhouder in de beherende BV. Voor de commanditaire vennoot geldt een

beheersverbod. Overtreding hiervan leidt tot hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle handelingen en schulden van de CV.

Om overtreding van dit beheersverbod te voorkomen dient de gemeente ervoor te waken dat zij geen beslissende invloed uitoefent. De gemeente dient er dan ook op toe te zien dat zij het bestuur aan de beherend vennoot-BV overlaat. Binnen het college zal op korte termijn een besluit worden genomen om het mandaat van de commanditair vennoot en de aandeelhouder vast te stellen. Personen die posities bekleden binnen deze organisatie zullen als persoon voor de uitvoering van deze taken worden gevrijwaard.

Na de oprichting van de CV/BV constructie sluit de gemeente een ontwikkelovereenkomst met de PS over de ontwikkeling van het gebied. Deze overeenkomst regelt de samenwerking tussen PS en gemeente. Hierbij wordt onder andere vastgelegd hoe en wanneer de afdrachten vanuit het project aan de gemeente worden verricht, hoe de relatie tussen concrete projecten en de af te geven bestemmingsplannen werkt, welke procedures rondom de gemeentelijke inzet en besluitvorming werken.

Het merendeel van de kosten die door de gemeente worden gemaakt na de oprichting van de PS, worden gemaakt in opdracht van PS op basis van offertes en vervolgens gefactureerd. Ook dit wordt in de overeenkomst geregeld. De niet door te berekenen kosten zullen gedekt worden uit de reguliere begroting of worden gedekt uit een specifiek krediet.

WRO

De bestemmingsplannen die door de gemeente worden afgegeven, hebben betrekking op deelgebieden van het projectgebied. Het zullen er naar schatting 4 tot 6 worden. De integraliteit binnen het project is hierdoor niet vanzelfsprekend. Daarom wordt door de gemeente een structuurvisie gemaakt, die fungeert als een publieksrechtelijke onderlegger voor het gehele project.

Risico's en exit strategie

Het project en de samenwerking zijn zeer zorgvuldig doordacht. Het plan is ruimtelijk, financieel en ten aanzien van samenwerking door beide partijen beoordeeld en vastgesteld. Ook is vastgesteld dat bij beide partijen de motivatie bestaat het project te realiseren. Desalniettemin is het naïef te veronderstellen dat er geen risico's aan dit project verbonden zijn.

Als gevolg van de economische crisis en de stagnatie op, met name de woningmarkt is het mogelijk dat het programma niet of nog niet afzetbaar blijkt te zijn. Hierdoor komen ofwel de ontwikkeltarieven, ofwel het programma zelf ter discussie te staan. In het verleden is met de raad al eens besproken dat een aantal terugvalscenario's is bedacht, voor deelprojecten waar de geplande ontwikkeling niet tot stand komt. Deze terugvalscenario's kunnen bestaan uit fasering (uitstel) van projectdelen, of uit een wijziging van het programma. Destijds is met klem vastgesteld dat een grote wijziging van het programma slechts in enkele deelprojecten kan worden toegestaan, om te voorkomen dat het kwaliteitsverlies onacceptabel wordt.

Dezelfde marktsituatie kan leiden tot een situatie waarbij onvoldoende ontwikkeling in het gebied tot stand komt. Op dat moment rijst de vraag of voortzetting van de ontwikkeling wel juist is. De PS kan dan (tijdelijk) aangepast worden of op non actief worden gezet.

Ook door verschil van mening binnen de PS tussen beide partners kan stagnatie ontstaan.

Wanneer de samenwerking of de ontwikkeling stagneert kan een beroep worden gedaan op de geschillen-, of de exit strategie. Deze strategie beschrijft de stappen die worden doorlopen om tot een oplossing van dit type impasses te komen. Dit zou kunnen leiden tot een ontbinding van de samenwerking. De gehele procedure die leidt tot overeenstemming of ontbinding van de samenwerking is zo ingericht dat zij niet langer dan 6 maanden beslaat. De gemeente kan hierna zelfstandig verder met de ontwikkeling van het gebied.

De Raad wordt, los van de besluiten die in verband met bestemmingsplannen en de anterieure overeenkomst worden gevraagd, twee maal per jaar schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en voortgang binnen het project.

Hoogachtend,

Namens het college

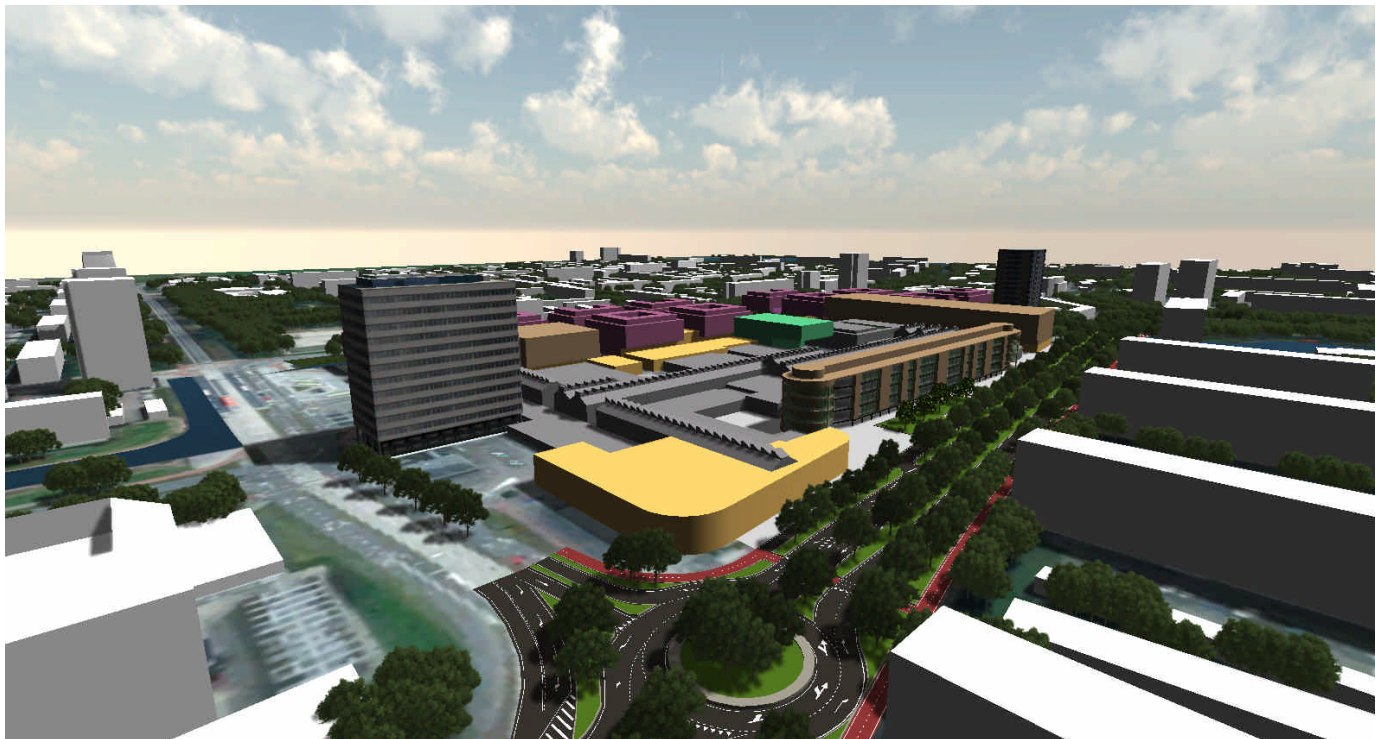
E. Cassee

STARTDOCUMENT

PS SCHALKSTAD

GEMEENTE HAARLEM

CVvE WINKELCENTRUM SCHALKWIJK



Inhoudsopgave startdocument

Voorwoord en evaluatie

ALGEMEEN

1 Basisovereenkomst samenwerking

DEEL 1 PROJECT

2. Uitwerking SDO plan
3. Basis Financiële Onderlegger SDO
4. Basis Parkeereexploitatie SDO

DEEL 2 ORGANISATIE

5. Bedrijfsplan PS
6. Toelichting Ps constructie Schalkstad
- 6.1 Inbedding PS vs gemeente

DEEL 3 BIJLAGEN STARTDOCUMENT

7. Bijlagen Raadsstukken
 - 7.1 Raadsbesluit met plan van aanpak februari 2010
 - 7.2 Raadsstuk afronding ING december 2010
 - 7.3 Raadsstuk oprichting PS april 2011
 - 7.4 Raadsstuk Voorbereidingsbesluit april 2011
 - 7.5 Oplegnotitie Algemene ledenvergadering CVvE september 2011
 - 7.6 Raadsstuk Aanvullend Krediet februari 2012
8. Bijlagen bedrijfsplan
 - 8.1 Toelichting maatschappelijk budget
 - 8.2 Toelichting aanbesteding
 - 8.3 Toelichting Fiscale aspecten
 - 8.4 Overzicht historische stukken
 - 8.5 Overzicht personen en adressen
 - 8.6 Korte en lange termijn Planning
9. Vertrouwelijke bijlagen
 - 9.1 Parameters financiële onderlegger
 - 9.2 Opstal – en grondexploitatie
 - 9.3 Tarievenblad
 - 9.4 Risicoparagraaf
 - 9.5 Terugvalopties
 - 9.6 Financiële rapportage

Voorwoord

Voor u ligt het startdocument voor de doorstart van het project Schalkstad in Schalkwijk Haarlem. Na jaren van voorbereiding en een mislukte samenwerking met de ING gaan de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk en de gemeente Haarlem samen verder met de herontwikkeling van Schalkstad: Het nieuwe kloppende hart van Schalkwijk, het tweede centrum van Haarlem. In dit startdocument zijn de basiselementen van die samenwerking gebundeld. In dit voorwoord is een evaluatie opgenomen van het doorlopen proces en de stappen op korte en lange termijn.

Evaluatie voortgang Schalkstad

Historie

1999	Schalkwijk 2000 In het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ wordt de herontwikkeling van het stadsdeelhart als de motor gezien voor het gehele programma.
2001	Programma van Eisen Eerste masterplan stadsdeelhart: Fons Verheijen
2002	Europese aanbesteding
2003	Contractonderhandelingen ING , ondertekening december 2003
2004	Eerste ontwerpen Jo Coenen
2005	Stedenbouwkundig VO
2006	Heronderhandelingen ING, aanpassingen plan
2007	Stedenbouwkundig DO Schalkstad Voorbereiding oprichting GEM (1 okt)
2008	Openbare presentatie SDO (maart) Kennisgeving ING "voor ons niet haalbaar" (juni) Onderhandelingen ING
2009	Ontbinding contract ING

Doorstart

1 Oktober	2009	Besloten is met ING te breken en drie gescheiden trajecten te volgen: - ontvlechting ING (op 3 niveau's) - besluitvorming doorstart met CVvE - voorbereiding plan, financiën, structuur ed
Februari	2010	Besluit doorstart gemeenteraad - planaanpassingen Jo Coenen gereed - globale basis financiële opzet - keuze PS via juridische entiteit - gezamenlijke uitwerking kosten € 500.000 t.z.t. doorbelasten naar PS (bij niet doorgaan garantie parkeervehikel).
Februari	2010	Voorstel gemeente: organisch starten met eerste projecten Bestuur CVvE: - eerst een reken/tekensessie, voor een besluit eerst een haalbaar totaal plan met uitgewerkte financiële onderlegger. - investeren in tijdelijke maatregelen uit parkeervehikel akkoord.
Febr – juli	2010	Reken - en tekensessie - Resultaat aangepast plan en financiële onderleggers (grex/parkeren).
September	2010	- Concept raadsvoorstel: op basis van plan, grond, opstal en parkeerexploitatie PS oprichten (verdere uitwerking en projecten parallel). - Reactie Bestuur CVvE: eerst de basisafspraken vastleggen en een bedrijfsplan voordat we tot oprichting PS overgaan.

Oktober	2010	Kick off gemeente en CVvE : "We gaan ervoor"
Sept. – dec.	2010	Minnelijke regeling met ING, schadevergoeding van ING aan gemeente en CVvE en overname onroerend goed en BV door gemeente via vaststellingsovereenkomst.
Oktober	2010	- Basisafspraken en concept bedrijfsplan gereed (vs 1) - Planning december besluit ALV en gemeenteraad, oprichting 1 januari 2011 - Aangepaste concept raadsnota
Dec 2010 –febr 2011		ALV wordt uitgesteld in afwachting van gemeentelijke besluitvorming Vanaf september 2010 interne advisering en verificatie: - nieuwe vragen beantwoorden - onderdelen verder uitwerken - herbevestiging van uitgangspunten Startdocument (vs 2)
21 april	2011	Besluit gemeenteraad - Presentatie Nieuwe plannen - Aangepast SDO - Samenwerking gemeente en CVvE - Besluit College B&W en gemeenteraad
Mei	2011	Uitwerking startdocument (vs 3)
Juli – oktober	2011	Directie audit gemeente
31 oktober	2011	Besluit bestuur en ALV CVvE
Nov –dec	2011	Kredietaanvraag Aanpassing startdocument (vs 4) Vorbereiding projecten

Globale planning:

Januari –april	2012	Besluitvorming gemeente Start structuurvisie
April / mei	2012	Oprichting PS
Juli	2012	Anterieure raamovereenkomst PS - gemeente
September	2012	Eerste private overeenkomst extern
2012		Vorbereiding projecten
2013		Start eerste project
2020		Oplevering laatste project

NautaDutilh N.V.
CONCEPT 10 februari 2012

**AKTE VAN KOOP, VERKOOP EN LEVERING
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.**

Heden, [] tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, mr. [], notaris te Amsterdam:
[],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **de Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 ("**Verkoper**");
2. **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044) ("**Koper**"); en
3. **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2033 AG Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422) (de "**Vennootschap**").

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

1. TITEL EN AANDELEN

Verkoper verkoopt hierbij aan Koper gelijk Koper hierbij koopt van Verkoper vijfduizend vierhonderd (5.400) gewone aandelen B in het kapitaal van de Vennootschap, genummerd B1.441 tot en met B6.840, elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1) (de "**Aandelen**"), zulks met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in deze akte.

De voormelde overeenkomst van verkoop en koop van de Aandelen hierna te noemen: de "**Koopovereenkomst**".

2. WIJZE VAN VERKRIJGING AANDELEN

De Aandelen zijn door Verkoper verkregen door levering ten titel van een vaststellingsovereenkomst, blijkens een akte verleden op veertien januari tweeduizend elf voor een waarnemer van mr. Cornelis Pieter Boodt, destijds notaris te Amsterdam. Erkenning van die levering door de Vennootschap heeft plaatsgevonden op diezelfde datum, waarvan blijkt uit diezelfde notariële akte.

3. KOOPPRIJS EN VOLDOENING KOOPPRIJS

De koopprijs voor de Aandelen bedraagt [zevenduizend tweehonderd] euro [(EUR 7.200,-)]

[Verkoper heeft de koopprijs ontvangen en mitsdien wordt bij deze aan Koper kwijting verleend voor de betaling van de koopprijs.]

4. BLOKKERINGSREGELING

De statuten van de Vennootschap bevatten een aanbiedingsregeling. Verkoper en Koper zijn thans de enige aandeelhouders van de Vennootschap, zodat de Aandelen niet aan andere aandeelhouders van de Vennootschap kunnen worden aangeboden en de aanbiedingsregeling ter zake van de levering van de Aandelen bij deze akte derhalve buiten toepassing kan blijven.

5. LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze de Aandelen aan Koper die deze levering aanvaardt.

6. GARANTIES

Verkoper staat er jegens Koper voor in dat:

- a. hij tot verkoop en levering van de Aandelen bevoegd is;
- b. er geen opties of andere rechten bestaan krachtens welke een ander dan Koper aanspraak kan maken op levering van één of meer van de Aandelen;
- c. niemand enig pandrecht of ander beperkt recht heeft op één of meer van de Aandelen of kan verlangen dat hem een zodanig recht wordt verschaft en dat geen beslag op één of meer van de Aandelen is gelegd;
- d. de Aandelen zijn volgestort;
- e. er geen certificaten van aandelen uitstaan met betrekking tot de Aandelen;
- f. niemand enige aanspraak heeft op uitgifte van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of tot toekenning van rechten tot het nemen van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap.

7. KOSTEN

De kosten van deze akte en de uitvoering daarvan komen voor een evenredig deel voor rekening van koper en verkoper.

8. BATEN EN LASTEN

Alle baten en lasten van de Aandelen komen vanaf heden ten bate, casu quo ten laste van Koper.

9. ONTBINDING

Verkoper en Koper doen afstand van het recht om, uit welken hoofde dan ook, de Koopovereenkomst en eventuele overige aan de levering van de Aandelen ten grondslag liggende overeenkomsten te ontbinden of daarvan ontbinding te vorderen.

10. TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

De titelbewijzen en bescheiden die op de Aandelen betrekking hebben, zijn, voorzover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.

11. ERKENNING

De Vennootschap heeft van de levering van de Aandelen kennisgenomen, erkent deze levering hierbij en zal deze onverwijld in haar aandeelhoudersregister inschrijven.

De Vennootschap heeft alle aan deze levering voorafgaande leveringen van de Aandelen steeds als geldig aanvaard.

12. RECHTS- EN FORUMKEUZE

Deze akte wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

In geval van een geschil naar aanleiding van deze akte, zal dat geschil worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de bevoegde rechter te Amsterdam.

13. NOTARIS

De partijen bij deze akte zijn ermee bekend dat ondergetekende notaris werkzaam is ten kantore van NautaDutilh N.V., het kantoor dat Verkoper in deze transactie adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) stemmen alle partijen bij deze akte er hierbij uitdrukkelijk mee in dat (i) de ondergetekende notaris deze akte passeert en (ii) dat Verkoper zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door NautaDutilh N.V. met betrekking tot de onderhavige akte en enige in verband daarmee te sluiten overeenkomsten of gerezen conflicten.

14. VOLMACHT

De comparant is gemachtigd bij drie (3) onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zullen worden gehecht.

15. SLOTBEPALING

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte.

Geen van de partijen bij deze akte kan daaraan enig recht ontleen.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft [hij/zij] verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

1 . Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

t.b.v.

SCHALKSTAD

**BASISOVEREENKOMST SAMENWERKING
GEMEENTE HAARLEM - VERENIGING VAN EIGENAREN
Voor het stadsdeelhart Schalkstad te Haarlem**

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem zetelend te Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder E. Cassee, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2012
Hierna te noemen: Gemeente

en
2. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. drs. H. Weidema in zijn hoedanigheid van voorzitter, handelend ter uitvoering van het besluit van de Algemene ledenvergadering CVvE Schalkwijk d.d. 31 oktober 2011
Hierna te noemen: CVvE

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen ook te noemen: Partijen.

OVERWEGEN ALS VOLGT:

- Partijen zijn sedert 2001 in overleg over de ontwikkeling van het stadsdeelhart Schalkstad (plangebied) met het oogmerk te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling.
- De Gemeente heeft gronden en opstallen binnen het plangebied; de CVvE heeft gronden en opstallen heeft binnen het plangebied, waaronder een parkeergarage alsmede de algemene ruimten van het winkelcentrum, en de leden van de CVvE hebben gronden en opstallen binnen het plangebied zoals de winkelruimten.
- Partijen zijn in 2003 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor selectie van een projectontwikkelaar en deelname in een Grondexploitatie maatschappij, waarna Partijen in december 2003 een Ontwikkeling - en Realisatieovereenkomst zijn aangegaan met ING Real Estate.
- De beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft nader vorm gekregen door het functioneel programma en het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) van bureau Jo Coenen & Partners van 2008.
- Partijen hebben de overeenkomst met ING Real Estate per 1 oktober 2009 beëindigd.
- Partijen willen de samenwerkingsovereenkomst van 2003 vervangen door voorliggende overeenkomst.
- Partijen hebben uitgesproken gezamenlijk verder te willen gaan met het in delen doen ontwikkelen van het geheel zonder een coördinerende ontwikkelaar voor het geheel en willen op basis van een publiek -private samenwerking komen tot een projectmaatschappij (PS) die de gehele ontwikkeling zal regisseren.

- Partijen gezamenlijk de openbare parkeervoorzieningen exploiteren en hebben hiertoe een exploitatieovereenkomst d.d. maart 2007 hebben gesloten.
- De Gemeente wil in samenwerking met de CVvE (markt)partijen selecteren voor de ontwikkeling en realisatie van verschillende delen van het Project zo nodig via een Europese Aanbestedingsprocedure.
- Partijen zijn ermee bekend dat in het kader van deze aanbestedingsprocedure bepaalde termijnen aangehouden moeten worden en de beoordeling en selectie transparant dienen te zijn.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN;

I DOEL EN STRUCTUUR

Artikel 1: Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Overeenkomst:

De onderhavige Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum t.b.v. Schalkstad

Plan

Het plan van architectenbureau Jo Coenen d.d.12 oktober 2010 als Bijlage II aan deze Overeenkomst gehecht.

Plangebied:

Het gebied zoals aangegeven op kaart nr.... d.d. aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Project:

De integrale herontwikkeling van het Plangebied.

Artikel 1a Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

Bijlage I	Kaart Plangebied nr....d.d.....
Bijlage II	Het Stedenbouwkundig plan van ...d.d..... <u>12 oktober 2010</u>
Bijlage III	(Vertrouwelijk) De Basis Financiële onderlegger SDO d.d..... okt 2010
Bijlage IV	Het globale tijdschema als bedoeld in artikel 13
Bijlage V	(Vertrouwelijk) Basis Parkeerexploitatieovereenkomst SDO, d.d.....
Bijlage VI	Bedrijfsplan PS d.d.
Bijlage VII	(Vertrouwelijk) _Grond- en Opstalexloitatie d.d.
2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de Bijlagen met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Art. 2 Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst en de daarin geregelde samenwerking tussen de Gemeente en de CVvE is het gezamenlijk ontwikkelen van het Project, op basis van:
 - Het Stedenbouwkundig plan van ...d.d....., aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II
 - De Basis Financiële onderlegger SDO d.d....., aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III
 - Het tijdschema als bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst zoals deze verder is uitgewerkt in de Planning Project Schalkstad, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IV
 - Basis Parkeerexploitatieovereenkomst SDO, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage V
 - Bedrijfsplan PS, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VI.
 - Grond-en Opstalexploitatie d.d.....Bijlage VII
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe gemaakte afspraken.
3. Uitgangspunt voor de samenwerking en de realisatie van het Project is dat de Gemeente en CVvE regisserend en met een beheersbaar risico zullen ontwikkelen, waarbij de maatschappelijke en financiële haalbaarheid voorwaarden zijn voor verder ontwikkeling. De samenwerking richt zich op de planontwikkeling, de parkeerexploitatie en eventueel het gebiedsmanagement.

Artikel 3 Overeenkomsten

1. De Gemeente en CVvE zullen hun samenwerking nader vorm geven middels een gezamenlijk op te richten Projectmaatschappij Schalkstad, hierna aan te duiden als PS. Deze PS zal de juridische vorm krijgen van een CV/BV structuur. De verhouding in het aandelenkapitaal van de BV en in de winst en verlies van de CV zal zijn: 60% Gemeente en 40% CVvE.
2. De afspraken binnen de PS worden vastgelegd in de statuten van de BV en oprichtingsakte van de CV met de eventueel bijbehorende aandeelhoudersovereenkomst en in het Bedrijfsplan (Bijlage VI).
3. Partijen stellen zich ten doel om in overleg een Ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente te sluiten om de gehele ontwikkeling als basis te regelen tussen de PS en de Gemeente. Per deelgebied zal hierna in een allonge de nadere uitwerking worden vastgesteld. Deze allonge wordt voor het bestemmingsplan tav het deelgebied door de wet gezien als anterieure overeenkomst cf. de Wro.
4. In het verlengde hiervan zal de PS per deelgebied private overeenkomsten afsluiten met private partijen voor aankoop van gronden en de ontwikkeling en realisatie van opstallen.
5. De gezamenlijke parkeerexploitatie is in een afzonderlijke Parkeerexploitatieovereenkomst geregeld (Bijlage V).
6. In geval er behoefte ontstaat aan een platform voor gebiedsmanagement zal dit in een separate Gebiedsmanagementovereenkomst worden geregeld.

II PROJECT- KENMERKEN

Artikel 4 Plan

Het Plan van architectenbureau Jo Coenen d.d.12 oktober 2010 zoals bijgevoegd als Bijlage II aan deze Overeenkomst vormt voor Partijen het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking en voor de nadere financiële onderbouwing.

Partijen zijn zich ervan bewust dat dit Plan niet het definitieve eindplan vormt. Het Plan kan nog wijzigen qua bouwhoogten, rooilijnen en configuratie van de bouwblokken afhankelijk van verwervingsmogelijkheden, afzetmogelijkheden van diverse functies en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Het Plan is uitgaande van bovenstaande randvoorwaarden door Partijen als basis vastgesteld.

Artikel 5 Financiën

1. Het rekenmodel (d.d. oktober 2010) zoals bijgevoegd als Bijlage III aan de uit kengetallen, tarieven, kostenposten e.d is de basis voor de grond- en opstalexploitatie.
De grond- en opstalexploitatie is realistisch en biedt naar het oordeel van Partijen voldoende mogelijkheden om het Project als totaal haalbaar te maken. Tussen Partijen is overeengekomen de parameters zoals het bruto aanvangsrendement, het huurprijsniveau en de investeringen in de grondexploitatie zodanig aan te passen dat eventuele nadelen cq. tegenvallers gecompenseerd worden zodat het resultaat van de grondexploitatie niet negatief eindigt en de opstalexploitatie tegen marktconforme condities is te realiseren.
2. Ten behoeve van de verwervingen van bestaand onroerend goed en de uitplaatsing en compensatie van huurders is in de grondexploitatie een taakstellend budget opgenomen. Boven op dit budget is als extra voorziening een bedrag opgenomen als bijdrage aan de renovatie van het winkelcentrum.
Partijen zijn zich ervan bewust dat wanneer de kosten boven voornoemd budget dreigen uit te komen en/of geen neutrale grondexploitatie of een marktconforme opstalexploitatie is te realiseren, planaanpassingen noodzakelijk zijn. Hiertoe zijn voor iedere afzonderlijke locatie mogelijke terugvalopties uitgewerkt.
3. De onderliggende grondexploitatie zal jaarlijks getoetst worden op de actualiteit en zonodig worden aangepast, uitgangspunt is dat dit een dynamisch model is waarbij aan alle knoppen gedraaid kan worden.
Partijen spreken af dat de grond- en opstalexploitatie die als Bijlage VIII aan deze Overeenkomst is gehecht vertrekpunt vormt voor de verdere planuitwerking. Gelet op de tijdshorizon van de gehele ontwikkeling en planuitwerking moet met het exploitatiemodel dynamisch omgegaan worden. De grondexploitatie mag nimmer tot een negatief resultaat leiden en de opstalexploitatie dient marktconform plaats te kunnen vinden. De financiële onderlegger is, rekeninghoudende met bovenstaande opmerkingen, door Partijen als basismodel vastgesteld.

Artikel 6 Parkeren

1. Uitgangspunt van Partijen is om de bestaande en nieuw te realiseren openbare parkeerplaatsen binnen het Plangebied gezamenlijk te exploiteren. Naast de geplande 2200 openbare parkeerplaatsen zullen nog ca. 300 private parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de woningen.
2. De oorspronkelijk vastgestelde uitgangspunten voor de gezamenlijke openbare parkeerexploitatie zoals is vastgelegd in de Parkeerexploitatieovereenkomst van maart 2007 blijven in tact. Maximale beschikbaarheid van parkeerplaatsen en een voor het winkelcentrum Schalkwijk verantwoord betaalbaar parkeertarief vormen de uitgangspunten voor een sluitende

parkeereexploitatie. De totale kapitaalslasten van de parkeeraccommodaties van zowel de tijdelijke als de definitieve situatie komen ten laste van de gezamenlijke parkeereexploitatie. Vanuit de financiële haalbaarheid wordt uitgegaan van bovengrondse parkeeroplossingen. Het vervangen van de bestaande parkeergarage is wenselijk, maar kan alleen gerealiseerd worden wanneer dit financieel haalbaar is. Aanpassingen van de parkeertarieven worden na gezamenlijk overleg op basis van het economisch functioneren van het winkelcentrum Schalkwijk als voorstel aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Het economisch functioneren wordt hierbij gebaseerd op de bezettingsgraad, parkeereexploitatie, functioneren van het winkelcentrum blijken uit de omzetontwikkelingen en bezoekersaantallen en de tariefstelling in concurrerende winkelgebieden in de regio. Eventuele toekomstige exploitatieoverschotten afkomstig uit het parkeren worden gereserveerd voor investering in de ontwikkeling van parkeeroplossingen of voor het verbeteren van de kwaliteit van bestaande parkeeraccommodaties of voor het handhaven van lage parkeertarieven. De eventuele financiering vanuit de parkeervoorzieningen aan de PS wordt nadat de eerste grondopbrengsten zijn ontvangen geretourneerd aan de parkeervoorziening. Voor de exploitatie van de parkeergarages wordt een periode aangehouden van 30 jaar. De betreffende parkeereexploitatie is, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen als basis vastgesteld.

Artikel 7 Integreeren van functies / continuïteit van de winkelrouting en de ontwikkelingsperiode

Partijen spreken tegenover elkaar uit zich in te spannen om het hoofd winkelcircuit in een ononderbroken bouwstroom te realiseren.

Voordat met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen om op blokniveau de functionele invulling (woningen, bioscoop, bibliotheek, fitness etc.) middels huur- of intentieovereenkomsten te regelen. Partijen onderschrijven dat een invulling met een diversiteit aan functies (woningen, maatschappelijke en sociaal-culturele functies) op de verdiepingen boven de winkels de voorkeur heeft. Indien blijkt dat een invulling op verdieping op een van de winkelblokken binnen het hoofd winkelcircuit niet mogelijk is, zullen Partijen in overleg treden over een planaanpassing, gewijzigde fasering of in uiterste gevallen incidenteel terugvallen op de terugvalopties. Een bouwperiode van 2 – 3 jaar per fase is daarbij het uitgangspunt.

III SAMENWERKINGSVORM EN WERKWIJZE

Artikel 8 PS

Partijen onderschrijven de deelname in de PS. Het te dragen risico in deze PS blijft in de basis beperkt tot de plankosten. Het financiële risico van Partijen in de PS wordt beheersbaar gehouden door initiële investeringen te beperken en de opbrengsten in de fasering naar voren te halen.

Welke kosten ten laste van de PS komen, wordt in onderling overleg tussen Partijen, op basis van een door beide Partijen en gezamenlijk goedgekeurde begroting vastgesteld, waarbij in ieder geval de afgesproken kosten van externe adviseurs kunnen worden ingebracht. Eventuele aankoop van panden zal zoveel mogelijk voorkomen worden en via optionele afspraken geregeld worden. Mocht de noodzaak tot aankoop op blokniveau wel noodzakelijk zijn zal een oplossing buiten de PS worden gezocht (gemeente, beheer bv private partij, of dergelijke). De PS kan eventueel extern gefinancierd worden op basis van een minimaal eigen vermogen. De PS zal in 2012 kunnen worden opgericht.

Artikel 9 Planregie

Het integrale Plan, het tarievenboek, grond- en parkeerexploitaties en aanvullende rapporten ed. zijn middelen om de regie over het proces te houden. Met de tarieven kan een zekere flexibiliteit worden betracht mits het totaal sluitend blijft. Het tarievenboek betreft een dynamisch prijzenboek dat jaarlijks wordt geactualiseerd. De regiefunctie voor de PS ligt met name in het uitwerken en op de markt brengen van ontwikkelingslokaties op blokniveau primair met de zittende eigenaren en in tweede instantie via een marktverkenning c.q. aanbesteding. De referentiekwaliteit Céramique wordt nagestreefd voor de openbare ruimte. Aan het kwaliteitsteam zullen vooraf de door de PS vastgestelde randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan als toetsingskader worden voorgelegd. De door derden ontwikkelde plannen zullen door het kwaliteitsteam worden getoetst op basis van de door de PS opgestelde randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan.

Artikel 10 Zeggenschap in PS

Partijen zullen op basis van deze Overeenkomst, en de bijbehorende betreffende bouwstenen (Plan, financiën, ed.) deelnemen in een Projectmaatschappij Schalkstad.(PS). De participatie in de PS is bij aanvang onvoorwaardelijk vastgesteld op 60% voor de gemeente en 40 % voor de VVE.

De structuur van de PS bestaat uit een CV/ BV constructie teneinde verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden goed te waarborgen. De commanditaire vennoten zullen geen beheertaken uitvoeren. De besluitvorming in de PS geschiedt op basis van unanimitéit. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om hun organisatie c.q. leden te overtuigen van het gezamenlijke belang van het Project ten faveure van mogelijke individuele of politieke belangen. De PS zal niet zelf optreden als risicodragende projectontwikkelaar en zich beperken tot de regie over de ontwikkeling en aan de grondexploitatie gebonden activiteiten c.q. investeringen. De PS heeft geen winstoogmerk, eventuele overschotten zullen geïnvesteerd worden in projectinvesteringen, parkeerexploitatie en/of gebiedsmanagement. De PS keert daarom geen winstdividend uit aan de partners.

Partijen sluiten niet uit dat eventuele derde(n) na selectie en betaling van eventuele inbrengfee ook kunnen toetreden tot de publiek -privaatrechtelijke projectmaatschappij. Indien na afronding van het gehele project de PS ontmanteld wordt met een substantieel positief resultaat, kunnen Partijen beslissen dit resultaat ten goede te laten komen aan de gebruiksfase (bijvoorbeeld parkeerexploitatie) of deze alsnog uit te keren aan de partijen.

Artikel 11 Besluitvorming

De besluitvorming tussen Partijen geschiedt op basis van unanimiteit. Partijen streven er naar besluiten in onderling overleg te nemen en eventuele geschilpunten in onderling overleg op te lossen.

Voorbeelden van onderwerpen waarover Partijen een unaniem besluit moeten nemen zijn onder meer:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a. Plannen | SDO, schetsplannen |
| b. Financiën | Grondexploitatie
Uitgiftestrategie, tarieven
Budget projectorganisatie
Opdrachten voor zover niet gedelegeerd aan directie
Aankopen en verkopen
Financiering |
| c. Planning | Mijlpalen in de integrale planning |
| d. Bedrijfsplan | Wijzigingen |
| e. Overeenkomsten | Basisovereenkomst
Overeenkomsten m.b.t. statuten BV en CV
Overeenkomsten met derde partijen |
| f. Taken en verantwoordelijkheden | Niet benoemde cruciale taken/verantwoordelijkheden |

Artikel 12 Selectie marktpartijen

Partijen zullen op basis van de Europese Richtlijnen voor Aanbesteding en Staatsteun, marktpartijen selecteren voor de aanbestedingsplichtige (o.a. civieltechnische) werkzaamheden van de verschillende projectdelen van het stadsdeelhart.

Voor de bouwblokken zullen in principe als eerste de betreffende eigenaren worden benaderd.

Daar waar bouwblokken los van eigenaren ontwikkeld kunnen worden zal per geval worden bekeken op welke wijze de aanbesteding het beste plaats kan vinden.

De uiteindelijke selectie zal plaatsvinden door directie en aandeelhouders van de PS. De PS formuleert de selectiecriteria, organiseert de selectieprocedure en stelt de uiteindelijke keuze vast.

De selectieprocedure zal gebaseerd zijn op een eerlijke concurrentie, gelijkwaardige informatie, proportionele voorwaarden, transparantie en objectieve beoordeling en selectie. De marktpartijen kopen bouwrijpe gronden tegen de vastgestelde tarieven zoals gezamenlijk door Partijen zijn opgesteld en sluiten een Realisatie - overeenkomst met de PS.

Artikel 13 Tijdschema

Partijen hebben ter verzekering van de continue voortgang van de werkzaamheden een tijdschema vastgesteld. Dit tijdschema gaat uit van de volgende stappen;

- besluit Algemene Ledenvergadering en gemeenteraad 2011
- oprichting PS juli 2012
- ontwikkelingsovereenkomst 3^{de} kwartaal 2012
- samenwerkingsvehikel parkeerexploitatie 4e kwartaal 2012
- start eerste fase begin 2014
- eind oplevering eind 2020 van het laatste projectonderdeel.

Indien vertraging in de uitvoering van deze Overeenkomst optreedt of dreigt op te treden zullen Partijen op dat gebied zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden en zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig om de continue voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk volgens het genoemde tijdschema te waarborgen.

Artikel 14 Kosten

De kosten welke door ieder van de Partijen zijn gemaakt in verband met de voorbereiding en onderhandeling en het sluiten van deze Overeenkomst komen voor eigen rekening.

De door Partijen gemaakte externe (advies)kosten in het kader van de samenwerking en de PS worden in overleg als ontwikkelingskosten ingebracht in de PS. Partijen hebben voor de oprichting van de PS hiertoe een voldoende gespecificeerde opgave overlegd.

De eigen kosten van Partijen die niet in het kader van de PS worden besteed blijven voor eigen rekening; indien Partijen zich wensen te laten bijstaan of vertegenwoordigen door externe adviseurs of deskundigen kunnen de kosten daarvan alleen na een schriftelijk verzoek en gezamenlijke instemming daartoe voor rekening komen van de PS.

Artikel 15 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de CVvE, en/of de door de CVvE ingeschakelde derden, ontstane nadelen of schade.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of voor onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor CVvE en/of door CVvE ingeschakelde derden ontstane nadelen of schade.

De Gemeente zal, onder handhaving van het hiervoor geformuleerde, zich inspannen om onnodige vertraging in de uitvoering van de publiekrechtelijke taken en verplichtingen te vermijden.

IV INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 16 Ingang, duur, opzegging, beëindiging

1. Deze Overeenkomst vangt aan per datum van ondertekening. Bij ondertekening van deze Overeenkomst vervalt de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst uit 2003.
2. Deze Overeenkomst is aangegaan voor de periode benodigd voor de realisatie van het Project, onverminderd de beëindigings-en opzeggingsgronden zoals aangegeven in deze Overeenkomst.

Artikel 17 Jaarlijkse Evaluatie

1. De Gemeente en de CVvE evalueren jaarlijks de samenwerking en de CV/BV structuur. Hierbij moet gezamenlijk vastgesteld worden dat:
 - a. De uitvoering van het Project binnen de financiële kaders blijft
 - b. De CV/BV structuur voldoende meerwaarde heeft en wenselijk is voor de realisatie van het Project;
 - c. Het project voldoende voortgang heeft bereikt.

Indien een of meer van de bovenstaande onderwerpen niet gezamenlijk kunnen worden vastgesteld op grond van een de volgende gebeurtenissen, heeft elk van de partijen het recht om te verzoeken dat de overeenkomst wordt aangepast:

- Er wordt een extra bijdrage gevraagd aan de commandieten.
- Er zijn in het afgelopen jaar geen vorderingen zijn gemaakt (contracten, opdrachten, bouwactiviteiten)
- Afgesproken ontwikkel- en afzetverwachtingen worden niet gehaald en zijn niet te verwachten.
- Beide partijen komen in goed overleg tot de conclusie dat de samenwerking anders vorm gegeven moet worden of ontbonden moet worden.

Beeindiging samenwerking en ontmanteling CV/BV structuur:

2. Indien de Gemeente en/of CVvE in deze jaarlijkse evaluatie vaststellen dat niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a,b en c en één van de bovengenoemde gebeurtenissen aan de orde is, hebben de Gemeente en/of CVvE elk het recht de samenwerking en de CV/BV structuur te ontbinden of aan te passen waarbij de gevolgen van de aanpassing van de samenwerking geregeld moeten worden.

Aanpassing / Ontmanteling CV/BV structuur:

3. Indien de Gemeente en de CVvE in de jaarlijkse evaluatie gezamenlijk constateren dat de samenwerking nog wel voldoet aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a en c, maar niet aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub b, zullen de Gemeente en de CVvE de CV/BV structuur aanpassen of ontmantelen en de gevolgen daarvan regelen.

Uitgangspunten bij aanpassing beëindiging samenwerking en/of CV/BV structuur

4. Indien de samenwerking en/of de CV/BV structuur wordt beëindigd, gelden tussen de Gemeente en de CVvE voor de regeling van de gevolgen daarvan de volgende uitgangspunten:
 - a. De Gemeente heeft het recht de aandelen van CVvE in de BV en het aandeel van CVvE in de Commanditaire vennootschap over te nemen, tegen een vergoeding van de actuele marktwaarde van de BV respectievelijk de CV, blijkens de per de datum van beëindiging van de samenwerking op te maken balans. Op de balans zal geen rekening worden gehouden met goodwill of toekomstige winstverwachtingen.
 - b. Indien de Gemeente van het sub a bedoelde recht geen gebruik maakt, heeft vervolgens de CVvE het recht op overname van de aandelen, indien deze hier ook geen gebruik van willen maken zal de BV respectievelijk de CV worden ontbonden en vindt liquidatie plaats conform de regels van de wet.
 - c. Bovenstaande regeling bij de beëindiging van de samenwerking en/of de CV/BV structuur zal nader uitgewerkt worden in de CV- Overeenkomst.

Voortzetting Project

5. In alle gevallen heeft de Gemeente het recht na de ontbinding van de samenwerking en/of de CV/BV structuur, de ontwikkeling van het Project alleen of met één of meer derden, al dan niet in gewijzigde vorm, voort te zetten.

Artikel 18 Geschillen

Een geschil wordt aangemeld als een geschil indien een van de partijen dit schriftelijk aangetekend meldt bij de andere partij. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, overeen om deze geschillen tot het uiterste te proberen onderling te schikken. Indien partijen na 6 maanden na deze melding niet tot afspraken zijn gekomen zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Indien de Gemeente en/of Cvve binnen de periode van 6 maanden als bedoeld in artikel 18 dit geschil wensen over te dragen aan de deskundigen bij wijze van bindend advies zal de Gemeente c.q. de Cvve dit schriftelijk mededelen aan de andere partij. Indien de andere partij niet binnen 2 weken hierop schriftelijk reageert zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Indien Partijen instemmen met een dergelijke procedure zullen de Gemeente en de CVvE binnen drie weken na ontvangst door de andere partij van het hiervoor bedoelde schrijven, gezamenlijk drie deskundigen benoemen, die de gevraagde beslissing bij wijze van bindend advies zullen nemen. Indien de andere partij niet binnen drie weken instemt met een dergelijke procedure wordt het geschil voorgelegd aan de rechter.

De deskundigen dienen onafhankelijk van de Gemeente resp. de CVvE te zijn.

Indien Partijen niet binnen drie weken tot overeenstemming kunnen komen, omtrent de benoeming van de drie deskundigen, zullen de deskundigen op verzoek van de Gemeente resp. de CVvE worden benoemd door de kantonrechter te Haarlem. De deskundigen zullen het principe van wederhoor toepassen. De deskundigen hebben recht op alle informatie, akten en documenten die de deskundigen voor hun advies nodig hebben of nuttig mochten oordelen. De deskundigen zullen de bepalingen van deze Overeenkomst zoveel mogelijk in acht nemen.

De kosten van de deskundigen komen ten laste van de Gemeente en de CVvE ieder voor de helft. De deskundigen zullen zo spoedig mogelijk hun beslissing bij wijze van bindend advies schriftelijk mededelen aan de Gemeente en de CVvE. De Gemeente en de CVvE verbinden zich jegens elkaar te zullen handelen overeenkomstig het bindend advies.

Artikel 19 Niet nakoming en ontbinding

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft om aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partij te kennen geven dat zij alsnog binnen 7 dagen moet nakomen opdat vervolgens ontbinding en vervangende schadevergoeding kan worden gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst of de aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
A -nakoming van de verplichting uit hoofd van deze Overeenkomst blijkt mededeling daartoe van een der Partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn
B – de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling is aangevraagd.

V SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 Vrijwaring

Ingeval deze Overeenkomst rechtsgeldig is beëindigd of ontbonden, staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere of een andere ontwikkeling van het Project. Partijen vrijwaren elkaar van claims op het gebied van auteursrechten e.d. op de planvorming. De vastgestelde separate overeenkomsten en de publiekrechtelijke instrumenten blijven van kracht.

Artikel 21 Overdracht rechten en plichten

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Partijen niet toegestaan zonder toestemming van de andere partij de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen.

Artikel 22 Wijziging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts gewijzigd worden indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen daarvan schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Voor de toepassing van het bovenstaande wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.
2. Deze Overeenkomst bevat de overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Zij vervangt de overeenkomst 2003 tussen partijen met betrekking tot die onderwerpen. De in 2007 gesloten overeenkomst m.b.t. de parkeerexploitatie blijft in stand.

Artikel 23 Domiciliekeuze

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie zoals aangegeven bij de ondertekening.

Voor akkoord:
Gemeente Haarlem

Coöperatieve vereniging van Eigenaren
Winkelcentrum Schalkwijk

drs. E. Cassee
Wethouder

mr. drs. H. Weidema
Voorzitter CVvE

Haarlem

Haarlem

**COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD**

Heden, [] tweeduizend twaalf verscheen voor mij, mr. [...], notaris te Amsterdam:
[],

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon:
de Gemeente Haarlem, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2, hierna te noemen: "**Gemeente Haarlem**";
2. de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid:
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A., statutair gevestigd te Haarlem (adres: Floridaplein 13, 2037 AK Haarlem, handelsregisternummer: 34053044), hierna te noemen: de "**VVE**"; en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
SDH Schalkstad Beheer B.V., statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2033 AG Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422), de vennootschap hierna te noemen: de "**beherend vennoot**".

De Gemeente Haarlem en de VVE hierna tezamen te noemen: "**commanditaire vennoten**" en ieder afzonderlijk: "**commanditaire vennoot**".

De commanditaire vennoten en de beherend vennoot hierna tezamen te noemen: "**vennoten**" en ieder afzonderlijk: "**vennoot**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden als volgt:

IN AAMERKING NEMENDE DAT

- de Gemeente Haarlem en de VVE zijn op [...] tweeduizend [...] een basisovereenkomst aangegaan met betrekking tot een samenwerking ten behoeve van het Stadsdeelhart Schalkstad te Haarlem (de "**Basisovereenkomst**");
- daarbij is overeengekomen dat een projectmaatschappij zal worden opgericht in de vorm van een door een gezamenlijk gehouden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid beheerde commanditaire vennootschap, teneinde de samenwerking tussen partijen te structureren;
- Zestig procent (60%) van de aandelen in het kapitaal van de beherend vennoot [zullen] worden gehouden door Gemeente Haarlem en de overige 40% van die aandelen [zullen] worden gehouden door de VVE.
- Ter uitvoering van de Basisovereenkomst wensen de volmachtgevers thans over te gaan tot het aangaan van de commanditaire vennootschap.
- Voor zover van de Basisovereenkomst niet bij deze akte wordt afgeweken, blijft het daarin bepaalde van kracht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de Gemeente Haarlem, de VVE en de beherend vennoot bij deze een commanditaire vennootschap aangaan onder de volgende bepalingen:

Definities

Woorden met een hoofdletter geschreven en niet gedefinieerd in deze overeenkomst, hebben de betekenis die daaraan in de Basisovereenkomst is gegeven.

Bepalingen.**Naam, zetel, vennoten.****Artikel 1.**

1. De vennootschap draagt de naam: **C.V. Projectmaatschappij Schalkstad** en heeft haar zetel en kantoor te Haarlem, [deze vennootschap hierna te noemen: "PS"].
2.
 - a. Gemeente Haarlem en de VVE zijn ieder commanditaire vennoot, en;
 - b. SDH Schalkstad Beheer B.V. is de beherend vennoot.

Doel.**Artikel 2.**

De vennootschap heeft ten doel:

1. het uitoefenen van een onderneming, omvattende het verkrijgen, vervreemden, bouw- en woonrijp maken en exploiteren van registergoederen in het stadsdeelhart Schalkstad, hierna te noemen: het "**Projectgebied**";
2. het doen ontwikkelen van het Projectgebied, het doen realiseren van woningen, maatschappelijke en leisure functies, winkels, kantoren en parkeerplaatsen in het Projectgebied, waarbij wordt uitgegaan van een budgetneutrale grondexploitatie, deze doelstelling hierna, tezamen met die genoemd in lid 1. van dit artikel, te noemen: het "**Project**";
3. het aangaan van overeenkomsten met architecten en overige adviseurs zoals met aannemer(s) met betrekking tot de realisatie van het Project en met de (ver)kopers van de onroerende zaken of gedeelten daarvan;
4. het aangaan van leningen, financieren van derden, het stellen van zekerheden ten behoeve van derden of het zich op andere wijze sterk maken of zich verbinden voor verplichtingen van derden;
5. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Duur.**Artikel 3.**

De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Inbreng.**Artikel 4.**

1. De beherend vennoot brengt een zodanige hoeveelheid arbeid, kennis en vlijt in de vennootschap in als redelijkerwijs nodig zal blijken te zijn voor een behoorlijk beheer, door de vennoten in onderling overleg nader te bepalen. De beherend vennoot is verplicht in de vennootschap in te brengen een bedrag ter grootte van [duizend euro (EUR 1.000,--)] overeenkomende met twee procent (2%) van het commanditaire kapitaal bij het aangaan van de vennootschap.

2. Van het commanditair kapitaal wordt ingebracht door;
 - de Gemeente Haarlem: negen en vijftig procent (59 %);
 - de VVE: negen en dertig procent (39 %).
 Bij het aangaan van de vennootschap zal een commanditair kapitaal van [vijftig duizend euro (EUR 50.000,--)] worden ingebracht.
3. Terzake van de inbreng worden de vennoten op de kapitaalrekening, die in de boeken van de vennootschap voor en op naam van de vennoten wordt geopend, gecrediteerd.
4. De vennoten zijn overeengekomen dat de juridische eigendom van goederen die voor rekening en risico van de vennootschap worden gehouden, toe zal komen aan de beherend vennoot en dat de registergoederen die hiervan deel uitmaken ten name van de beherend vennoot zullen worden gesteld. In de onderlinge verhoudingen zullen de vennoten ieder naar rato van hun kapitaal-inbreng tot de economische eigendom van de (register)goederen gerechtigd zijn.
5. Verdere inbreng in geld, goederen of rechten, alsook terugneming van gedane inbreng, zal slechts kunnen geschieden met toestemming van alle vennoten en naar rato van de in lid 1 respectievelijk lid 2 vermelde deelname.

Vergadering van vennoten.

Artikel 5.

1. De vennoten wijzen uit hun midden een voorzitter aan. De voorzitter kan ook zijn een natuurlijke persoon, die een functie, hetzij als directeur hetzij anderszins, bij de vennoten vervult.
2. De gewone vergadering van vennoten wordt jaarlijks voor één juni gehouden. Buitengewone vergaderingen van vennoten kunnen door de voorzitter worden bijeengeroepen; zij moeten worden bijeengeroepen indien één of meer vennoten zulks schriftelijk, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, verlangt of verlangen. Indien de voorzitter na ontvangst van een schriftelijk verzoek, als in de vorige zin bedoeld, in gebreke blijft de gevraagde vergadering bijeen te roepen zodanig dat de vergadering wordt gehouden binnen zes weken nadat de voorzitter bedoeld verzoek heeft ontvangen, is de verzoeker zelf tot bijeenroeping bevoegd, mits met inachtneming van het overigens in dit artikel omtrent bijeenroeping bepaalde.
3. De bijeenroeping van de vergadering van vennoten geschiedt - onverminderd het bepaalde in de laatste zin van het vorig lid - door de voorzitter bij brief, fax of e-mail. Bij de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld. De oproeping tot de vergadering van vennoten geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.
4. Indien de termijn van bijeenroeping korter was of indien geen bijeenroeping plaatsvond, kunnen rechtsgeldige besluiten slechts worden genomen, indien in de vergadering van vennoten alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit met algemene stemmen wordt genomen. Hetzelfde geldt in die

gevallen, waarin een besluit moet worden genomen omtrent zaken welke in de oproeping niet zijn vermeld of waarvan de behandeling niet alsnog is aangekondigd met inachtneming van de voor de bijeenroeping voorgeschreven termijn.

5. De gewone vergadering van vennoten heeft in het bijzonder tot taak de vaststelling van de balans, de winst- en verliesrekening en de toelichting.
6. De besluitvorming in de vergadering vindt plaats bij unanimiteit.
7. In de vergadering van vennoten komen aan de Gemeente Haarlem negen en vijftig (59) stemmen, aan de VVE negen en dertig (39) stemmen en aan de Beherend Vennoot twee (2) stemmen toe.
8. Besluiten kunnen slechts worden genomen indien iedere vennoot ter vergadering aanwezig is of is vertegenwoordigd.
Vertegenwoordiging van een vennoot, mits door een schriftelijk gevolmachtigde, is toegestaan.
9. De vergaderingen van vennoten worden gehouden te Haarlem ofwel een nader door de vennoten in gezamenlijk overleg te bepalen locatie.
10. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
11. Iedere vennoot kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten van de vennootschap.
12. Aan de vergadering van de vennoten behoren alle bevoegdheden, die in deze akte niet aan anderen zijn toegekend.

Besluiten van de vennoten buiten vergadering.

Artikel 6.

1. De vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle vennoten zich schriftelijk, per telefax of per e-mail ten gunste van het voorstel hebben uitgesproken.
2. Van een zodanig besluit maakt de secretaris in het notulenregister van de vergadering van vennoten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van vennoten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van vennoten bewaard, en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

Bestuur en vertegenwoordiging.**Artikel 7.**

1. Het bestuur van de vennootschap berust bij de beherend vennoot, ter uitvoering van het beleid van de vennootschap zoals dat wordt vastgesteld door de vergadering van vennoten.
2. De beherend vennoot is bevoegd voor de vennootschap te handelen en te tekenen en de vennootschap aan derden en derden aan de vennootschap te verbinden.
3. De beherend vennoot behoeft de goedkeuring van de vergadering van vennoten voor het aangaan van rechtshandelingen ten aanzien waarvan dat in de Basisovereenkomst is bepaald.

Boekjaar, balans, winst- en verliesrekening, begroting.**Artikel 8.**

1. Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar.
2. Na afloop van elk boekjaar, zomede bij een eventueel eindigen der vennootschap in de loop van een boekjaar, worden de boeken der vennootschap afgesloten en maakt de beherend vennoot binnen vier maanden na afloop van dat boekjaar of na bedoeld eindigen, een balans en een winst- en verliesrekening op, welke stukken met inachtneming van lid 3 ter vaststelling aan de vergadering van vennoten worden overgelegd.
3. Alvorens de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling van de vergadering wordt voorgelegd, worden deze stukken ter goedkeuring voorgelegd aan dezelfde registeraccountant die de balans en de winst- en verliesrekening van het desbetreffende boekjaar van de beherend vennoot zal beoordelen of heeft beoordeeld.
4. De beherend vennoot zal periodiek - doch ten minste vier maal per jaar de nodige ramingen opstellen over de verwachte financieringsbehoefte op korte, middellange en lange termijn.

Winst en verlies.**Artikel 9.**

1. Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van normen, die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.
2. De vennoten delen in winsten en verliezen van de vennootschap - daaronder begrepen de waardevermeerderingen en waardeverminderingen van registergoederen - overeenkomstig hun kapitaalbreng als bepaald in artikel 4 leden 1 en 2.
De commanditaire vennoten dragen nimmer, noch jaarlijks noch cumulatief, bij in het verlies van de vennootschap. De verliezen van de vennootschap zullen slechts worden gedragen door de beherend vennoot.
3. Uiterlijk één maand nadat de balans en de winst- en verliesrekening, bedoeld in artikel 9 lid 2, zijn vastgesteld door de vergadering van vennoten zal een eventueel verlies in de in het vorige lid bedoelde verhouding, zulks met inachtne-

ming van het in de laatste volzin van dat lid bepaalde, door de vennoten aan de vennootschap worden betaald.

Een eventueel positief resultaat zal worden aangewend voor extra investeringen of beheeractiviteiten binnen het Projectgebied, tenzij de vergadering van vennoten unaniem besluit tot gehele of gedeeltelijke uitkering aan de vennoten met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Ontbinding van de vennootschap.

Artikel 10.

1. De vennootschap wordt ontbonden:
 - a. bij aanvragen van surséance van betaling door een vennoot en doordat het faillissement van een vennoot onherroepelijk wordt;
 - b. doordat artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van een vennoot toepassing vindt;
 - c. ten gevolge van een door de vennoten unaniem genomen besluit tot ontbinding.
2. Indien zich een situatie als genoemd in lid 1 sub a. of b. van dit artikel voordoet, wordt de vennootschap slechts ten opzichte van de vennoot ontbonden waarop het desbetreffende onderdeel van toepassing is.
3. De vennoten zullen geen besluit nemen tot ontbinding van de vennootschap gedurende de duur van de voorbereiding, de ontwikkeling, de realisatie, de verkoop en de levering van alle registergoederen die deel uitmaken van het Project.

Verblijfsbeding.

Artikel 11.

1. Indien de vennootschap ten opzichte van een vennoot is ontbonden:
 - a. door het intreden van de situatie bedoeld in artikel 10 lid a, verblijft het aandeel in de tot het vermogen van de vennootschap behorende activa aan de venno(o)t(en) die niet failliet is/zijn;
 - b. door ontbinding op grond van artikel 10 lid b, verblijft het aandeel in voormelde activa aan de venno(o)t(en) die de vordering tot ontbinding heeft/hebben ingesteld, onder de verplichting voor de verkrijgende venno(o)t(en) om alle tot het vermogen van de vennootschap behorende passiva voor zijn/hun rekening te nemen en om aan de vennoot die zijn aandeel door het verblijven heeft verloren te vergoeden het bedrag in het tweede lid van dit artikel omschreven (de "Vergoeding").
2. De Vergoeding is gelijk aan het saldo van de kapitaalrekening van de vennoot, die zijn aandeel door het verblijven heeft verloren, met inbegrip van zijn aandeel in de winst respectievelijk het verlies over het lopende boekjaar, waaronder begrepen de waarde fluctuaties van de registergoederen bedoeld in artikel 9 lid 2.

3. Verblijving als in dit artikel bedoeld vindt plaats door het (enkele) feit dat de verkrijgende vennoot of vennoten de wens tot die verblijving bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploit ter kennis brengt aan de andere vennoot.
4. Enige verblijving als hiervoor bedoeld en de daarop gebaseerde eigendoms-overdracht wordt geconstateerd bij notariële akte binnen één maand na de verblijving op te maken en te verlijden ten overstaan van een door de verkrijger(s) aan te wijzen notaris. De vennoten verbinden zich aan het opmaken en verlijden van die notariële akte mee te werken en erin toe te stemmen dat een afschrift of uittreksel daarvan zonodig wordt ingeschreven in de openbare registers. Als integrerend deel van deze overeenkomst verlenen de vennoten elkaar bij deze over en weer onherroepelijke volmacht tot het verrichten van de in de vorige zin bedoelde handelingen. Alle kosten en rechten op vorenbedoelde verblijving en levering en de uitvoering daarvan vallende zijn voor rekening van de commanditaire vennoot ten opzichte van wie de vennootschap is ontbonden, bij verblijving aan deze van tot het vermogen van de vennootschap behorende activa.
5. Indien er op grond van het vermelde verblijvensbeding meer verkrijgende vennoten zijn, heeft de verkrijging van iedere vennoot plaats naar verhouding van de aandelen waarin deze tevoren in het vermogen van de vennootschap was gerechtigd.
6. Ingeval er meer verkrijgende vennoten zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het bedrag van de in lid 2 van dit artikel bedoelde Vergoeding.
7. Indien de commanditaire vennoot in de omstandigheid als bedoeld in artikel 10 lid 1 b in gebreke is op eerste verzoek van de beherend vennoot onvoorwaardelijk zijn medewerking aan de levering te verlenen danwel weigert, zal deze een direct opeisbare boete verbeuren jegens de beherend vennoot gelijk aan de overeenkomstig dit artikel vastgestelde waarde van de activa, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding.

Vervanging en toetreding van vennoten.

Artikel 12.

Vervanging van vennoten of toetreding van nieuwe vennoten kan niet plaats hebben, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle vennoten, zowel de behorende- als de commanditaire vennoten.

Eerste boekjaar.

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt ultimo tweeduizend twaalf.

Volmachten.

Van de volmacht op de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten van volmacht, die onmiddellijk na het passeren aan deze akte zullen worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

2. Uitwerking SDO plan

Algemeen

Bij de uitwerking van het 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 bibliotheek / 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.

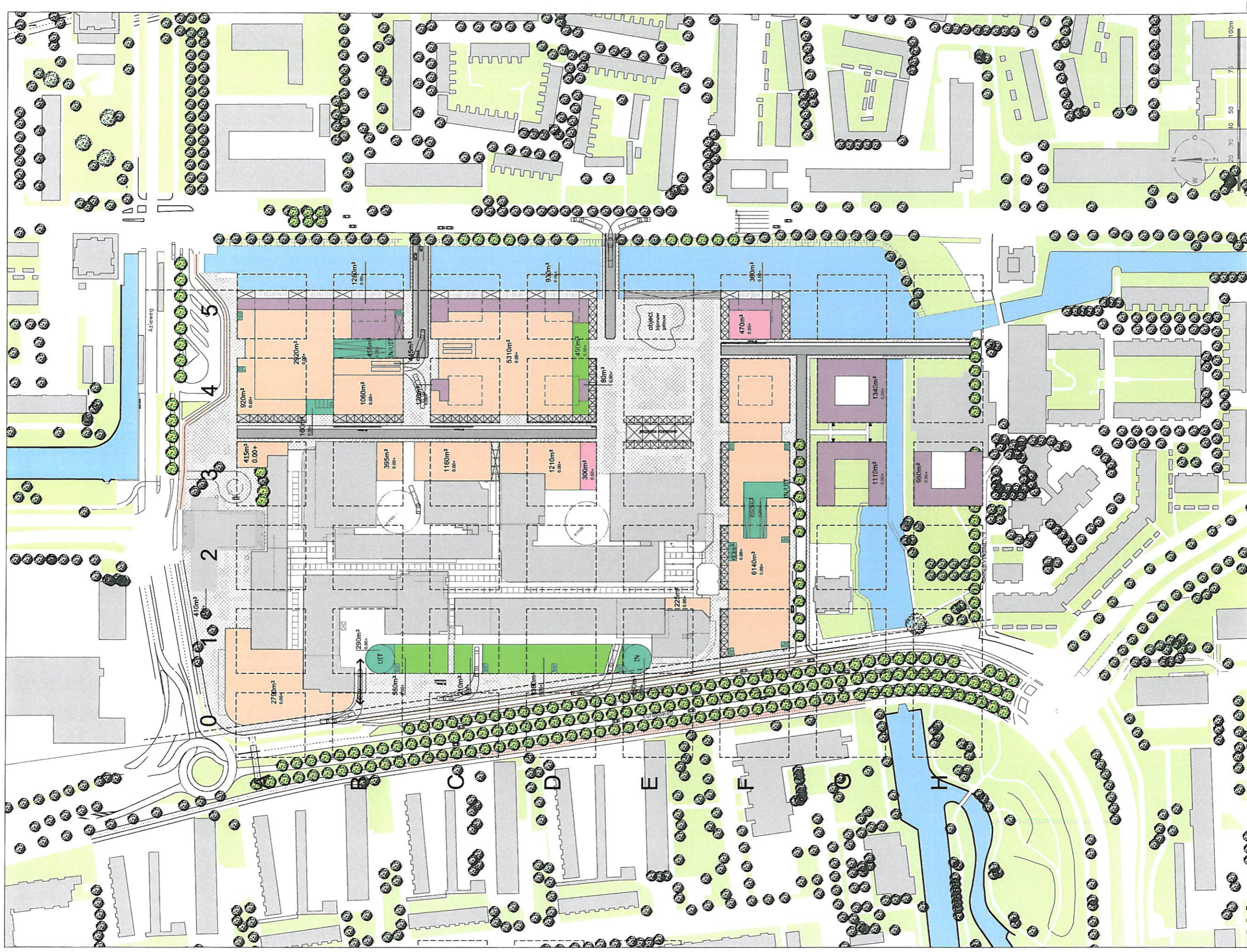
De kernwaarden van het SDO zijn daarbij vastgehouden te weten:

- 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 nog nader te bepalen, uitgangspunt is concept BKP (Jo Coenen).
- Als referentie voor de openbare ruimte wordt Ceramique (Maastricht) aan gehouden.

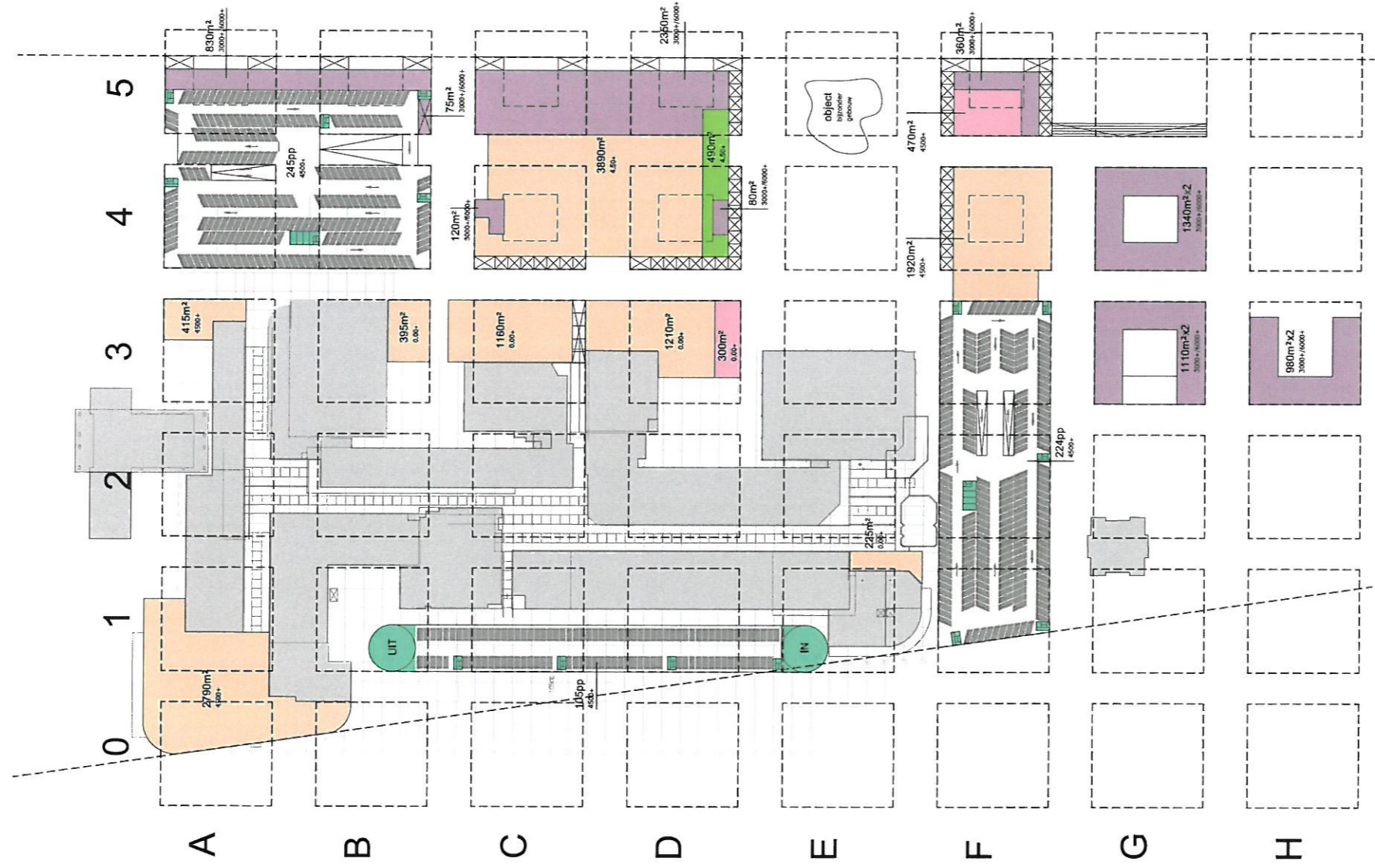
Vervanging parkeergarage

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 derhalve naar verwachting in een latere fase.

Het SDO is nader uitgewerkt in de set tekeningen van Bureau Jo Coenen dd. 12 oktober 2010 (zie bijlage).

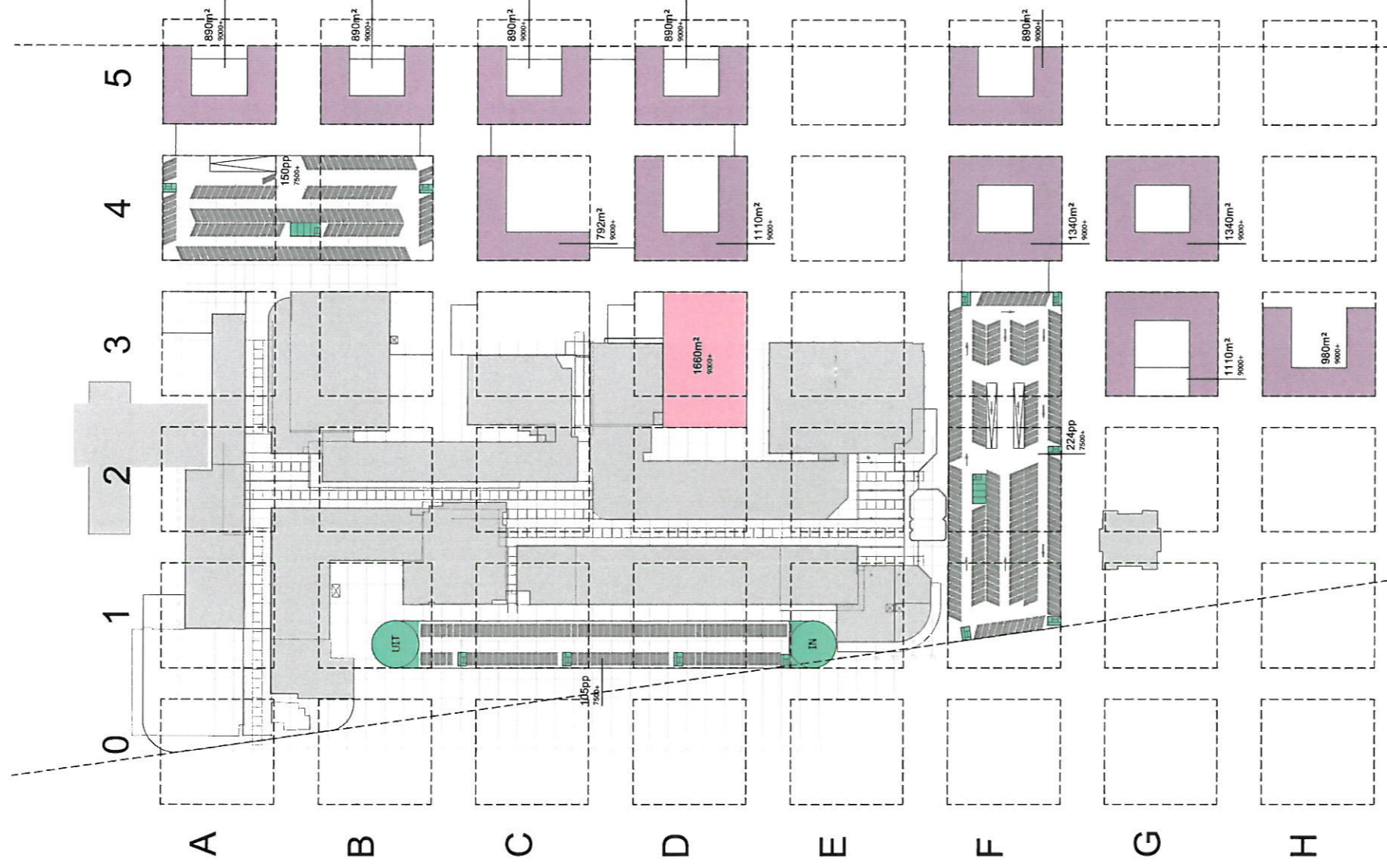


JACOBIENCO ARCHITECTEN Oudekerkplein 11 1017 CA Amsterdam Tel: +31-20-688 78 10 Fax: +31-20-688 78 20 www.jacobienco.nl	Stadsdeelhart Schalkwijk		0317
	Begane grond Variant garage langs Europaweg		101
1/1000 03.12.09 12.10.10 17.12.09	03.12.09 12.10.10 17.12.09	A1	A1



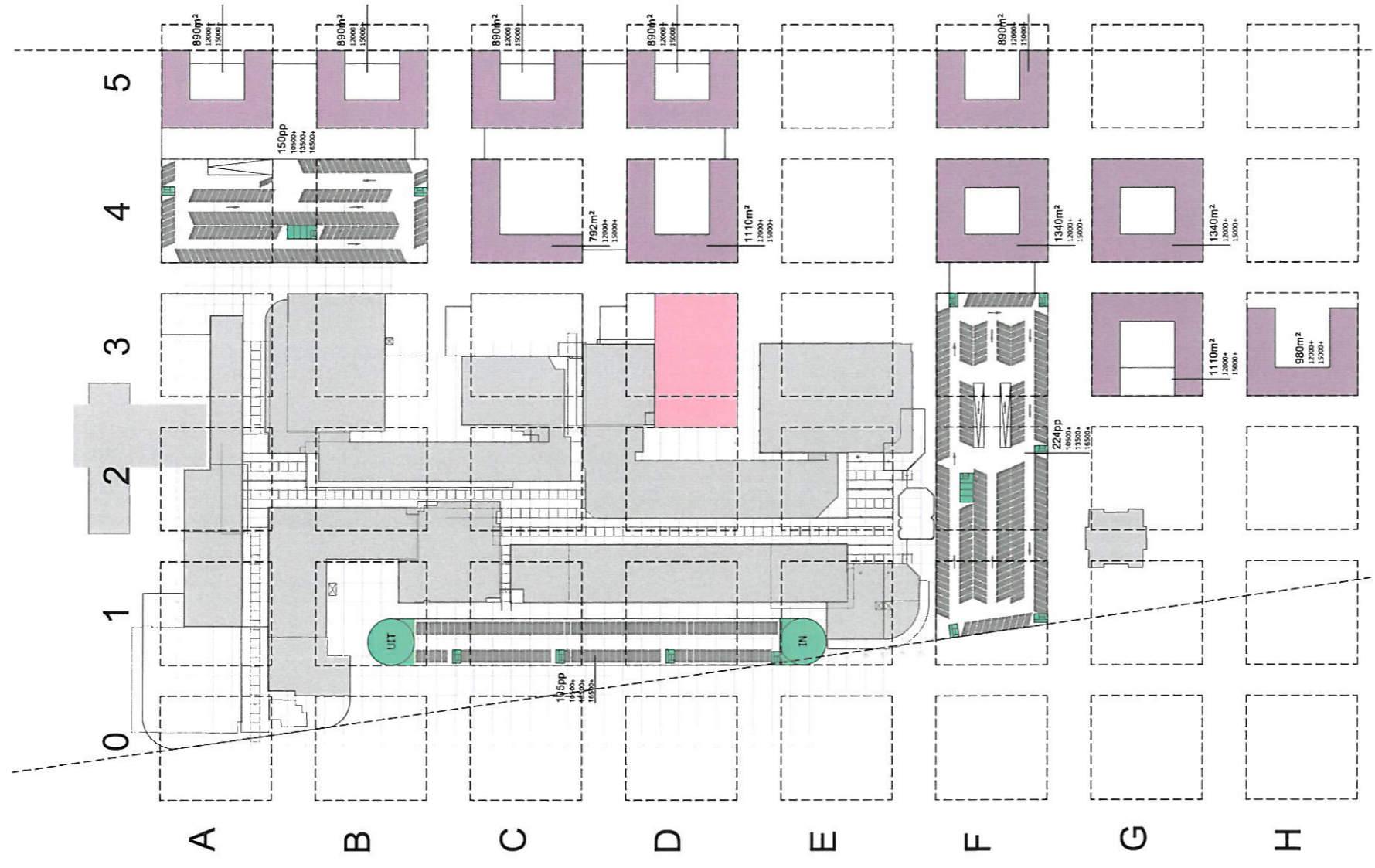
JG-CCHENNECO
 ARCHITECTEN
 1011 CA AMSTERDAM
 TEL +31-20-550 70 10
 FAX +31-20-550 70 20
 www.jgchenneco.nl

Stadsdeelhart Schalkwijk		0317
Verdieping 1		202
1/1000	03.12.09	12.10.10
TECHN.	17.12.09	A1

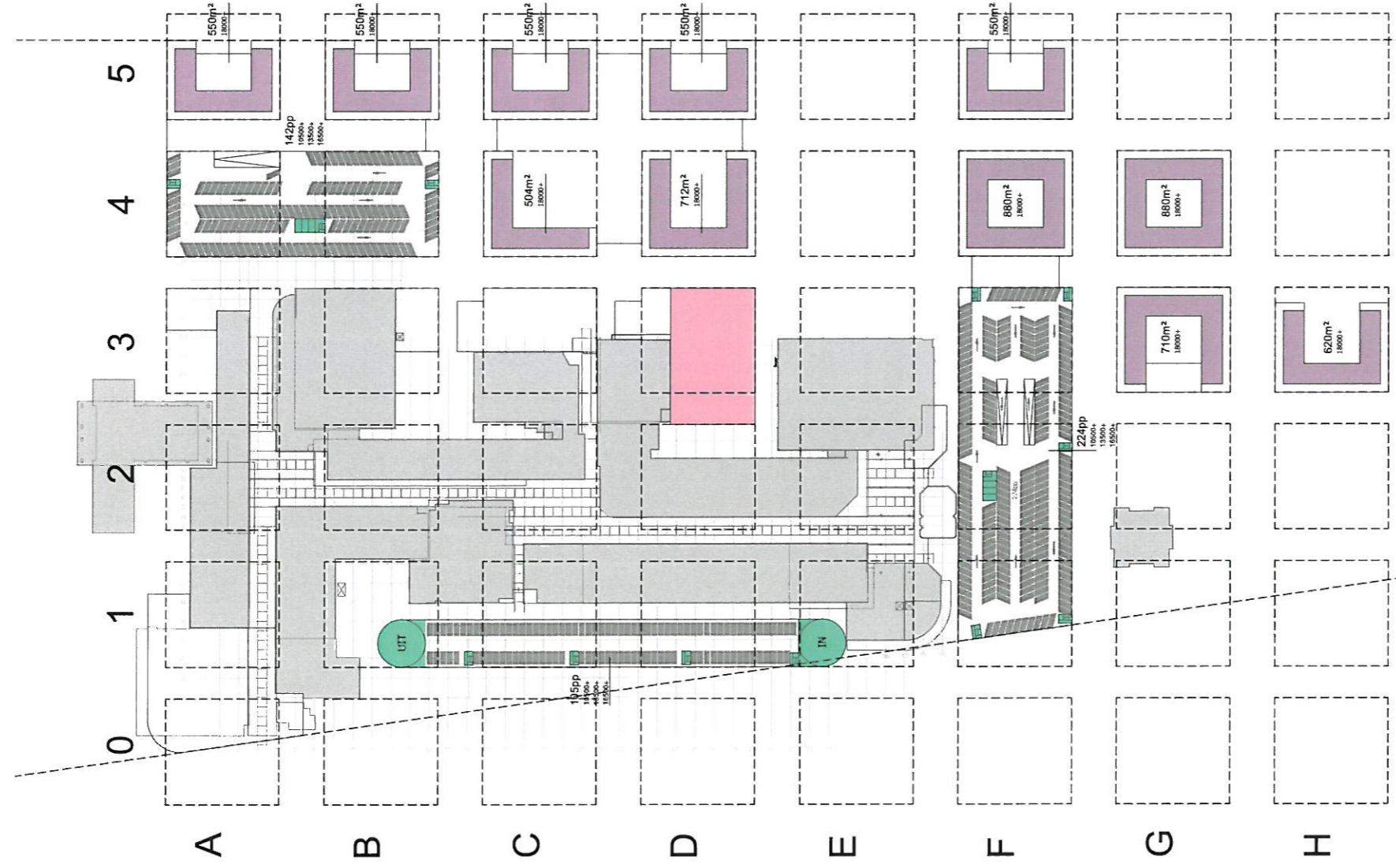


JO-COENEN&CO ARCHITECTEN CONTOURBOUW 1 1117 XN AMSTERDAM, THE NETHERLANDS TEL +31 (0)20 630 71 10 FAX +31 (0)20 630 70 20 info@jo-coenen.com	Stadsdeelhart Schalkwijk Verdieping 2	0317 103
1/1000	03.12.09 12.10.10 17.12.09	A1

S:\0317_Handlen Schalkwijk\0317_DO\0317_2009_basisekening-v3.dwg 12.10.2010 17:34



Stadsdeelhart Schalkwijk
 Verdieping 3 / 4
 0317
 104
 A1



5. BEDRIJFSPLAN PS

HERONTWIKKELING SCHALKSTAD

INHOUDSOPGAVE:

INLEIDING

1. UITGANGSPUNTEN

- 1.1. Ambities
- 1.2. Het uitgewerkt Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO)
- 1.3 Financiële uitgangspunten
- 1.4 Uitgangspunten parkeren
- 1.5. Uitgangspunten samenwerking
- 1.6 Uitgangspunten Risico beheersing

2. ACTIVITEITEN EN PRODUCTEN

- 2.1. De Activiteiten
- 2.2. De Producten

3. PROJECTBEHEERSING

- 3.1. Geld Financiën
- 3.2. Risicoanalyse
- 3.3. Organisatie
- 3.4. Tijdsplanning
- 3.5. Informatie & Communicatie
- 3.6. Kwaliteit

4. ADMINISTRATIEVE ORGANISATIE

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Betrokken organisaties / personen
- 4.3 Administratie
- 4.4 Rapportages

Inleiding

In het kader van de herstructurering van geheel Schalkwijk is eind negentiger jaren een programma van projecten opgezet "SCHALKWIJK 2000 +" met als doel nieuw leven in de wijk te blazen en mogelijke verschraving te voorkomen. Het winkelcentrum heeft daarin een centrale plaats als motor en moet derhalve uitgroeien van winkelcentrum naar een nieuw bruisend hart met 18 uur levendigheid door toevoegen van woningen, horeca, leisure cultuur en maatschappelijke functies. Een transformatie van winkelcentrum naar tweede centrum van Haarlem: SCHALKSTAD. Onderdeel hiervan is de uitbreiding van het winkeloppervlak en woonoppervlak. De uitbreiding van het winkelareaal moet mede als kostendrager fungeren voor de overige functies en aanpassingen.

Winkelcentrum Schalkwijk is eind jaren '60 ontwikkeld als een groot stadsdeelcentrum voor de gelijknamige wijk in Haarlem zuidoost. Het fungeert al jaren als het hart van de 4 wijken Molenwijk, Boerhaavewijk, Europawijk en Meerwijk.

Binnen het stadsdeelcentrum liggen de grote traditionele grootwinkelbedrijven als Albert Heijn, V&D, HEMA en C&A. Deze winkelformules zorgden in combinatie met gratis parkeren en andere kleinschalige winkels in de eerste decennia ervoor dat het winkelcentrum kon uitgroeien tot een succesvol stadsdeelcentrum. Nadat winkelcentrum Schalkwijk zo'n 20 jaar heeft gefunctioneerd is het winkelcentrum begin negentiger jaren ingrijpend gerenoveerd. Door de oorspronkelijke projectontwikkelaar MBO is destijds een renovatieformule gehanteerd waarbij de winst die behaald werd op de uitbreiding werd ingezet voor met name een overkapping, een parkeergarage en een cosmetische renovatie van het winkelcentrum. Inmiddels ligt de renovatie van winkelcentrum Schalkwijk ruim 17 jaar achter ons en is het wenselijk het winkelcentrum opnieuw aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd. Naast de bovengenoemde herontwikkeling zal ook het huidige winkelcentrum tegelijkertijd gerenoveerd worden.

Na de breuk met ING hebben gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) afgesproken gezamenlijk door te gaan in een nader vorm te geven Projectmaatschappij Schalkstad (PS) die de regie heeft over het geheel en het project in onderdelen op de markt zal brengen. In de raadsvergadering van 18 februari 2010 is daartoe een raadsbesluit genomen en een plan van aanpak voor Schalkstad vastgesteld. In voorliggend bedrijfsplan voor de samenwerking in de PS is omschreven hoe het proces van de herontwikkeling en renovatie van Schalkstad wordt vormgegeven. Wanneer de gemeenteraad en de ledenvergadering van de CVvE instemmen met de verdere ontwikkeling op basis van de samenwerkingsovereenkomst, de PS – constructie en dit bedrijfsplan kunnen de formele documenten gereed gemaakt worden voor de oprichting van de PS.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt omschreven welke ambitie en doelstellingen gemeente Haarlem en CVvE gezamenlijk hebben ten aanzien van de herontwikkeling en de renovatie van het winkelcentrum. Een omschrijving wordt gegeven van het uitgewerkt SDO plan dat als basis dient voor de verdere uitwerking en de hieraan gekoppelde grond- en opstal exploitatie en risicoanalyse.

In hoofdstuk 2 worden de activiteiten en producten omschreven die moet leiden tot de uitvoering van dit plan.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het projectmanagement zoals planning, communicatie, de organisatie, de financiële huishouding en de wijze waarop de gemeente Haarlem en de CVvE samenwerken om het proces tot een goed einde te brengen.

In hoofdstuk 4 wordt de administratieve organisatie en de procedures nader toegelicht.

In hoofdstuk 5 zijn enkele in voorbereiding en uitvoering zijnde projecten voor de volledigheid toegelicht.

In de bijlagen zijn de onderliggende stukken, overzichten e.d. weergegeven.

1. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt in beeld gebracht welke uitgangspunten de gemeente en de CVvE hanteren bij de herontwikkeling en renovatie van Schalkstad.

1.1 Ambities

Binnen het programma Schalkwijk 2000+ zijn de ambities voor een bruisend Stadsdeelhart geformuleerd. Het project Schalkstad heeft als doel een vernieuwing van het stadsdeelhart van Schalkwijk. De vernieuwing beoogt de metamorfose van winkelcentrum naar compleet, levendig stadsdeelcentrum voor Schalkwijk. Schalkstad krijgt een compleet winkelaanbod, woningen, marktplein, leisure, horeca, terrassen en sociaal maatschappelijke functies. De uitstraling is modern met allure en er komt veel groen en water aan de randen. Er is sprake van 18 uur levendigheid. De gemeente Haarlem en de CVvE zetten in op een kwalitatief hoogwaardige voorzieningenstructuur. Het doel is Schalkstad tot een multifunctioneel centrum te maken en meer te laten zijn dan alleen een winkelcentrum.

Het huidige stadsdeelcentrum Schalkwijk vervult een functie voor het eigen stadsdeel Schalkwijk met ruim 31.000 inwoners. Het winkelcentrum vervult tevens een belangrijke functie voor de regio. Voor Haarlem vormt Schalkstad naast het centrum het tweede belangrijke centrum voor de stad, als derde fungeert de Cronjéstraat. Verder maken bewoners van de omliggende plaatsen als Bloemendaal, Zandvoort, Heemstede, Santpoort, Haarlemmerliede en de Haarlemmermeer veelvuldig gebruik van winkelcentrum Schalkwijk. Het verbeteren van uitstraling en beleving van het huidige winkelcentrum is nodig om de concurrentie aan te kunnen blijven gaan om de kritische consument te blijven verleiden naar Schalkstad te komen. Wil de betreffende ambitie duurzaam beklijven en functioneren zal zowel kwantitatief als kwalitatief een grote slag gemaakt worden, het cosmetisch aanhelen van de winkelformule is daartoe onvoldoende.

1.2. Het uitgewerkte SDO plan

Om de positie in de regio te behouden en te versterken moet de toekomstige voorzieningenstructuur in kunnen spelen op de behoefte van een veranderende bevolkingssamenstelling en moet de concurrentiepositie met de omgeving worden versterkt. Het te realiseren programma moet daarom normatief en kwalitatief aansluiten op de bestaande voorzieningenstructuur, waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende markt en de relevante ontwikkelingen in de directe omgeving en de regio. Kansen voor nieuwe woon- en winkelconcepten, functies die in deze wijk wenselijk zijn en een maatschappelijke toegevoegde waarde hebben en die de levendigheid en pluriformiteit van het centrum vergroten moeten optimaal worden benut. Ingezet wordt op een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijk - functionele inrichting van de omgeving. Voor de beeldkwaliteit wordt het project "Céramique" als referentie aangehouden.

Het eindresultaat dient een vernieuwd stadsdeelhart te zijn met een nieuwe uitstraling, verrassend voor de consument, de wijkbewoner, dus voor jong en oud.

De insteek van gemeente Haarlem en de CVvE bij de planontwikkeling is er enerzijds op gericht om de ambities te handhaven, maar anderzijds een realistisch en kansrijk plan te vervaardigen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd een uitgewerkt SDO plan.

Dit plan dd.12 oktober 2010 vormt het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking en voor de nadere financiële onderbouwing. Het plan is opgebouwd uit een aantal deellocaties. Het totaal van al deze deellocaties vormt het uiteindelijke uitgewerkte SDO.

Het te realiseren SDO omvat in hoofdlijnen onderstaand programma. In de betreffende beschrijving van het SDO is een overzicht per locatie weergegeven. De metrages in de plantekeningen leiden in totaal tot een hoger programma omdat hierin de extra ruimte is meegenomen die noodzakelijk is voor vervanging en snijverlies. Op basis van eerdere besluitvorming wordt een netto toevoeging van maximaal 16.000 m² bvo winkels aangehouden.

PROGRAMMA	TOTAAL m2 bvo
Wonen	54.000
Winkels*	24.000
Overige commercieel	6.850
Sociaal, Cultureel, ed.	11.150
SDO plantekeningen	96.000 *
* Inclusief vervanging Parkeren	8.000 2500 pp

Als overige commerciële functies worden genoemd: dienstverlening, bedrijfsruimten, bioscoop, car wash, horeca, etc. Als sociaal, culturele functies worden genoemd: bibliotheek, zorgloket, gesubsidieerde muziek- dans en creativiteits voorzieningen.

Onderdeel van de herontwikkeling zijn de aan het programma gekoppelde parkeervoorzieningen, welke gelet op de huidige capaciteit (ca. 1600 pp) en de programmatoevoeging ca. 2500 parkeerplaatsen zullen omvatten. Partijen zijn zich ervan bewust dat dit plan niet het definitieve eindplan vormt. Het plan kan nog wijzigen qua bouwhoogten, rooilijnen en configuratie van de bouwblokken afhankelijk van verwervingsmogelijkheden, afzetmogelijkheden van diverse functies en de maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

1.3. Financiële uitgangspunten

Het rekenmodel (oktober 2010) van het uitgewerkte SDO plan (dd. 12 oktober 2010) bestaande uit kengetallen, tarieven, kostenposten, investeringen e.d. is de basis voor de grond- en opstalexploitatie. De grond- en opstalexploitatie biedt naar het oordeel van partijen voldoende mogelijkheden om deze haalbaar te maken. Tussen partijen is overeengekomen zo nodig de parameters zoals het bruto aanvangsrendement, het huurprijsniveau en de investeringen en verwervingen in de grondexploitatie zodanig aan te passen dat het resultaat van de grondexploitatie budgettair neutraal sluit en de opstalexploitatie tegen marktconforme condities is te realiseren. In de bijlage zijn de betreffende parameters opgenomen die het uitgangspunt vormen voor de grond- en opstalexploitatie.

Partijen zijn zich ervan bewust dat (plan)aanpassingen noodzakelijk zijn, wanneer verwervingen en of verplaatsingen boven voornoemd budget dreigen uit te komen en/of er op basis van de gehanteerde parameters geen neutrale grondexploitatie is te realiseren, doordat bijvoorbeeld bruto aanvangsrendementen hoger uitvallen, het gemiddelde huurprijsniveau lager uitvalt of de geschatte grondopbrengsten voor de woningen lager uitvallen. Voor de verplaatsingen is in het verwervingsbudget als uitgangspunt de formule nieuw voor oud gehanteerd.

Om deze risico's op te vangen kan worden gekeken naar optimalisatiemogelijkheden van de opbrengsten of verlaging van de in de grondexploitatie opgenomen investeringen.

Partijen hebben afgesproken dat er in dat geval aan "alle knoppen" gedraaid kunnen worden die in de grondexploitatie genoemd worden. Partijen kunnen ook kiezen voor een versobering of vereenvoudiging van het uitgewerkte SDO op één of meerdere planonderdelen. Wanneer een planonderdeel om financiële, maatschappelijke of andere reden niet ontwikkeld kan worden, kan teruggevallen worden op het terugvalscenario voor de betreffende locatie zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage. In de risicoparagraaf (1.6) wordt hier verder op ingegaan.

De grondexploitatie van de PS zal ten allen tijden sluitend moeten zijn. Partijen spreken af dat de grond- en opstalexploitatie d.d.oktober 2010 het vertrekpunt vormt voor de verdere planuitwerking. Gelet op de tijdshorizon van de gehele ontwikkeling en planuitwerking wordt met het exploitatiemodel dynamisch omgegaan. De financiële onderlegger is, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen, als basismodel vastgesteld door de stuurgroep. Jaarlijks zal het exploitatiemodel worden aangepast aan de marktsituatie.

In de grondexploitatie is een afzonderlijk budget opgenomen om eventuele onrendabele investeringen in culturele of maatschappelijke functies aan te vullen indien de partijen deze ontwikkelingen noodzakelijk achten. Dit kan ook het geval zijn bij commerciële activiteiten waarbij sprake is van een niet haalbare financiering, hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan huursuppletie bij startende ondernemers. E.e.a. met inachtneming van de regels m.b.t. staatssteun.

1.4 Uitgangspunten parkeren

De d.d. 15 maart 2007 vastgestelde overeenkomst voor de gezamenlijke parkeerexploitatie blijft in tact. Maximale beschikbaarheid van parkeerplaatsen en een laag parkeertarief vormen de uitgangspunten voor de parkeerexploitatie. Vanuit de financiële haalbaarheid wordt uitgegaan van bovengrondse parkeeroplossingen. Het vervangen van de bestaande parkeergarage is wenselijk, maar kan alleen gerealiseerd worden indien dit financieel haalbaar is. Aanpassingen van de parkeertarieven worden na gezamenlijk overleg op basis van het economisch functioneren van winkelcentrum Schalkwijk als voorstel aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Het economisch functioneren wordt hierbij gebaseerd op de bezettingsgraad, de tariefstelling in concurrerende winkelgebieden in de regio en het algemeen functioneren van het winkelcentrum (bezoekersaantallen, verblijfsduur e.d). Eventuele toekomstige exploitatieoverschotten afkomstig uit het parkeren worden uitsluitend gereserveerd voor parkeeroplossingen (investeringen, service, tariefsaanpassing e.d.) binnen Schalkstad. De voorinvesteringskosten vanuit de parkeervoorziening die worden ingezet voor de ontwikkeling van het project vloeien later terug naar de gezamenlijke parkeervoorziening van de gemeente en de CVvE. Eventuele suppletie vanuit andere gemeentelijke parkeergelden is uitgesloten. Voor de exploitatie van de parkeergarages wordt een periode aangehouden van 30 jaar. Op het moment dat er daadwerkelijke nieuwe investeringen plaatsvinden kan tegen bovengenoemde achtergrond van het functioneren een eventuele aanpassing van het parkeertarief worden bepaald. In de vertrouwelijke bijlage is de parkeerbalans en de parkeerexploitatie weergegeven die als basis dient voor de verdere ontwikkeling.

1.5. Uitgangspunten samenwerking

Gekozen is voor een samenwerkingsverband tussen de Gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE).

Deze samenwerking kent twee basisvormen:

A.

- de gezamenlijke parkeerexploitatie die reeds vanaf 2004 van toepassing is, wordt voortgezet. Naar verwachting zal dit samenwerkingsverband omgezet worden naar een nieuwe gezamenlijke entiteit onder behoud van alle gemaakte afspraken.
- Het saldo van deze parkeervoorziening kan tijdelijk ingezet worden voor de financiering van de PS

B.

- een nieuw op te richten samenwerkingsverband ten behoeve van de samenwerking bij de herontwikkeling als Projectmaatschappij Schalkstad (PS).
- Als juridische entiteit voor de PS wordt uitgegaan van een CV/BV constructie die als ontwikkelingsmaatschappij een anterieure basisovereenkomst sluit met de gemeente conform de WRO. Per project deel wordt een aanvullende anterieure overeenkomst opgesteld.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn de basisafspraken samengevat.
In het voorliggend bedrijfsplan zijn betreffende basisafspraken verder uitgewerkt.

1.6. Uitgangspunten risicobeheersing

Voor het uitgewerkte SDO plan met de daarmee verbonden grond- en opstalexploitatie is een risicoanalyse gemaakt waarin is aangegeven wat de onzekerheden zijn en op welke wijze dit risico beheersbaar is.

Terugvalopties

Op locatieniveau is voor iedere locatie een terugvaloptie bepaald als risicobeheersing. Wanneer bepaalde verwervingen onmogelijk blijken of bepaalde functionele invullingen niet haalbaar blijken te zijn of de financiële haalbaarheid een ontwikkeling of het totale SDO plan in de weg staat kan voor een bepaald planonderdeel worden teruggevallen op de terugvaloptie. Bij de betreffende terugvalopties zijn per locatie de kosten beperkt en de betreffende ambitie verlaagd. Het is geenszins de bedoeling het geheel van terugvalopties als een integraal haalbaar plan te zien. Indien bezuinigingen op de in de grondexploitatie opgenomen Investerings en verwervingen of een verdere planoptimalisatie geen oplossing biedt kan de PS in een dergelijke situatie kiezen voor de terugvaloptie ten einde de grondexploitatie weer sluitend te maken. Er is op voorhand geen prioriteit te geven aan een van voornoemde instrumenten.

Doorlooptijd van het project

Voor de CVvE is het van belang het winkelprogramma van het hoofdwinkelcircuit in een ononderbroken bouwstroom wordt gerealiseerd. De tussenpozen tussen de realisatie van de verschillende bouwblokken mogen om deze reden niet te lang duren, ook om te voorkomen dat het winkelcentrum een te lange fase doormaakt van bouwactiviteiten. Partijen spreken tegenover elkaar uit dat het hoofdwinkelcircuit zo mogelijk binnen enkele jaren (2 tot 3 jaar) in een ononderbroken bouwstroom gerealiseerd dient te worden.

Functionele invulling.

Voordat met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart zullen beide organisaties zich tot het uiterste inspannen om op blokniveau de functionele invulling (woningen, bioscoop, winkels, bibliotheek, fitness etc.) te regelen. Beide partijen onderschrijven dat een invulling met een diversiteit aan functies (woningen, maatschappelijke en sociaal-culturele functies) op de verdiepingen boven de winkels de voorkeur heeft. Indien blijkt dat een invulling volgens het SDO niet mogelijk is, zullen partijen in overleg treden over een eventuele planaanpassing of een gewijzigde fasering waarbij de doorlooptijd van het project uitgangspunt blijft. Zo nodig kan teruggevallen worden op de terugvaloptie.

Marktrisico

Het uitgewerkte SDO plan kent een ambitieus programma. Het is wenselijk om, waar mogelijk, vooraf afspraken te maken met afnemers van de verschillende segmenten.

Onder de huidige marktomstandigheden is de afzet van koopwoningen lastig. Marktpartijen starten onder de huidige marktcondities over het algemeen niet met de realisatie voordat een substantieel percentage (70 à 80%) van het aantal woningen is voorverkocht. Door aanbesteding van de betreffende blokken kunnen zowel ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties inschrijven zodat de markt de afweging kan maken wat op basis van locatie en timing mogelijk is. Vanuit deze marktwerking zal het te stringent voorschrijven van koop- of huur of productomschrijvingen niet aan de orde zijn om de vrijheid van de markt niet teveel te beperken. Wel dient de fasering van de blokken goed geregisseerd te worden in samenhang met andere naburige projecten zodat er geen overaanbod op de markt ontstaat met het grote risico dat geen van de projecten het percentage voorverkoop haalt en er dus niets gerealiseerd wordt. Partijen zullen dit tijdens het project monitoren.

Financiële risico's

In de opstalexpliatie zijn parameters opgenomen op basis waarvan de grondwaarde per functie is berekend, uitgangspunt is een marktconforme grondwaarde.

Voor de winkelvoorzieningen is met een bruto aanvangsrendement* gerekend van 6,75%. Momenteel staat ten gevolge van de kredietcrisis dit rendement onder druk. Ook hier geldt dat door aanbesteding zal blijken of de markt bereid is dit te betalen. Het risico van dit bruto aanvangsrendement is onder de huidige marktomstandigheden aanwezig. Op basis van de afspraak dat de kengetallen jaarlijks herijkt worden is het mogelijk dat als in de praktijk blijkt dat het bruto aanvangsrendement structureel hoger of lager ligt aanpassing van het plan en/of bijstelling van de grond en opstalexpliatie noodzakelijk is. De huurwaarden voor het winkelprogramma zijn marktconform en haalbaar en onderverdeeld in kleinschalige, middelgrote en grootschalige winkelruimten. De ingeschatte huurinkomsten zijn gebaseerd op de thans in het plan aangenomen verkaveling van de winkelblokken. Bij nadere uitwerking en verkaveling van het plan zullen de verkavelingconsequenties steeds in acht genomen moeten worden. De verkaveling kan leiden tot een aanpassing van het gemiddelde huurprijsniveau. De stichtingskosten voor de winkelvoorzieningen waarmee is gerekend liggen binnen gebruikelijke bandbreedte. De financiële parameters van het horecaprogramma zijn realistisch. Indien in de praktijk blijkt dat betreffende kengetallen structureel hoger of lager liggen, kan aanpassing van het plan en/of bijstelling van de grond- en opstalexpliatie noodzakelijk zijn.

Een financieel risico in de huidige markt kort na de kredietcrisis vormt de ingeschatte opbrengst onder het woonprogramma vanwege de in de grondexploitatie opgenomen grondprijs per m² bvo. Het risico kan worden beperkt door verdere fasering van het woningprogramma. Ook heeft de markt op basis van aanbesteding de mogelijkheid het product zelf in te vullen opdat deze grondquote gehaald kan worden. Het risico dat een aanbesteding mislukt is aanwezig en zal kunnen leiden tot aanpassing van het plan, prijzen, grondexploitatie, uitstel of afstel.

Juridisch planologische risico's (WRO)

Om de ontwikkeling van het aangepaste SDO plan mogelijk te maken zal het huidige vigerende bestemmingsplan moeten worden vervangen door meerdere nieuwe bestemmingsplannen. Indien noodzakelijk zal door de gemeente een consoliderend bestemmingsplan, een structuurvisie en MER rapportage worden opgesteld. Gelet op de impact van dit plan voor de omgeving wordt rekening worden gehouden met zienswijzen en bezwaren en een mogelijke vertraging van de procedure. Mede vanuit het commitment met de CVvE mag worden aangenomen dat eventuele algemene bezwaren vanuit de eigenaren achterwege blijven. In de grondexploitatie is een post opgenomen voor planschade. Er is reeds een risicoplanschade analyse uitgevoerd die op basis van het uitgewerkte plan geactualiseerd zal worden. Voor eventuele planschade is in de grondexploitatie van de PS een voorziening opgenomen. Naar verwachting zal mede om speculatie en freeriders te voorkomen uitgegaan worden van meerdere bestemmingsplannen.

* (Het brutoaanvangsrendement (BAR) geeft het rendement aan van een belegging op het moment van de investering zonder rekening te houden met de exploitatiekosten. $BAR = \text{bruto huur} / \text{bruto investering}$; Een lagere huur of een hogere investering leidt tot een lager rendement op je vermogen)

Juridisch risico's Grexwet

Een dergelijke gebiedsontwikkeling met een splitsing in projectdelen is in het kader van de Grexwet risicovol. Enerzijds is het voorkomen van freeriders alleen maar mogelijk door anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen. Anderzijds zal de kostendoorberekening bij exploitatieplannen van de verevening die moet plaatsvinden over het gehele gebied per locatie ter discussie worden gesteld. Het opstellen van exploitatieplannen biedt voor een dergelijke gebiedsontwikkeling dus te weinig zekerheden en te grote risico's voor de gemeente. Om de kwaliteit van het geheel te waarborgen is verevening tussen de locaties noodzakelijk.

Om binnen de WRO en de Grexwet wel de regie vast te kunnen houden, zonder risico's voor de gemeente voor financiële extra bijdrage, is gekozen voor een overkoepelende anterieure basisovereenkomst met de PS en een terugvalscenario per planonderdeel naar publieke regelingen (voorbereidingsbesluit, wijziging bestemmingsplan, exploitatieplan, WVG, onteigening e.d.).

Bij al dan niet opzettelijke deconfiture van de afnemer van de PS met een private overeenkomst nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze overeenkomst ontbonden worden. Behalve dat getracht zal worden dit privaatrechterlijk vooraf te regelen zal in dat geval een publiekrechtelijke herstelprocedure in gezet worden om opvolgende freeriders te voorkomen.

Juridisch risico's Europese richtlijnen

In het kader van de richtlijnen voor staatssteun en aanbestedingen wordt volledige transparantie en marktwerking gehanteerd. Vanwege de verbondenheid van de CVvE met de betreffende locatie is gekozen voor het doorleggen van de aanbestedingsplicht naar de PS als een "quasi in besteding". Dit sluit aan bij de jurisprudentie hieromtrent. Behoudens eventuele verkopen van grond zullen alle werken transparant worden aanbesteed en er zal zorg gedragen worden dat eventuele voorkennis van aangesloten eigenaren genivelleerd wordt door transparantie naar andere marktpartijen.

Risico Grondexploitatie

Uitgaande van de mogelijke geprognosticeerde grondopbrengst zal de PS investeren in de kwaliteit van dit gebied. In de grondexploitatie zijn naast de boekwaarden van de oude plankosten, bedragen ingeschat en opgenomen voor het bouw - en woonrijp maken, VTU kosten, infrastructurele werken, maatschappelijke onrendabele voorzieningen, planoptimalisatie / risicobeheersing, infra buiten het plangebied, geprognosticeerde grondopbrengsten gemeente Haarlem en renovatiebudget. Indien de opbrengsten voor de grondexploitatie lager uitvallen dan begroot kunnen in overleg voornoemde bedragen in de grondexploitatie neerwaarts aangepast worden om tekorten in de grondexploitatie op te vangen en te neutraliseren. Sturing binnen de grondexploitatie is mogelijk. Sturing vindt plaats op basis van een budgettaire sluitende grondexploitatie. Afspraak is dat overschotten in het project worden opgenomen om de kwaliteit te verbeteren.

Voor dit project wordt in bijzondere gevallen voor deellocaties een actieve grondpolitiek niet uitgesloten. De als dan op tredende specifieke risico's zullen dan separaat worden benoemd en aangegaan.

Verwervingsrisico

Om de realisatie van het uitgewerkte SDO plan mogelijk te maken is een groot aantal aankopen nodig. Naast de aankoop van het onroerend goed en nieuw voor oud vergoedingen moeten tevens huurders van winkelpanden worden gecompenseerd voor hun verplaatsing - en verhuiskosten. In de grondexploitatie voor het SDO is hiervoor een totaal taakstellend maximaal budget opgenomen. Indien eigenaren weigeren hun pand te verkopen of indien het budget ontoereikend blijkt te zijn kan het plan worden aangepast, is uitstel mogelijk of zelfs onteigening. Indien geen andere oplossing voorhanden kan worden teruggevallen op de terugvaloptie.

Faseringsrisico

In de grond- en opstalexploitatie zijn in het uitgewerkte SDO plan verschillende ontwikkelingslocaties opgenomen. Deze locaties verschillen onderling van elkaar aanzienlijk voor wat betreft de opbrengsten, kosten en de risico's. Het is wenselijk te starten met de deelprojecten die een positieve

grondwaarde generen. Op deze wijze blijven de rentekosten binnen de grondexploitatie beheersbaar en kunnen de financieringskosten beperkt blijven.

Het project Schalkstad wordt om deze reden in verschillende fasen opgeknipt.

De eerste fase betreft de beoogde ontwikkeling van de Costa del Sol, de ontwikkeling van de parkeergarage aan de Europawegzijde en de blokken nabij de Nice passage en ook de bebouwing van het marktplein ten einde de winkelrouting te complementeren. De bouw en ontwikkeling van de parkeergarage is afhankelijk van de beschikbaarheid van middelen. Het betreft de ontwikkeling van het zogenoemde binnengebied. Met deze ontwikkeling wordt het primaire winkelrondje van het winkelcircuit in feite vorm gegeven. Voor elke fase zal een deelexploitatie (bestaande uit concrete businessplannen) worden opgesteld. Bij elke fase zullen zoveel mogelijk naast de overall kosten de specifieke locatiekosten als de verwervingen, de kosten bouw - en woonrijp maken, de VTU kosten, planschade die samenhangen met de betreffende fase in de businesscase worden opgenomen. De eerste ramingen voor fase 1 duiden op een positief saldo van de betreffende deelexploitatie. Zo mogelijk wordt in de eerste fase het gehele primaire winkelcircuit aangepakt om zo snel mogelijk de tweezijdige bewinkeling mogelijk te maken. Bij het hoofdstuk planning is een mogelijke fasering opgenomen voor de overige bouwdelen vanzelfsprekend is verdere realisatie ook gekoppeld aan de beschikbaarheid van de locatie, afzetmogelijkheden en overige marktomstandigheden. Afhankelijk van de actuele mogelijkheden worden meerdere voorbereidingstrajecten gestart om zo snel mogelijk tot een goed functionerend afgerond deel te kunnen komen.

Risico Parkeerexploitatie

Bij de parkeerexploitatie is uitgegaan van bepaalde aannamen m.b.t. bezetting, indexering, tarieven etc. Uitgangspunt is dat er geen suppletie zal plaats vinden vanuit de gemeentebegroting. Bij tegenvallende opbrengsten zullen op basis van de actuele kengetallen aanpassingen in bijvoorbeeld exploitatietermijn, kosten, tarieven ed. moeten plaats vinden.

Fiscale risico's

Uitgangspunt is dat er geen extra fiscale risico's voor de gemaakte (btw) en voor de leden van de CVvE optreden (fiscale transparantie) optreden. Voor het ontwerptraject vindt zo nodig per locatie op basis van een deskundigen advies of afspraak met de fiscus verbijzondering plaats (maatwerk).

2. PLANPROCES EN PRODUCTEN

Doelstelling en taken

Het samenwerkingsverband de PS is belast met het bewaken en sturen van 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 PS 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 de nog te selecteren marktpartijen per locatie. Voor de projectoverstijgende elementen is het programma Schalkwijk 2000+ leidend. De gemeente heeft daarnaast vanzelfsprekend de standaard publieke taken. De CVvE is daarnaast verantwoordelijk voor de renovatie van het bestaande winkelcentrum. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het planproces en de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om tot uitvoering te komen van het uitgewerkte SDO plan voor het project Schalkstad.

2.1. Activiteiten

Voor ieder planonderdeel zullen stappen gezet moeten worden om tot uitvoering van het project te komen. In hoofdlijnen bestaan de werkzaamheden uit de volgende stappen :

- Planontwikkeling
- Verwervingen en verplaatsingen
- Selectieprocedure per locatie
- Contractvorming planbegeleiding
- Planologisch traject
- Bouwrijp maken
- Uitgifte en verkoop van de gronden
- Realisatie bouw
- Woonrijp maken
- Gebiedsmanagement

Planontwikkeling

Inzake de planontwikkeling stelt de PS de kaders vast voor de marktpartij die de plannen op zijn kosten verder uitwerkt binnen de gestelde voorwaarden.

De planontwikkeling vindt blok gewijs plaats op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden waarbij het uitgewerkte SDO als basis geldt. Per fase dient een projectplan opgesteld te worden met uitgangspunten en randvoorwaarden, vergezeld van een grond- en opstalexploitatieprognose, projectomschrijving, procesaanpak, stichtingskosten opzet (STIKO) en een planning. Deze gegevens worden vastgelegd in een projectplan per fase en ter besluitvorming voorgelegd. Uitgangspunt hierbij is dat er afspraken zijn gemaakt over eventuele verwervingen en verplaatsingen binnen de betreffende fase. Op basis van dit projectplan wordt met de zittende eigenaar op basis van de vastgestelde tarieven onderhandeld over de betreffende ontwikkeling. Wordt niet tot overeenstemming gekomen zullen andere marktpartijen via een aanbesteding in de gelegenheid gesteld worden de ontwikkeling uit te voeren. Door de geselecteerde marktpartij wordt voor de betreffende ontwikkeling hiervan een definitief programma c.q. schetsplan opgesteld. De directie toetst dit schetsplan aan de voorafgestelde voorwaarden.

Verwerving en verplaatsingen

Om de ontwikkeling van een deellocatie mogelijk te maken moeten panden worden aangekocht van eigenaren. Bovendien moeten zittende huurders worden uitgeplaatst of verplaatst. Deze aankopen en uitplaatsingen zullen door de PS worden uitgevoerd.

Hiervoor zal door de PS de onderhandelingen (gesprekken) met eigenaren en gebruikers voeren. Het doel is uitplaatsing van de huurders en aankoop van het pand binnen de gestelde financiële kaders uit te voeren, bij voorkeur volgens de nieuw voor oud formule. Bij afwijkingen van het gestelde budget zal dit onverwijld worden meegedeeld. Directe aankoop van panden moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Het maken van afspraken met opschortende of ontbindende voorwaarden heeft de voorkeur. Aankopen e.d. behoeven vooraf de goedkeuring van de vennoten. Goedkeuring voor een concrete aankoop is pas mogelijk als ook de betreffende financiering is geregeld.

Naast de eigendommen van derden heeft de gemeente Haarlem binnen het projectgebied eveneens eigendommen. Ten aanzien van de gemeentelijke eigendommen zijn de navolgende afspraken gemaakt:

- De gemeente levert het wijkloket uitgaande van een vervangende vergelijkbare huisvesting. Het bestaande wijkloket zal worden geamoveerd. De boekwaarde moet aan de gemeente vergoed worden. In de betreffende businesscase zal hiervoor een oplossing gevonden moeten worden, er wordt van uitgegaan dat de verwerving en verkoop van het gebouw neutraal uitkomt.
- Voor de bibliotheek wordt eveneens uitgegaan van een nieuwe huisvesting binnen het plan. Voor de bestaande locatie zal een andere functie gezocht moeten worden en het eigendom worden overgedragen.
- De over te dragen gemeente gronden in het kader van het SDO bestemd voor vastgoedontwikkeling zullen of direct of eventueel via een ABC formule overgedragen worden. Deze gronden zullen in principe pas bouwrijp gemaakt worden nadat een grondovereenkomst is gesloten. In de koopovereenkomst van de grond worden afspraken gemaakt over de start van de realisatie van een deelgebied, rekeninghoudend met de fiscale aspecten en financiële waarborgen.
- Gronden van de gemeente, bestemd voor openbare ruimtes en welke in eigendom van gemeente blijven, zullen niet worden overgedragen aan de PS, maar beschikbaar worden gesteld. Alle kosten voor het bouw - en woonrijp maken van deze gronden zijn opgenomen in de grondexploitatie van de PS.
- De PS zal alleen indien nodig en na een bestuurlijk besluit van de vennoten gronden van derden kunnen verwerven tegen marktprijzen. In beginsel verwerft de PS de gronden van derden als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelastingen 1968. Indien de betreffende noodzakelijke verwervingen van derden niet als bouwterrein kan worden verworven, kan de gemeente overgaan tot het verwerven van deze grond en zal de gemeente de grond bouwrijp maken en vervolgens doorleveren tegen betaling van de verwervingskosten, de kosten van bouwrijp maken en overige gemaakte kosten. Betreffende aankoop en levering behoeft de goedkeuring van het gemeentebestuur. In het kader van de nieuw voor oud formule kan er sprake zijn van een "ruiltransactie: tussen bestaand vastgoed en nieuwe te realiseren vastgoed.
- Het is mogelijk dat de gemeente na instemming van het gemeentebestuur fungeert als tijdelijk vastgoedeigenaar onder duidelijke afspraken met de PS over de te vergoeden kosten en risico's. Gestreefd moet worden naar aankopen op basis van bewezen marktwaarde cq cashflow.
- De kosten voor onderzoek en saneren van vervuilde gronden zijn in principe voor de oorspronkelijke eigenaar. In de praktijk zal dit niet altijd zo werken, in dat geval zal de PS op basis van een onderzoek de consequenties moeten overwegen.
- CVvE draagt de benodigde in haar bezit zijnde onroerend goed (bijvoorbeeld huismeester ruimte, de parkeergarage) over aan de PS op basis van de "nieuw voor oud" methode.
- CVvE draagt de Mentonpassage als openbare ruimte om niet over aan de gemeente. Aanpassing van de betreffende overkapping en gevels is voor rekening van de PS.

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 PS is verantwoordelijk voor de uitgifte van de grond t.b.v. de realisatie van de bouwplannen.

Selectieprocedure per locatie

Nadat het projectplan voor een deellocatie is vastgesteld door de vennoten kan de selectieprocedure worden opgestart. In een eigendomssituatie zal de betreffende eigenaar als eerste in de gelegenheid gesteld worden op basis van het projectplan een private overeenkomst af te sluiten met de PS. Indien geen sprake is van privaateigendom zal Europees worden aanbesteed en bestaat de mogelijkheid dat geïnteresseerde eigenaren binnen de CVvE hierin deelnemen. Een grondverkoop zonder voorwaarden is niet aanbestedingsplichtig. Gezien het risico van voorinformatie houdt dit wel in dat ook andere marktpartijen op hetzelfde kennisniveau gebracht moeten worden.

De inschrijvers wordt gevraagd op om basis van de selectiecriteria (programma, eventuele intenties m.b.t. de invulling, beeldkwaliteit, grondafname) een totaal aanbieding uit te brengen voor de beoogde locatie. De beoordeling zal plaatsvinden op basis van selectiecriteria en volgens de EMVI (Economisch meest voordelige inschrijving) methode.

Contractvorming, planbegeleiding

Met de betreffende marktpartij wordt door PS een realisatie - overeenkomst gesloten. De geselecteerde marktpartij zal voor eigen rekening en risico het deelplan waarvoor de partij is geselecteerd uit laten werken door een architect. Dit proces zal door de PS aangestuurd en begeleid moeten worden. Voordat met de uitwerking gestart kan worden zal een overeenkomst opgesteld worden met de geselecteerde marktpartij waarin programma, kwaliteit, planning, financiën en grondverkoop zijn geregeld. De ontwerpen die worden voorgelegd zullen getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan cq uitwerkingsplan en zullen op beeldkwaliteit worden getoetst.

Planologisch traject

Om de ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Vooralsnog wordt ervoor gekozen per fase een nieuw bestemmingsplan te maken uitgaande van private afspraken tussen PS en marktpartij. Indien noodzakelijkerwijze voor een bepaald gebied geen private afspraken te maken zijn, zal de keuze gemaakt worden om dit projectdeel uit te stellen of wel dit deel terug te leggen bij de gemeente voor het inzetten van eventuele publiekrechtelijke middelen (bijv. onteigening).

De procedure voor de begeleiding en het gehele bestemmingsplantraject zal door de gemeente Haarlem gevoerd worden. De kosten voor het opstellen van de verschillende bestemmingsplannen zijn voor rekening van de PS. De kosten voor het begeleiden van de publiekrechtelijke procedures, de structuurvisie en de MER beoordeling, zijn voor rekening van de gemeente. Eventuele kosten van onteigeningstrajecten, exploitatieplan en risicoafdekking kunnen in onderling overleg worden vastgesteld en geheel of gedeeltelijk in rekening gebracht worden bij de PS.

Bouwrijp maken

Nadat de noodzakelijke verwervingen zijn geregeld, het plan door een marktpartij is uitgewerkt, de juridisch planologisch traject zijn doorlopen en de grond kan worden geleverd moet de locatie bouwrijp worden gemaakt. Hiervoor zal per deellocatie een werkschrijving gemaakt worden waartegen dit werk kan worden aanbesteed.

De PS draagt zorg voor het bouwrijp maken van de gronden en het tijdig aanvragen van de hiervoor benodigde vergunningen. Voor het bouwrijp maken zal de PS tijdig afspraken maken met alle betrokken instanties waaronder kabel- en leidingeigenaren. De PS 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. De reeds gemaakte inventarisatie en het advies leidingtracé staat ter beschikking en zal geactualiseerd moeten worden.

Verkoop en uitgifte van gronden

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan kan de bouwrijpe kavel worden geleverd door de PS eventueel via een ABC met de gemeente. Verkoop cq rentedatum geschiedt in principe op de datum dat de bestemming definitief is, onherroepelijk of niet vatbaar voor schorsende procedures.

Realisatie bouw

In de realisatie - overeenkomst zullen afspraken gemaakt worden over de voorwaarden, voorzieningen etc. alsmede over begeleiding, acceptatie en toetsing tussen marktpartij en PS. Belangrijk issue is hierbij de tijdelijke verkeersmaatregelen, overlast winkelend publiek, bouwmarketing en gebruik openbare ruimte (parkeren ed). Controle op naleving van vergunningen geschiedt door de gemeente

Woonrijp maken

Per deelgebied zal de PS de afstemming verzorgen tussen gemeente en marktpartijen over de aansluitingen, planning, kwaliteit en uitvoering van de openbare ruimte. De PS geeft hierbij de opdracht voor het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Gebiedsmanagement

Voor de uitvoering van de eerste fase zal de PS directie / projectmanagement overwegen een gebied (- of park) managementorganisatie op te zetten en zal hiertoe een voorstel formuleren. De gebiedsmanagement organisatie zal de belangen van alle aanwezige partijen behartigen. Hiervoor dient een parapluorganisatie opgezet te worden waarin de diverse te onderscheiden organisaties, in stand blijven, maar wel aangehaakt worden. De gebiedsmanagement fase kan reeds eerder starten maar moet uiterlijk tot stand gebracht zijn voor de afronding van de realisatiefase van het eerste deelgebied. De gebiedsmanagement organisatie behelst het coördineren van het beheer van het project en openbare ruimte. De PS neemt het initiatief tot het oprichten van een gebiedsmanagement organisatie. Ook eventuele ontwikkelaars kunnen in principe participeren voorafgaand aan of samen met de opvolgende eigenaar tot 3 jaar na oplevering van het deelgebied in de gebiedsmanagement organisatie. De PS en de ontwikkelende partijen zien er op toe dat alle kopers en zo mogelijk ook de gebruikers bij gronduitgifte vooraf verplicht worden deel te nemen in de gebied(of park) management organisatie via de CVvE. Bij eventuele tijdelijke deelname van gemeente en PS zullen hiervoor financiële middelen gereserveerd moeten worden.

2.2. De producten

Historische stukken

In de periode 2003 – 2010 zijn reeds vele producten opgesteld. Al deze stukken zijn beschikbaar voor de PS tot en met het SDO van eind 2007. Een overzichtslijst van de beschikbare stukken is opgenomen in bijlage 4. Bepaalde stukken zullen in het kader van het uitgewerkte SDO geactualiseerd moeten worden.

Basisstukken uitgewerkt SDO 1 oktober 2010

Voor de nieuwe start zijn de volgende basisdocumenten uitgangspunt om het geheel integraal aan te sturen:

- de basisafspraken
- het uitgewerkte SDO plan
- de grondexploitatie
- de parkeerexploitatie
- actuele projecten

Met de tarieven kan een zekere flexibiliteit worden betracht (vroeg boek kortingen). Het tarievenboek betreft een dynamisch prijzenboek dat wordt geactualiseerd naar marktomstandigheden. De

regiefunctie voor de PS ligt met name in het ontwikkelen op blokniveau primair met de zittende eigenaren en in tweede instantie via een aanbesteding.

Beeldkwaliteitplan

Het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan zal worden geactualiseerd. De beoogde kwaliteit (Ceramique) wordt duurzaam bewaakt op basis van dit beeldkwaliteitplan. Een kwaliteitsteam zal de PS scherp moeten houden voor toetsing van deze kwaliteit en heeft in die zin de rol als supervisor en eerste welstandstoets. De formele Welstands toets (ARK 1) vindt plaats bij de vergunningsaanvraag.

Verwervings- en schuifplan

De PS zal een verwerving - en schuifplan opstellen dat als basis dient voor de aankopen . De PS zal het verwervingstraject aansturen. Contracten met eigenaren en of huurders zullen vooraf ter goedkeuring door de PS ter goedkeuring worden aangeboden

Projectplan per locatie

Voor iedere deellocatie zal door de PS een projectplan worden opgesteld. Na goedkeuring door vennoten kan het projectplan gebruikt worden voor de aanbesteding als bidboek.

Bestemmingsplan(nen)

Ter voorkoming van exploitatieplannen en risico's voor de gemeente zullen meerdere bestemmingsplannen worden gemaakt die samen het gehele gebied omvatten. Één globaal bestemmingplan met uitwerkingsplannen zou teveel risico met zich mee kunnen brengen. In de anterieure ontwikkelingsovereenkomst zullen hiervoor nadere afspraken met de gemeente gemaakt worden.

MER rapport

Indien noodzakelijk zal als eerste planologische procedure een structuurvisie en MER rapport in procedure worden gebracht. Uitgangspunt is dat oorspronkelijke MER richtlijnen en advies van de MER commissie nog als basis dient. Inclusief onderliggende rapporten.

Communicatieplan

Door de gemeente en CVvE wordt gecommuniceerd naar omgeving. Aan de orde komen gebied en ontwikkelingspromotie, informatie naar omgeving over ontwikkeling, planning, inrichting, ontsluiting, etc. Daartoe wordt door de PS een werkgroep ingesteld die de voorbereiding van de communicatie periodiek ter hand neemt.

Risicoanalyse

In hoofdstuk 1 is reeds een opsomming gegeven van de elementen van de risico - beheersing. Indien de grondexploitatie tekorten vertoond of lagere opbrengsten heeft wordt het geheel sluitend gemaakt door het optimaliseren van de opbrengsten of het aanpassen van de investeringen en of verwervingen zoals opgenomen in de grond- en opstalexplotatie. Het is bovendien mogelijk terug te grijpen naar de terugvalopties, zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage. Afgesproken is dat geen van de partijen ervan uitgaat dat het samenspel van de terugvalopties als een geheel leidt tot een acceptabel plan. Wanneer planoptimalisatie, fasering, kostenreductie of andere opties niet uitvoerbaar zijn, kan na een daartoe genomen gezamenlijk besluit van de aandeelhouders voor een bepaalde locatie overgestapt worden naar de terugvaloptie.

Overige nog uit te werken cq te actualiseren producten

Planschade rapport

Kabels- leidingen inventarisatie / traceéadvies

Milieurapport

Verkeersonderzoek

Brancherings- marktverkenning

Woonvisierapport

Ontwerpprincipes openbare ruimte

Inmetingsrapport

3d maquette

Financieringsplan

3. PROJECTBEHEERSING

In dit hoofdstuk worden de projectmanagement aspecten omschreven. Conform de gebruikelijke methodiek (GROTIK) wordt ook in PS verband de projectbeheersing aangestuurd.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Geld
- Risico
- Organisatie
- Tijd
- Informatie & Communicatie
- Kwaliteit

3.1. GELD

Het is van belang de ontwikkelingskosten van het project en de organisatie beheersbaar te houden. Vanuit de PS cq directie / projectmanagement (bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente en de CVvE) worden opdrachten verstrekt die nodig zijn voor de voortgang van het proces.

Proces

Voor de te maken kosten binnen de organisatie geldt de jaarbegroting als uitgangspunt. De dekking daarvoor wordt gevonden in de algemene kosten die op deelplanniveau ten laste van de betreffende locaties worden gebracht. Het geheel dient te passen in een meerjarenoverzicht welke de basis vormt voor het per deelplan in rekening te brengen kosten percentage.

De kosten elementen zijn:

- De kosten van directie / projectmanagement
- De kosten van secretariaat en administratie
- De kosten van in te huren adviseurs
- De kosten van te raadplegen juristen
- De kosten van accountant
- Huisvestingskosten, ge- en verbruikskosten, zoals (energie, telefoon, kantoormiddelen)
- Communicatiekosten
- Externe opdrachten

Vanuit een goede administratie is het vastleggen en vaststellen van stukken essentieel. Voor een goede financiële huishouding van de organisatie zijn onderstaande rapportages noodzakelijk.

In hoofdstuk 4 wordt ea nader uitgewerkt.

- Meerjarenbegroting
- Jaarbegroting
- Kwartaalrapportages (verdichting maandrapporten) voorzien van een liquiditeitsplanning.
- Jaarlijks de jaarrekening van de op te richten BV en CV

De directie / projectmanagement van de PS zal daarnaast maandelijks de kostenontwikkeling t.o.v. de begroting registreren en bewaken (maandoverzicht). De administratie wordt onafhankelijk van de gemeente en de CVvE gevoerd door de PS (wordt uitbesteed).

Begroting

Een van de uitgangspunten voor de PS is een budget neutrale grondexploitatie. Uitgangspunten voor deze grondexploitatie zijn vastgelegd in de kengetallen en tarievenlijst. Binnen deze grondexploitatie zijn de plankosten opgenomen. Deze zijn separaat in een meerjarenbegroting (zie vertrouwelijke bijlage) opgenomen.

Met de door ING betaalde schadevergoeding zijn alle historische kosten voor 1/10/2009 gecompenseerd. In de PS zijn geen historische kosten meer aanwezig.

Het project start dus met een neutraal saldo met dien verstande dat de voorbereidingskosten vanaf 1 oktober 2009 wel verrekend dienen te worden. Bij de oprichting zullen partijen het eens moeten zijn over de in de PS in te brengen nog te vergoeden voorbereidingskosten van elk der partijen.

Op basis van de grondexploitatie is een cash flow schema opgesteld per fase / jaar. De meerjarenbegroting is het uitgangspunt voor de jaarbegroting van het eerste boekjaar 2012. Vervolgens wordt uit deze meerjarenbegrotingen telkens de jaarbegroting opgesteld en in het vennotenoverleg ingebracht.

Voor ieder boekjaar zal een jaarbegroting moeten worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vennoten waarin een overzicht is gegeven van de te maken kosten voor dat betreffende jaar. Achteraf zal een verantwoording van de kosten middels een op te stellen jaarrekening aangeboden worden aan beide vennoten.

Historische kosten

Uitgangspunt voor de financiering van de PS bij de start is een financiering vanuit de parkeervoorziening Schalkstad. De historische kosten voor de oprichting van de PS zijn voorgefinancierd uit de parkeervoorziening Schalkstad en worden door de PS, inclusief rente (3%) vanaf datum oprichting PS, terugbetaald zodra de financiële positie dit toelaat.

Basis financiering

Bij de oprichting van de PS zullen definitieve en bindende afspraken gemaakt worden over de financiering van het apparaat. Uitgangspunt is dat de PS in hoofdzaak extern wordt gefinancierd. De financiering vindt in eerste instantie plaats vanuit de parkeervoorziening, deze is voldoende voor de start van het project. Uitgangspunt is dat in 2014 de eerste grondopbrengst wordt ontvangen. Hiervoor zullen in een vroegtijdig stadium afspraken met marktpartijen gemaakt dienen te worden.

Eigen kapitaal

De inbreng van de commanditaire vennoten blijft beperkt tot:

- voor beide partners de inbreng van het startkapitaal voor BV en CV
- voor beide partners de inbreng van de te vergoeden historische kosten
- voor beide partners hun aandeel in het parkeervoorziening Schalkwijk als garantiekapitaal cq basisfinanciering

Externe financiering

Eventuele externe financiering is mogelijk op basis van concrete businesscases, gronden en/of opstallen.

In alle gevallen wordt getracht uit te gaan van een dekkende cash flow per pand. Panden met een reële marktwaarde met een huuropbrengst zijn goed financierbaar. Het risico hiervoor is beheersbaar. Hypotheek op panden waar geen opbrengst tegenoverstaat is niet wenselijk.

De aankoop van panden en of het aangaan van hypothecaire verplichtingen zal door de directie worden voorgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de vennoten.

Aankoop op marktwaarde met een goede cash flow zal geen financieel risico behoeven op te leveren, bij aankoop van leegstaande panden boven de marktwaarde zullen voldoende zekerheden ingebouwd moeten worden om de risico's te kunnen beperken.

In dit kader wordt ook niet uitgesloten dat een eventuele derde partij als mogelijke financier als partner toetreedt tot de PS.

De huidige gemeentelijke gronden

De gemeentelijke gronden welke bestaan uit de te verkopen kavels en de te behouden openbare ruimte zullen specifiek op een grondtekening worden aangegeven.

De potentiële ontwikkelingswaarde van deze gronden kan tussentijdse (na overdracht) als zekerheid dienen voor de financiering van de PS. De gronden worden in principe in delen verkocht en geleverd afhankelijk van de ontwikkeling van de projectdelen. In de anterieure ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente zullen hiervoor de leverings- en betalingsmomenten worden afgesproken.

Cash positie

Uitgangspunt is dat in aanvang een positieve cashflow positie wordt bewaakt op basis van de financiering van de parkeervoorziening Schalkstad. Eventueel aangevuld met een externe financiering

Op basis van de fasering in de grondexploitatie van de PS is een overzicht voor de financieringsbehoefte opgenomen (zie vertrouwelijke bijlage). 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 / PS directie die per kwartaal hierover rapporteert.

Concreet betekent dit dat de PS van start kan gaan met een cash positie die voldoende is voor de eerste fase. Indien de kaspositie beperkt blijft zal de omvang van de eerste fase hierop aangepast moeten worden.

3.2. Risicoanalyse

Risicoanalyse

In hoofdstuk 1 is reeds een opsomming gegeven van de elementen van de risico - beheersing. Indien de grondopbrengsten lager uitvallen dan begroot zullen planaanpassingen nodig zijn of zullen de in de grondexploitatie opgenomen kostenposten worden bijgesteld om het saldo de grondexploitatie in evenwicht te brengen. Tevens is de mogelijkheid aanwezig te kiezen voor een terugvaloptie per deelplan om de balans van kosten en opbrengsten in evenwicht te brengen. De terugvalopties zijn, opgenomen in de vertrouwelijke bijlage.

De volgende fase van risicoanalyse zal op basis van de concepten voor de anterieure en private overeenkomsten medio 2012 plaats vinden.

3.3 Organisatie

Samenwerking

Uitgangspunt is een samenwerking tussen de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en de gemeente. Deze samenwerking zal plaats vinden in de vorm van een Projectmaatschappij Schalkstad op basis van een CV/BV constructie. Zoals nader onderbouwd in de separate bijlage.

Voordelen van deze constructie zijn:

- de mogelijkheid een ontwikkeling te bewerkstelligen op basis van een anterieure overeenkomst (WRO/grexwet)
- de mogelijkheid wederzijdse harde afspraken vast te leggen op basis van partnership (vertrouwelijkheid/transparantie etc.)
- het in één hand houden van de regie
- het indirect koppelen van de tientallen eigenaren aan het overkoepelende commitment
- met handhaving van de politieke besluitvorming een slagvaardige organisatie die niet afhankelijk is van gemeentelijke procedures het afschermen van risico's en aansprakelijkheden
- het beperken van de commanditaire inbreng
- een acceptabele vorm in het kader van de Europese richtlijnen
- een voor derden duidelijk aanwezige private onderneming
- de mogelijkheid andere partijen op basis van een instapfee toe te laten treden

De optie van een samenwerking met een ondergeschikte rol voor de CVvE is niet realistisch, omdat enerzijds dan geen volledige transparantie kan worden betracht en anderzijds CVvE feitelijk geen zeggenschap heeft.

PS

De gemeente en de CVvE hebben na de breuk met ING in oktober 2009 afgesproken dat zij gezamenlijk in een PS (Projectmaatschappij Schalkstad) het project Schalkstad zitting nemen. Zij participeren regisserend in de deelprojecten, dus zonder grote ontwikkelingsrisico's. Het afgelopen half jaar is daarbij de basis gelegd om deze vervolgstap te maken uitgaande van een plan met financiële onderbouwing waarbij de maatschappelijke en financiële haalbaarheid voorwaarde zijn voor verdere uitwerking. Beide partijen onderschrijven de deelname in de PS. Het te dragen eindrisico in deze PS blijft in de basis beperkt tot de plankosten. Het financiële risico van de CVvE en de gemeente in de PS wordt begrensd tot een maximum ter hoogte van het aandeel van elk van de partijen in het exploitatieresultaat van het parkeervoorziening. Dit houdt wel in dat bij eventuele aankoop voldoende risicodekking / beperking geregeld moet zijn.

Welke kosten ten laste van de PS komen, wordt in onderling overleg tussen partijen, op basis van een door beide partijen gezamenlijk goedgekeurde begroting vastgesteld, waarbij in ieder geval de afgesproken kosten van externe adviseurs in overleg kunnen worden ingebracht.

Eventuele tijdelijke aankopen zullen zoveel mogelijk voorkomen worden en via optionele afspraken geregeld worden. Mocht de noodzaak tot aankoop op blokniveau wel noodzakelijk zijn zal een oplossing buiten de PS worden gezocht (gemeente, beheer bv private partij, of dergelijke). In principe zal de PS extern gefinancierd worden op basis van een minimaal eigen vermogen. De PS zal voor medio 2011 worden opgericht.

Partijen gaan voor hun samenwerking over tot de oprichting van een ontwikkelingscombinatie in de vorm van een Besloten Vennootschap in combinatie met een Commanditaire Vennootschap. De BV treedt op als beherend vennoot. De gemeente Haarlem en de CVvE nemen naast de beherend vennoot (BV 2%) voor respectievelijk 59% en 39% deel in de CV. In de bijlage is de CV – BV constructie nader toegelicht.

De CV-BV constructie is noodzakelijk i.v.m. fiscale transparantie voor de leden van de CVvE.

Vennoten Schalkstad CV/BV

Het doel van de CV is het voor gezamenlijke rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het uitgewerkte SDO plan.

De juridische organisatie wordt zodanig opgetuigd dat er sprake is van stille vennoten en een beherende vennoot. De stille vennoten ontvangen per kwartaal een overzicht waaruit de ontwikkeling van hun waarde aandeel blijkt. Eenmaal per jaar wordt een vergadering belegd waarin de jaarstukken worden vastgesteld, de beherend vennoot gedechargeerd wordt en het jaarplan met bijbehorend budget en financieringsoverzicht voor het komende jaar wordt vastgesteld. De BV treedt op als beherend vennoot en treedt als rechtsgeldig vertegenwoordiger op namens de op te richten CV. Dat wil zeggen dat alle verplichtingen en rechtshandelingen door de Beherend Vennoot namens de CV worden uitgevoerd. De beherend vennoot doet de vennoten per kwartaal een rapportage toekomen waaruit de financiële stand van zaken blijkt. De besluitvorming van de CV geschiedt door het commandietenoverleg.

Er wordt binnen de organisatie van het planproces voor de uitvoering van het uitgewerkte SDO plan geopereerd op drie niveaus te weten:

- Directie / projectmanagement
- Kernteam (adviesorgaan)
- Aandeelhouders/vennoten

De aandeelhouders benoemen de bestuurders van de BV.

Voor de financiële verantwoording functioneert een separate financiële controlegroep die rapporteert aan de directie en aandeelhouders.

Directie / projectmanagement

De directie / projectmanagement is belast met dagelijkse procesvoortgang van het project en verantwoordelijk voor de interne organisatie.

Tot de directe sturing van de dagelijkse gang van zaken behoren de volgende taken:

- Administratie, secretariaat
- Financiën, rapportages
- Juridische zaken
- Projectorganisatie
- Communicatie
- Contacten onderhouden met belangrijke (markt)partijen

In de bijlage is een schema de besluitvorming weergegeven.

Werkgroepen

Voor de producten en werkzaamheden zoals genoemd in hoofdstuk 2 kunnen door de PS werkgroepen of personen worden aangesteld. De directie / projectmanagement blijft voor het geheel verantwoordelijk.

Zo kunnen werkgroepen ontstaan voor verwervingen, bestemmingsplan, communicatie, parkeren, planvorming, financiën e.d. De directie / projectmanagement bepaald in overleg welke samenstelling de werkgroepen krijgen. De werkgroepen kunnen op aangeven van de directie / projectmanagement bestaan uit 1 of meerdere personen al naar gelang de noodzaak mensen in te schakelen. De directie / projectmanagement kan terugvallen op specialisten uit de betrokken organisaties of specialisten in schakelen van buiten beide organisaties (gemeente en CVvE). De meest geschikte kandidaat tegen de economisch meest gunstige voorwaarden kan door de directie / projectmanagement worden aangesteld om de werkzaamheden te verrichten.

Kwaliteit, capaciteit en de economisch meest gunstige optie zijn bepalend voor de keuze.

Vanzelfsprekend zijn andere factoren als betrouwbaarheid, solvabiliteit en kredietwaardigheid e.d. ook onderdeel van de toetsing.

De directie / projectmanagement stuurt de werkgroepen aan bij het tot stand komen van het product en zal na interne overeenstemming deze producten bespreken binnen het Kernteam. In de rapportage aan de aandeelhouders worden de status van de diverse producten vermeld. Indien de directie / projectmanagement verschil van mening heeft zal dit ook aan het Kernteam worden voorgelegd, die vervolgens tot een eensluidend of verdeeld advies kan komen dat aan de aandeelhouders wordt voorgelegd.

De aandeelhouders zullen vervolgens een besluit nemen. Indien noodzakelijk kan het ook op commandietenniveau worden voorgelegd en besloten. De directie / projectmanagement neemt actief deel aan c.q. leidt de werkgroepen en bemoeit zich actief met de dagelijkse procesvoortgang zowel inhoudelijk als procedureel.

Overleg

Eenmaal per twee weken. De frequentie van het overleg van de werkgroepen is afhankelijk van de voortgang en zin om een overleg in te plannen.

Bij formeel overleg dient vooraf een agenda te worden opgesteld; tevens wordt van het verhandelde tijdens de vergadering een verslag gemaakt, dat in de eerst volgende vergadering door de deelnemers wordt vastgesteld. Het verslag wordt toegezonden naar alle betrokkenen, respectievelijk belanghebbenden. De verslagen van de werkgroepen worden geagendeerd in het directieteam.

Informeel overleg is erop gericht elkaar te informeren, respectievelijk af te stemmen over bepaalde specifieke zaken.

Ontbinding

Vanzelfsprekend kunnen partijen in goed overleg tot ontbinding overgaan gekoppeld aan te maken afspraken over de ontvlechting. Ontbinding kan ook het gevolg zijn van een geschil.

- Er is sprake van een geschil indien één van de partijen dit schriftelijk meldt bij de andere partij.
- Partijen komen overeen alle geschillen tot het uiterste te proberen onderling te schikken. Mocht dit niet binnen 6 maanden tot resultaat leiden dan zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

3.4 Tijd

Planning

Het planningsschema geeft een helder overzicht van de procesvoortgang met de belangrijke producten. Het schema geeft aan dat de planning uitkomt in een uitvoeringsperiode in 2015 – 2020, met een mogelijke uitloop vanwege de afstemming m.b.t. de woningafzet.

Mijlpalen in de planning zijn:

- | | |
|-------------------|--|
| • 1 oktober 2009 | breuk met ING Real Estate |
| • 1 oktober 2010 | overeenstemming over aangepast plan |
| • 1 november 2010 | tijdelijke maatregelen gereed, komst provincie |
| • 21 april 2011 | besluitvorming doorstart Schalkstad start PS |
| • 31 oktober 2011 | besluitvorming oprichting PS door CVVE |
| • april 2012 | oprichting PS |
| • juli 2012 | anterieure ontwikkelingsovereenkomst |
| • oktober 2012 | eerste private overeenkomst |
| • december 2012 | Structuurvisie |
| • Begin 2014 | bestemmingsplan 1 ^e fase |
| • Voorjaar 2014 | start eerste bouwplan |
| • Najaar 2015 | opening eerste fase |
| • Begin 2016 | start 2 ^e fase |
| • Medio 2017 | opening 2 ^e fase |
| • Najaar 2017 | start 3 ^e fase |
| • 2019 | opening 3 ^e fase |
| • 2020 | eindoplevering |

3.5. Informatie & communicatie

Informatie over het project zal continu beschikbaar zijn via de volgende media:

- Website project
- Website gemeente
- Website winkelcentrum
- Projectstudio
- Via nieuwsbrief
- Via TV Noord - Holland met een journaal

Via de website van het project zal een Q&A functioneren en een interactieve 3d maquette, op deze manier is er sprake van een continue participatie tijdens de ontwikkeling.

Daarnaast fungeert in de directe overdrachtelijke zin een breed samengestelde klankbordgroep.

Voor een goede procesvoortgang is tevens het geven van goede voorlichting essentieel. Het gaat daarbij om voorlichting aan de bevolking maar ook om communicatie naar de stake - holders als eigenaren, winkeliers, gemeente, winkelketens e.d. Hiertoe zal het communicatieplan geactualiseerd

worden. Onderscheid wordt gemaakt in enerzijds inspraak en participatie en anderzijds gebiedspromotie en marketing.

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 PS uit van de 'Nota Inspraak en Participatie' van gemeente Haarlem. Daarnaast wordt een helder participatietraject opgezet voor belanghebbenden in het project.

Promotie

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 kan geschieden vanuit het programma Schalkwijk 2000+, winkeliersvereniging en / of vastgoedexploitatie. De PS gaat geen promotieactiviteiten doen.

Kwaliteit

Minimum basis van de te realiseren kwaliteit zijn de standaard programma's van eisen van de gemeente zoals die ook op het oorspronkelijke SDO van toepassing waren. Als gewenste kwaliteit wordt als referentieproject "Céramique" in Maastricht aangehouden, met name als maatstaf bij eventuele interpretatie verschillen. De kwaliteit van de ontwerpen en plannen wordt getoetst door een Kwaliteitsteam - team bestaande uit de Stadsbouwmeester van de gemeente Haarlem, Bureau Jo Coenen en een landschapsarchitect. De directie / projectmanagement van de PS is als ondersteuning bij dit Kwaliteitsteam aanwezig.

4 Administratieve Organisatie en Procedures

4.1. Algemeen

De C.V. Projectmaatschappij Schalkstad is een samenwerking tussen de commanditaire vennoten gemeente Haarlem, de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. en de beherende vennoot Schalkstad 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, het SDO, de financiële onderleggers, voorliggend bedrijfsplan met bijlagen en de oprichtingsakten van BV en CV .

4.2. Betrokken partijen en personen

De betrokken vennoten in de C.V. Project Maatschappij Schalkstad zijn:

A. De commanditaire vennoten

- de gemeente Haarlem,
- de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk,

B. De beherend vennoot

- Schalkstad Beheer B.V.

Er wordt niet uitgesloten dat in de loop van het proces nieuwe vennoten na het betalen van een instapfee als vennoot toe treden. De adressen van organisaties en personen zijn opgenomen in een bijlage.

4.3. Administratie

Projecten

De grondexploitatie zal door de PS worden uitgevoerd.

De opstalontwikkelingen zullen door meerdere marktpartijen worden uitgevoerd.

Bankrekeningen CV

Voor de CV worden bankrekeningen aangevraagd, bevoegd is elk directielid tot een bedrag van € 5.000,- op jaarbasis en daarboven gezamenlijk (twee handtekeningen beleid) binnen de vastgestelde begroting.

Bepaalde handelingen (hieronder genoemd) behoeven altijd naast de handtekeningen van de directie de handtekeningen van de vennoten.

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 Schalkstad Beheer B.V. en wordt een schriftelijke opdracht verleend. Het originele faseverslag wordt afgegeven aan de projectadministratie ter archivering. De aanvrager, directie en controllerwerkgroep ontvangen een kopie.

Opdrachten en correspondentie

Opdrachten en deelopdrachten worden door Schalkstad 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. Projectmaatschappij Schalkstad
Postbus 5032, 2000 GA Haarlem
Andalusië 5, Haarlem

Facturen

Binnenkomende facturen worden dagelijks op de projectadministratie verwerkt en in de projectadministratie geregistreerd op het juiste project. De projectadministratie 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 financieën 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 per directielid beperkt conform bovenstaande procuratiegrens van maximaal € 5.000,- op jaarbasis. 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 de directie in.

Probleemincasso vindt plaats na overleg met de directie en de afdeling juridische zaken van de gemeente.

Aangifte belastingen

De projectadministratie 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 aannemovereenkomsten

De door de PS 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.

- Activering:
De PS heeft geen winstdoelstelling. De werkzaamheden van de PS 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.
- 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 PS conform de 'methodiek completed contract' methode". Met de fiscus zal hiervoor nadere afspraken gemaakt worden.
- Voorzieningen:
Voorzieningen op in uitvoering zijnde werken worden getroffen voor zover daar aanleiding toe is.

Personeel

De PS 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.

4.4 Rapportage

Periodeafsluiting

De administratie van Schalkstad Beheer B.V. en C.V. Projectmaatschappij Schalkstad draagt zorg voor de periodieke afsluiting en de rapportering aan de directie van de BV en C.V. Schalkstad Beheer B.V. en C.V. Projectmaatschappij Schalkstad hanteert een periode kalender van 12 maanden. Het eerste boekjaar omvat de periode 1 januari 2011 tot 31 december 2011.

Rapportering

De administratie van Schalkstad B.V. en C.V. Project maatschappij Schalkstad draagt zorg voor de periodieke rapportering aan alle partijen van de gegevens inzake de B.V. en CV. De rapportage vindt plaats middels de vastgestelde 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 PS zal een nulrapportage worden vastgesteld met als basis de datum van oprichting voor alle handelingen.

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

Maandelijks, aan de directie van de BV:

- Projectenstanden, balans en resultatenrekening.

Per kwartaal, aan de aandeelhouders, commandieten:

- (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.

Jaarlijks aandeelhouders/commandieten;

- Er wordt naar gestreefd dat de jaarrekening in concept in maart van ieder jaar gereed is. Uiterlijk 1 mei de accountantsverklaring beschikbaar is. Na goedkeuring van de accountants, wordt de jaarrekening binnen 1 maand door de directie goed gekeurd. Vervolgens wordt de jaarrekening ingebracht bij de aandeelhouders en vennoten voor vaststelling vervolgens in de algemene aandeelhoudersvergadering en decharge directie welke uiterlijk 30 juni zal plaats vinden. Na accordering verzorgt de directie de wettelijke publicatie.

6.1. Bijlage Inbedding Schalkstad binnen gemeente

Inleiding

De PS structuur is omschreven in het startdocument van de PS. Parallel hieraan dient ook de gemeentelijke organisatie in het kader van dit project in kaart gebracht te worden. Hierbij spelen enkele aandachtspunten een rol:

- De gescheiden verantwoordelijkheden binnen de gemeente in lijn en project
- De gescheiden verantwoordelijkheden in bestuur en ambtelijke organisatie
- De noodzakelijke waarborging om beheertaken in CV/BV verband te voorkomen
- De aansturing van de operationele werkzaamheden vanuit de CV/BV structuur

Lijnen binnen CV/BV

De lijnen naar de CV/BV constructie zijn voor de gemeente beperkt tot de volgende connecties:

- Als commandiet van de CV
- Als aandeelhouder in de BV
- Als gedelegeerd vertegenwoordiger in bestuur van de BV
- Als opdrachtnemer van de PS
- Als publiekorgaan

De commandiet wordt ingevuld vanuit concerncontrol ,niet zijnde hoofd concerncontrol om dubbele belangen te voorkomen. De commandiet beoordeelt met name de financiële en juridische transacties. Hoofd concerncontrol dient ervoor te waken dat gemeente,gemeenteambtenaren, en bestuurders als commandiet geen beheertaken verrichten.

De verantwoordelijk projectwethouder fungeert als aandeelhouder van de BV en kan daardoor de besluitvorming van de BV en dus van de inhoud van project beïnvloeden.

Als bestuurder in de BV kan een door de gemeente aan te wijzen rechtspersoon of natuurlijk persoon fungeren. De bestuursfunctie van de BV kan eventueel losgekoppeld worden van het operationele projectmanagement en omvat met name de pro forma verantwoording van de BV.

Indien de bestuurdersrol door een ambtenaar wordt ingevuld zal de gemeente voor de betreffende werkzaamheden een vrijwaring moeten afgeven. Belangrijk is ook dat de betreffende persoon niet op een andere wijze als gemeenteambtenaar betrokken is bij het project om het risico van beheertaken te voorkomen.

Indien de bestuurdersrol door een rechtspersoon wordt ingevuld zal vertegenwoordiging hiervan contractueel vastgelegd worden. Een rechtspersoon biedt minder risico m.b.t. aansprakelijkheid gemeente.

Binnen de PS fungeert een projectbureau voor het operationele projectmanagement, de planontwikkeling en gronduitgifte. Hiervoor is mede vanuit de huidige ervaring en positie een samenwerkingsverband aangegaan met de CVvE. Deze activiteit valt onder de verantwoordelijkheid van de PS.

De PS kan de gemeente ook contracteren als opdrachtnemer. De PS kan naar de gemeente opdrachten verstrekken voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals projectmanagement, planeconomie, economische adviezen, ontwerpen e.d.

In deze gevallen zal de PS altijd meerdere offertes aanvragen en aan de meest economische inschrijver opdracht verstrekken.

De PS zal voor een project een anterieure overeenkomst aangaan met de gemeente als publiekorgaan. In deze anterieure overeenkomst worden de gebruikelijke afspraken gemaakt over de te maken kosten van het gemeentelijke apparaat en voor gronduitgifte

Inschakelen van de gemeente als opdrachtnemer en het inschakelen van de gemeente als publiekorgaan zal door een vast aanspreekpunt, de accountmanager, worden ingevuld. De accountmanager is het bruggenhoofd tussen het projectbureau en de gemeentelijke organisatie.

Lijnen buiten CV/BV binnen gemeente

Ambtelijke opdrachtgever

Uit de audit is gebleken is dat een hogere inbedding van de ambtelijke opdrachtgeverrol voor dit project noodzakelijk is. Deze ambtelijke opdrachtgeverrol wordt ingebed op MT niveau door de hoofdafdelingsmanager(s) STP/WZ.

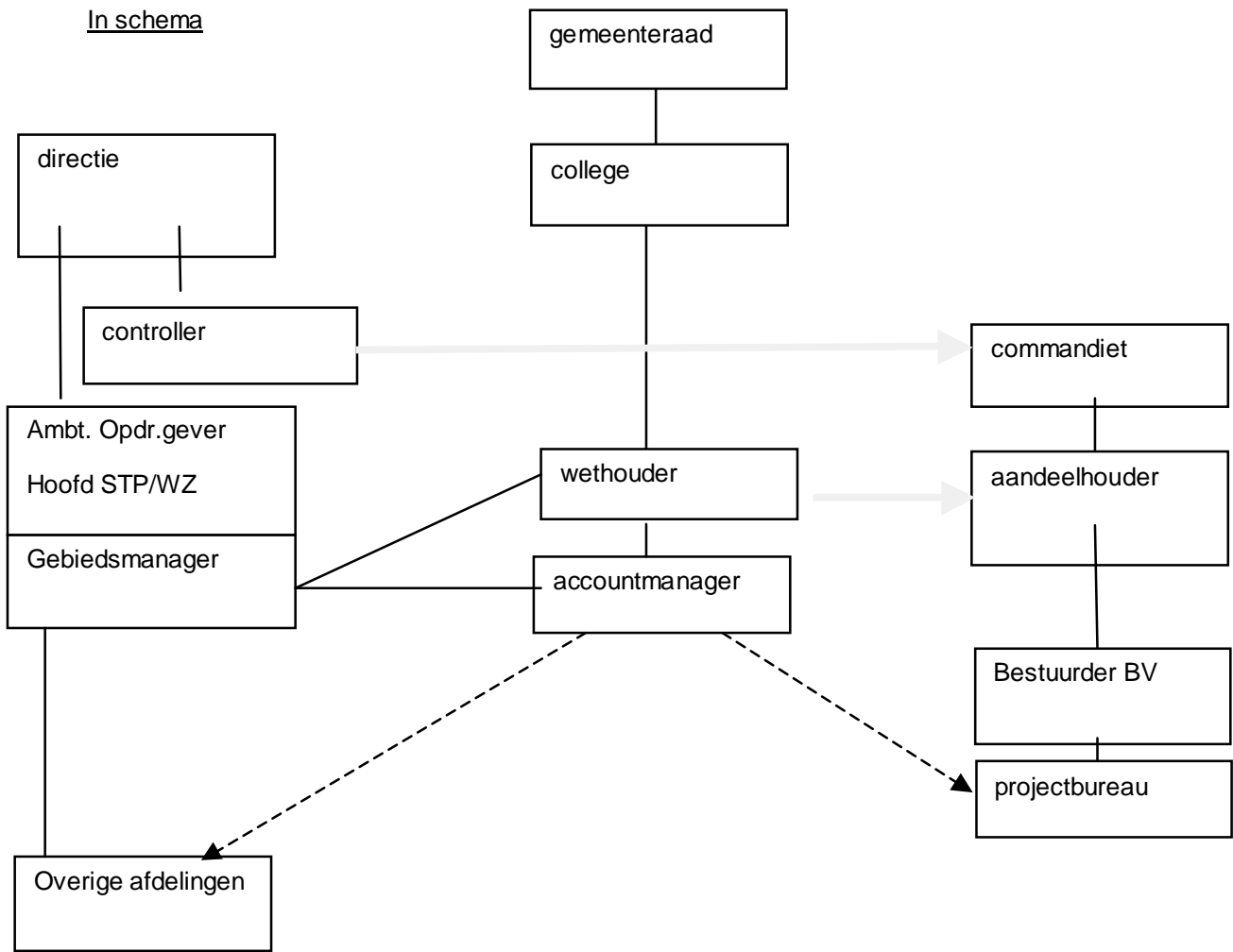
Accountmanager

Als contactpersoon tussen de gemeente en PS fungeert de accountmanager die de betreffende afdelingen binnen de gemeente kan aansturen om het project te ondersteunen. Hierbij gaat het met name om structuurvisie, bestemmingsplannen, beleidsafwegingen (verkeer, OVG, economie).

Overige

Alle overige disciplines, ambtenaren zijn ondersteunend en adviserend richting de ambtelijke opdrachtgever en accountmanager. Voor de PS kunnen zij alleen opereren indien hier sprake is van een opdracht. Alle overige activiteiten die zij verrichten blijven voor rekening en verantwoordelijkheid gemeente.

In schema



LIJN

BESTUUR

PS

6.Toelichting

PS constructie Schalkstad Haarlem

Toelichting PS constructie 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 nog steeds als de meest wenselijke oplossing aangehouden uitgaande van een samenwerking met de CvvE en eventuele toekomstige derden.

Deze toelichting omvat de volgende onderdelen:

Deel I Motivering PS model en CV/BV

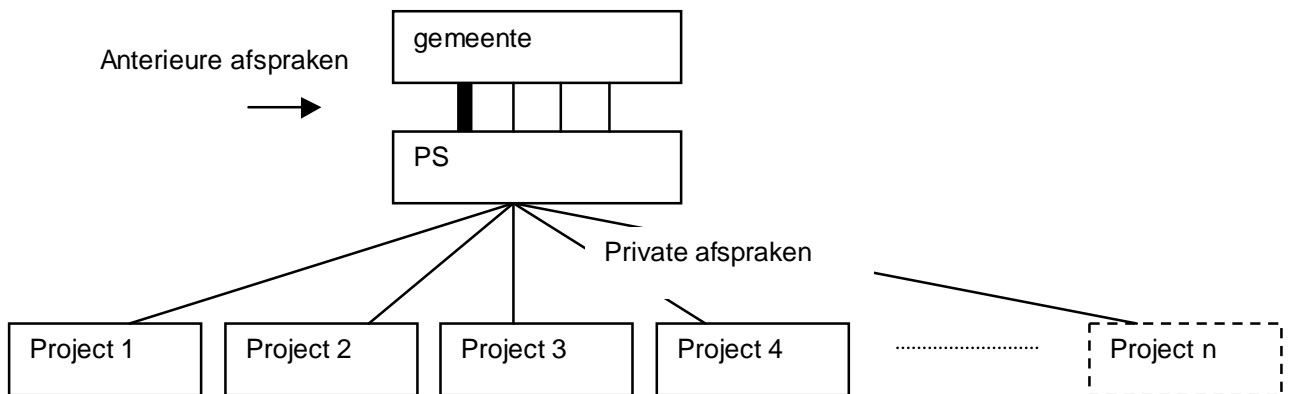
Deel II Uitwerking structuur CV/BV

Deel III Uitwerking besluitvorming

Op basis van deze gezamenlijke motivering en afspraken worden de oprichtingsstukken samengesteld.

Deel 1 Motivering PS Model en CV/BV

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 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. De gemeente heeft expliciet als uitgangspunt geformuleerd dat zij vanuit de huidige financiële positie niet tot het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan zullen overgaan.



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

1. Samenwerken met de CVvE?
2. De vorm voor de samenwerking?
3. De keuze voor een PS in plaats van een grex?

1.1. Samenwerken met de CVvE?

Voordelen samenwerking met de CVvE:

- de ontwikkeling en realisatie van projecten mogelijk maken
- 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 doet afstand van haar alleenrecht (strategische positie) en moet zich in de samenwerking tot een bepaalde hoogte schikken in compromis – voorstellen; overigens zal dit altijd aan de orde zijn bij een samenwerking met een marktpartij. Alleen als de gemeente alle risico's zelf wil nemen kan deze strategische positie vastgehouden worden.

Kansen/bedreigingen

- Er kunnen vanuit de verschillende belangen van gemeente en CVvE tegenstellingen ontstaan In een samenwerking wordt gezocht naar een compromis. In het uiterste geval kan een geschil ontstaan dat kan leiden tot ontbinding van de samenwerking.
- In geval van een het ontbreken van een samenwerkingsvorm kan de gemeente eenzijdig een besluit 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 met de CVvE zal ontwikkeling van het parkeerterrein en andere projectonderdelen 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 dan nog grip houden op het geheel.

1.2. Samenwerkingsvorm ?

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 gronduitgifte en planontwikkeling 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. Voor de gemeente zou een enkelvoudige structuur met een BV voldoende kunnen zijn maar om de noodzakelijke fiscale transparantie voor andere deelnemers zoals de CVvE te kunnen waarborgen is een CV/BV constructie de beste optie. De CVvE heeft aangegeven dit risico niet te kunnen lopen.

Derhalve 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 en de gemeente beslissen in gezamenlijkheid.
- Bij een faillissement worden de CvVE en de gemeente beide aangesproken.
- 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 met een PS kan beter efficiënter en doelgerichter opereren dan een gemeentelijke 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 plaatsvinden.

1.3. Waarom een PS en geen grex ?

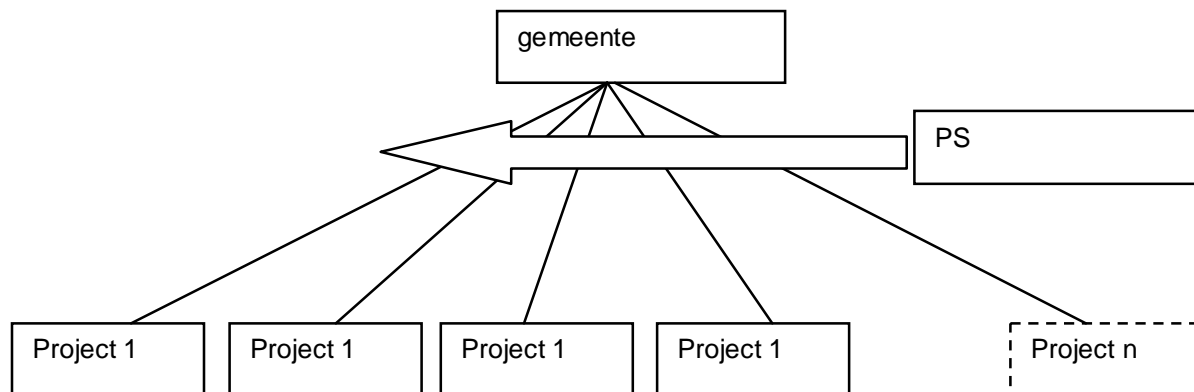
In de huidige opzet van de samenwerking is ervan uitgegaan dat er een PS structuur ontstaat.

De redenen hiervoor zijn:

- De PS maakt het mogelijk om volgens de WRO geen exploitatieplannen te hoeven te maken en toch via een basis –anterieure overeenkomst en aanvullende anterieure 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 bedrijfsmatiger worden bewaakt

Daar de PS afhankelijk is van de samenwerking en besluitvorming 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 dan uit bijvoorbeeld kan worden omgezet in samenwerking met een volledige informatieplicht van gemeente naar CVvE; via de grex-methode de resterende projecten. Als laatste stap kan uiteindelijk gekozen worden voor ontbinding van de samenwerking. In overleg moet nog bepaald worden wanneer en onder welke voorwaarden deze beide terugvalscenario's aan de orde zijn.

Terugvalscenario



Nadelen van de Grex- methode t.o.v. PS

- De bindende rol van de CVvE vervalst.
- De CVvE verleent geen medewerking meer aan het ontwikkelingsproces waarmee iedere ontwikkeling privaatrechtelijk moeilijk wordt.
- 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).
- De 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. ten einde de exploitatie positief af te kunnen sluiten.
- 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 en moet alsnog concessies doen m.b.t. financiën en kwaliteit.

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.

DEEL II Uitwerking Structuur CV/BV

2.1 Structuur

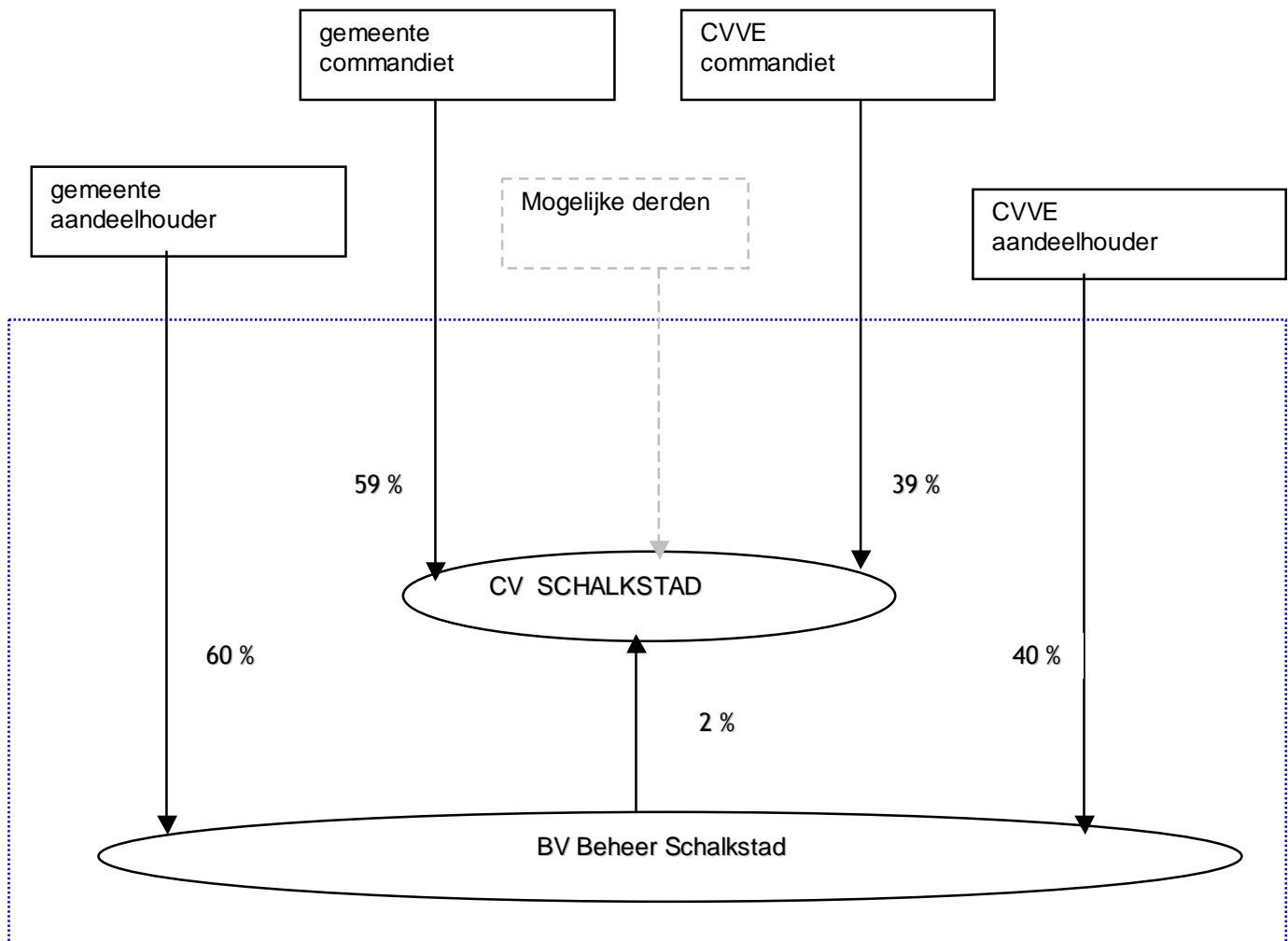
De basis van de CV / BV constructie is dat de commandieten in de CV hun inbreng kunnen beperken tot een vastgestelde inbreng en de CV aansturen op basis van de financiële verantwoording en de assets in de CV. De uitvoerende taken (beheertaken) worden door de CV neergelegd bij de beheer B.V, deze opereert naar de externe partijen en is verantwoordelijk voor de transacties. De assets en kapitaal in de CV zijn daardoor afgeschermd. Belangrijk hierbij is dat de commandieten geen beheertaken uitvoeren aangezien volgens de jurisprudentie dan alsnog de CV verantwoordelijk gesteld kan worden. De invulling van de functies dient in dit verband strikt gescheiden te blijven.

Doel CV

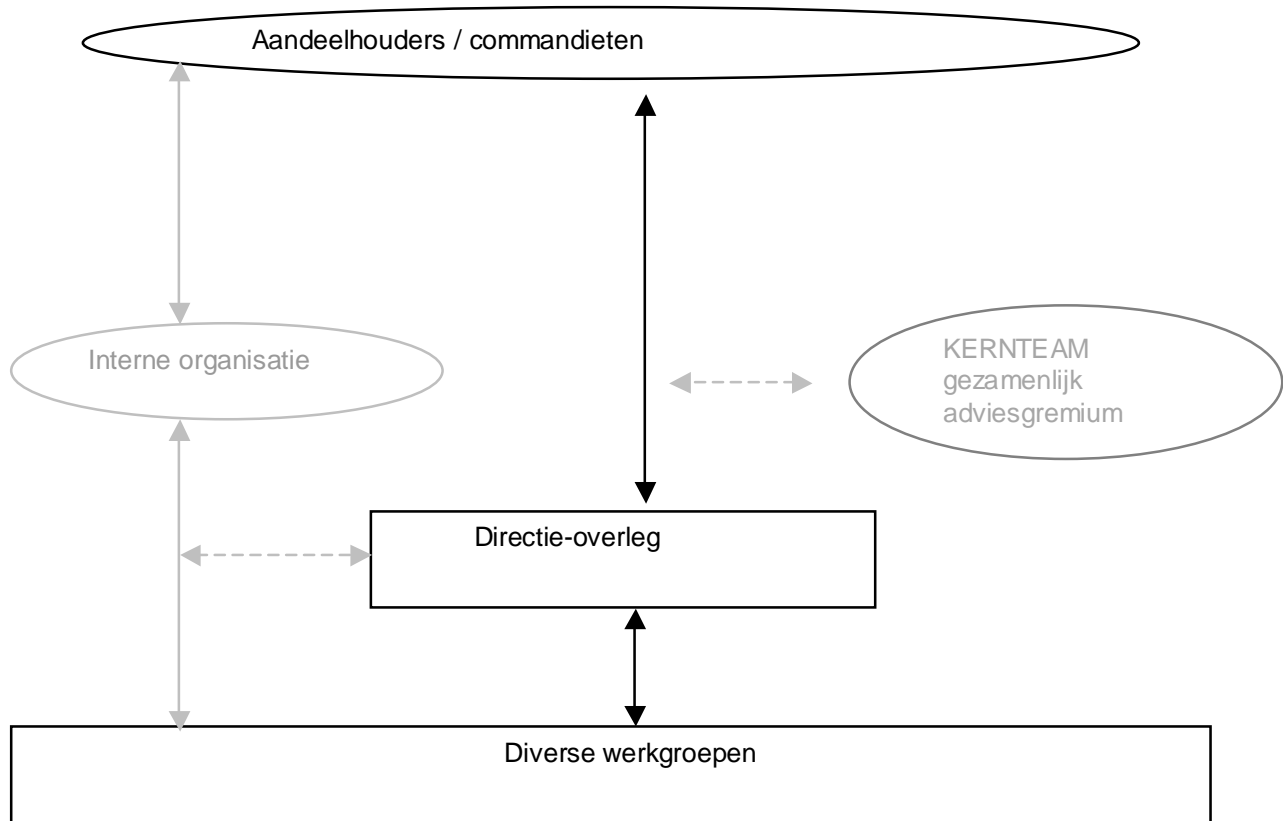
- verkrijgen, vervreemde,, bouw- en woonrijp maken en exploiteren van registergoederen
- het ontwikkelen van het projectgebied
- het aangaan van overeenkomsten
- aangaan van leningen en financieringen

Doel BV

- als beherend vennoot deelnemen, voeren van beheer
- geven van garanties, zekerheden, zich verbinden voor verplichtingen



Basis overlegstructuur



Alternatieve structuur

Vanuit de beschermingsgedachte en de waarborging mbt de beheertaken wordt vanuit de juridische kant voor de gemeente geadviseerd een extra BV en een Raad van Commissarissen in te stellen. Vanuit de interne advisering (concern control) wordt dit evenwel overbodig geacht. Enerzijds leidt dit tot extra overlegorganen en kosten, anderzijds zal in het geval van de gemeente elke juridische bescherming gepasseerd worden doordat een beroep gedaan wordt op de maatschappelijk politieke verantwoordelijkheid. Vanuit concern control zal voldoende controle uitgeoefend worden om mogelijke beheeracties bij management en bestuurders te voorkomen. Vanuit deze benadering is in tweede instantie afgezien van de toevoeging van een RvC en een extra BV.

DEEL III

Uitwerking Besluitvorming

3.1 Besluitgremia

De besluitvorming over het project Schalkstad geschiedt door beide partners

- op basis van gelijkwaardigheid
- op basis van unanimiteit.

Alle besluiten worden op basis van unanimiteit gezamenlijk genomen.

(PS Uitzondering op de regel van gezamenlijk besluit betreft de bevoegdheid van elk van de directeuren van de beheer BV voor een maximaal bedrag van € 5.000 op jaarbasis voor operationele zaken.)

Beslissingsgremia aandeelhouders gemeente / CVvE

Beide partners kennen een eigen beslisstructuur die als volgt is opgebouwd:

Bestuurlijk gemeente en VVE

Niveau 1: gemeenteraad	---	algemene ledenvergadering vve
Niveau 2: college B&W	---	bestuur vve
Niveau 3: gemachtigd wethouder	---	gemachtigd bestuurslid vve

Ambtelijk gemeente (lijn):

Niveau 4: directeur	nvt
Niveau 5: hoofdafdelingsmanager STP/WZ	
Niveau 6: afdelingsmanager PM	

Project gemeente:

Niveau A: bestuurlijk opdrachtgever	nvt
Niveau B: ambtelijk opdrachtgever	
Niveau C: projectmanager (tot € 50.000)	

Bevoegdheden vastgelegd in de gemeentewet , statuten , ed.

Beslissingsgremia PS

Binnen de PS onderscheiden we de volgende beslisniveaus:

Niveau 1: Commandieten	eigen verantwoordelijkheid naar achterban
Niveau 2: Aandeelhouders bv	eigen verantwoordelijkheid naar achterban
Niveau 3: Gezamenlijke bestuurders beheer BV	binnen mandaat jaaropdracht en aandeelhouders
Niveau 4 : Directie lid	tot € 5.000 p.j. operationele bedrijfsvoering

Bevoegdheden vastgelegd in de oprichtingsstukken.

PS Voor de parkeervoorziening (cq toekomstig parkeervehikel) geldt een separate structuur en besluitvormingsprotocol. Deze valt buiten de CV/BV constructie.

3.2 Besluitvorming

Partijen

Partijen (gemeente en CVvE) benoemen elk voor zich hun vertegenwoordiger als commandiet en als aandeelhouder in de CV/BV.

Betreffende commandieten en aandeelhouders worden voldoende gemandateerd vanuit hun eigen organisatie om als zodanig volwaardig te kunnen functioneren. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor de nodige afstemming binnen hun eigen organisatie.

Als aandeelhouder van de gemeente fungeert de betreffende projectwethouder, deze benoeming is dan ook gekoppeld aan de functie van wethouder. Als aandeelhouder van de CVvE fungeert de voorzitter van de CVvE, ook hiervoor geldt de koppeling aan de betreffende functie.

Bij aftreden binnen de eigen organisatie vervalt ook direct de rol als aandeelhouder.

Als commandiet voor de gemeente fungeert de concern controller of zijn plaatsvervanger.

Als commandiet van de CVvE fungeert de administrateur of zijn plaatsvervanger.

Ook deze benoemingen zijn gekoppeld aan de betreffende functies.

Commandieten

De commandieten besluiten op basis van de voorstellen van de beheer BV over:

- CV aangelegenheden (begroting, jaarverslag e.d)
- Aankoop – verkoop - financiering

Bij de separate besluitvorming van de projecten zullen de commandieten behalve mbt het onderhavige project ook met name de vereffening in het kader van zoet en zuur voor het gehele project in acht nemen. Dit zou kunnen inhouden dat een positief of negatief project gematcht zal moeten worden met een ander project.

Aandeelhouders

De aandeelhouders van de beheer BV over:

- BV aangelegenheden (begroting, jaarverslag e.a)
- Benoeming bestuurders BV, beoordeling, decharge
- Jaaropdracht
- Advisering aan commandieten
- Private overeenkomsten
- Anterieure overeenkomsten

Bestuurders BV

De gezamenlijke bestuurders besluiten op basis van hun mandaat over:

- Bedrijfsvoering BV
- Advisering aandeelhouders
- Adviesopdrachten
- Opdrachten werken

Het mandaat van de gezamenlijke bestuurders is begrensd door:

- De jaaropdracht
- De afzonderlijke aandeelhoudersbesluiten (machtiging)

De procuratie van een zelfstandig bestuurder is begrensd tot per directielid tot € 5000 op jaarbasis bestemd in het kader van de dagelijkse bedrijfsvoering.

Bestuurders BV

Aandeelhoudersvergadering benoemt, schorst en ontslaat de bestuurders van de BV en stelt bezoldiging vast. De bestuurdersfunctie van de BV is op zich een onbezoldigde functie. Elk van de partijen benoemen een bestuurder en draagt zorg voor invulling van deze functie. Benoeming geschiedt op bindende voordracht per partij voor één bestuurdersplaats. Besluiten tot ontslag of schorsing kunnen slechts genomen worden met een meerderheid van tweederde van de stemmen. Indien een bestuurder buiten zijn mandaat handelt volgt direct schorsing (geen 2/3 meerderheid vereist) en eventueel na bewijsvoering gevolgd door ontslag. In principe wordt een bestuurder voor 2 jaar gecontracteerd, elke jaar vindt een functioneringsbeoordeling plaats.

De bestuurder kan een natuurlijke of niet-natuurlijke rechtspersoon zijn. Vanwege de aansprakelijkheid is een niet natuurlijke rechtspersoon aan te bevelen, hierbij moet wel worden gewaakt dat er geen invloeden van derden van toepassing zijn. De PS sluit een bestuurdersaansprakelijkheid verzekering af. Bij invulling van natuurlijke personen is een vrijwaring aan te bevelen, waarbij gewaakt moet worden voor een onbeperkte vrijheid.

De bestuurders vertegenwoordigen de vennootschap. Zij kunnen deze vertegenwoordiging delegeren aan het projectmanagement, de bestuurders blijven evenwel verantwoordelijk. De bevoegdheden, werkwijze e.d. van de bestuurders worden vastgelegd in een bestuurdersreglement dit reglement vormt de managementinstructie (incl. integriteitsverklaring) waarin de bestuursbevoegdheid wordt omschreven en die door de bestuurders voor akkoord wordt ondertekend.

De bestuurders behoeven separate goedkeuring van de AVA voor de volgende besluiten (nader uit te werken in oprichtingsakte):

- huren, verhuren, verpachten, verwerven, vervreemden, bezwaren, in gebruik geven registergoederen
- het verbinden van de CV voor schulden, leningen, borgtocht, ed
- deelnemen in bedrijven, of aangaan duurzame samenwerkingsverbanden
- vestigen van kantoren
- het voeren van gedingen
- aanvragen faillissement
- wijzigen van de hoofdactiviteit

Voor het overige bestuurders handelen binnen de door de AVA vastgestelde jaaropdracht. De Bestuurders hebben (gezamenlijk) het mandaat binnen het jaarlijks vast te stellen PS – budget (VTU-kosten). Bestuurders (gezamenlijk) hebben het mandaat voor de door de aandeelhouders genomen specifieke besluiten (GREX – opdrachten, investeringen) uit te voeren binnen het besluit. Bevoegdheid individueel directieel is beperkt tot € 5000 per jaar

Vergadering van vennoten

VV vindt minimaal eenmaal plaats voor 1 juli

In de VV worden de volgende besluiten genomen:

- vaststellen jaarverslag en jaarrekening
- aanpassing, ontbinding vennootschap
- besluiten m.b.t. registergoederen
- besluiten m.b.t. aangaan van verplichtingen van de CV

Algemene vergadering van aandeelhouders

AVA vindt minimaal eenmaal per jaar binnen 6 maanden na jaarafsluiting plaats

In de AVA worden de volgende besluiten genomen:

- vaststellen jaarverslag, jaarrekening, decharge bestuur bv
- vaststellen nieuwe jaaropdracht, jaarbegroting en meerjarenbegroting
- verlenging contract bestuurders

De AVA toets jaarlijks de volgende zaken:

- realisatie jaarplan
- functionering bestuurders BV (binnen mandaat , integriteit)
- nut, noodzaak, voortzetting samenwerking
- nut, noodzaak, voortzetting CV/BV
- voortgang en lange termijnvisie en doelstellingen projectontwikkeling

Unanimiteit

Partijen hebben afgesproken in principe alle besluiten op basis van unanimiteit te nemen. Expliciet worden daarbij de volgende besluiten genoemd.

Plannen	SDO, schetsplannen
Financiën	Grondexploitatie Uitgiftestrategie, tarieven Budget projectorganisatie Aankopen en verkopen
Planning	Mijlpalen inde integrale planning
Bedrijfsplan	Wijzigingen
Overeenkomsten	Basisovereenkomst Overeenkomsten mbt statuten BV en CV Overeenkomsten met derde partijen

Taken en verantwoordelijkheden Niet benoemde cruciale taken/verantwoordelijkheden

3.3. Geschillenregelingen

Procedure meningsverschillen

Er is sprake van een meningsverschil indien aandeelhouders of commandieten kunnen het niet eens worden over een bepaald voorstel. Alsdan wordt de volgende procedure gevolgd.

- Het voorstel wordt ter advisering opnieuw teruggelegd naar bestuurders BV en kernteam, Het kernteam rapporteert binnen 2 weken terug.
- Aandeelhouders en Commandieten proberen opnieuw tot overeenstemming te komen, lukt dit niet zal een opdracht gegeven worden aan een onafhankelijk door partijen te benoemen extern deskundige voor advies.
- Indien advies niet door een van de partijen wordt overgenomen kan geconstateerd worden dat er sprake is van een mogelijk geschil.
- Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in art. 6: 258 BW zullen partijen in overleg treden en trachten voor alle partijen een redelijke oplossing te vinden

Geschillen

- Er is sprake van een geschil indien één van de partijen dit schriftelijk meldt bij de andere partij.
- Partijen komen overeen alle geschillen tot het uiterste te proberen onderling te schikken. Mocht dit niet binnen 6 maanden niet tot resultaat leiden dan zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Niet nakoming

- Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen- in gebreke blijft om haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.
- De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in het verzuim zijnde partij te kennen geven dat zij alsnog binnen 7 dagen moet nakomen opdat vervolgens ontbinding en vervangende schadevergoeding kan worden gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst of de aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
- Een partij is in verzuim zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist wanneer:
 - A nakoming van de verplichting uit hoofd van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een van de partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn
 - B de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surséance van betaling is aangevraagd.

Beëindiging samenwerking

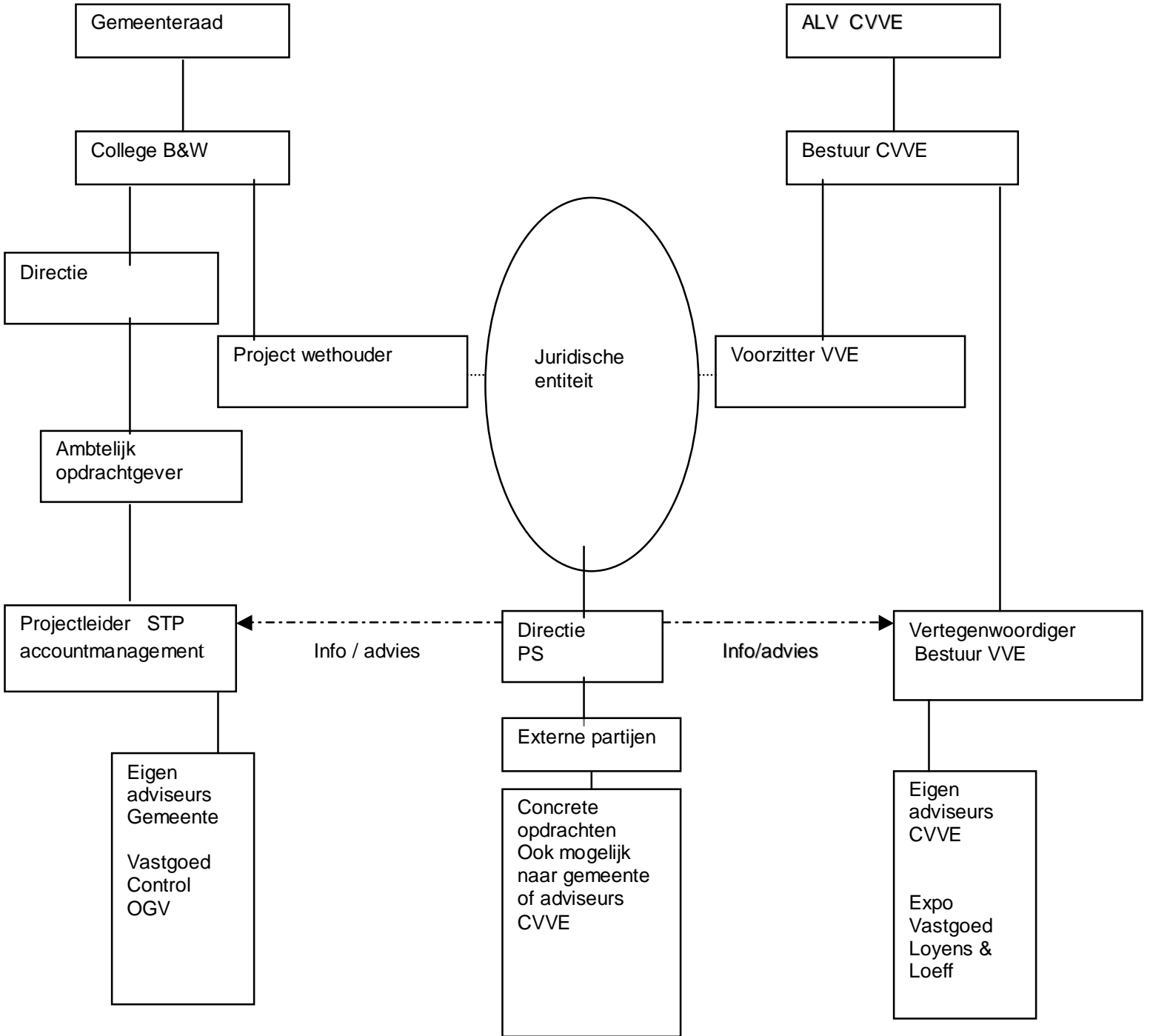
- Indien een van de partijen zich niet kan verenigen met bepaalde besluiten van de andere partner heeft zij het recht zich op minnelijke basis terug te trekken uit de PPS. In dat geval zullen partijen in overleg gaan en de balans zal worden opgemaakt en zal de betreffende terugtrekkende partij de voor haar rekening komende kosten moeten vergoeden.
- Voor op naam van de PS staande financieringen en/of onroerende goederen dient bij het aangaan van de verplichting ook de verdeelsleutel bij boedelscheiding te worden vastgelegd. Indien dit niet wordt vastgelegd komt deze overeen met de aandeelverhouding.
- Indien beide partijen besluiten de voorliggende samenwerking in deze vorm niet te willen continueren zal als eerste optie gekozen worden voor het in stand houden van de PS als adviesorgaan waarbij de gemeente de contractvorming overneemt naar marktpartijen volgens het GREX model.
- Indien de samenwerking verder ontbonden moet worden kan als tweede optie ontbinding van de PPS gerealiseerd worden al dan niet met een verplichte consultatie van de CVvE of een vrijblijvende klankbordfunctie.

- Indien geen samenwerking meer mogelijk is zal de gemeente het project zelfstandig voortzetten. De gemeente kan eerste de registergoederen tegen marktwaarde overnemen en met derden overeenkomsten.
- Partijen vrijwaren elkaar van claims op het gebied van auteursrechten.
- De CVvE behoudt dit geval haar positie en behoudt de mogelijkheid publiekrechtelijk dan wel privaatrechtelijk ontwikkelingen tegen te gaan.
- De vastgestelde separate overeenkomsten (parkeerexploitatie, gebiedsmanagement) blijven van kracht.

Overdracht aandelen

In de akte van oprichting worden de overdracht van aandelen, blokkeringsregeling en conform de gebruikelijke afspraken nader uitgewerkt.

Nadere uitwerking besluitvorming



7. NOTA'S GEMEENTERAAD EN ALV SCHALKSTAD

- 7.1 Organisatiestructuur en Voorbereidingkrediet Schalkstad, 2 februari 2010
- 7.2 Ontbinding samenwerking ING en aankoop Costa Brava ea. 16 december 2010
- 7.3 Start projectontwikkeling Schalkstad, 21 april 2011
- 7.4 Voorbereidingsbesluit Schalkstad, 21 april 2011
- 7.5 Oplegnotitie Algemene ledenvergadering 31 oktober 2011
- 7.6 Kredietaanvraag Schalkstad februari 2012



Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Start projectontwikkeling Schalkstad
Reg.nummer: 2011/65989

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.	Doc nr.
Afd.: STP	2011/97174
Kopie	
Reg datum 20 APR 2011	
Afdoen datum	Ontv bew
Behandelaar W. v. Dijk	Paraaf afgedaan

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 bestemmingsplan 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.

21 APR. 2011

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

De griffier



De voorzitter



Raad:

Moties en amendementen

Besluit

in te vullen door griffie

in te vullen door griffie

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Afgevoerd

- Ja
- Nee

Datum vergadering

21-4-2011

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.

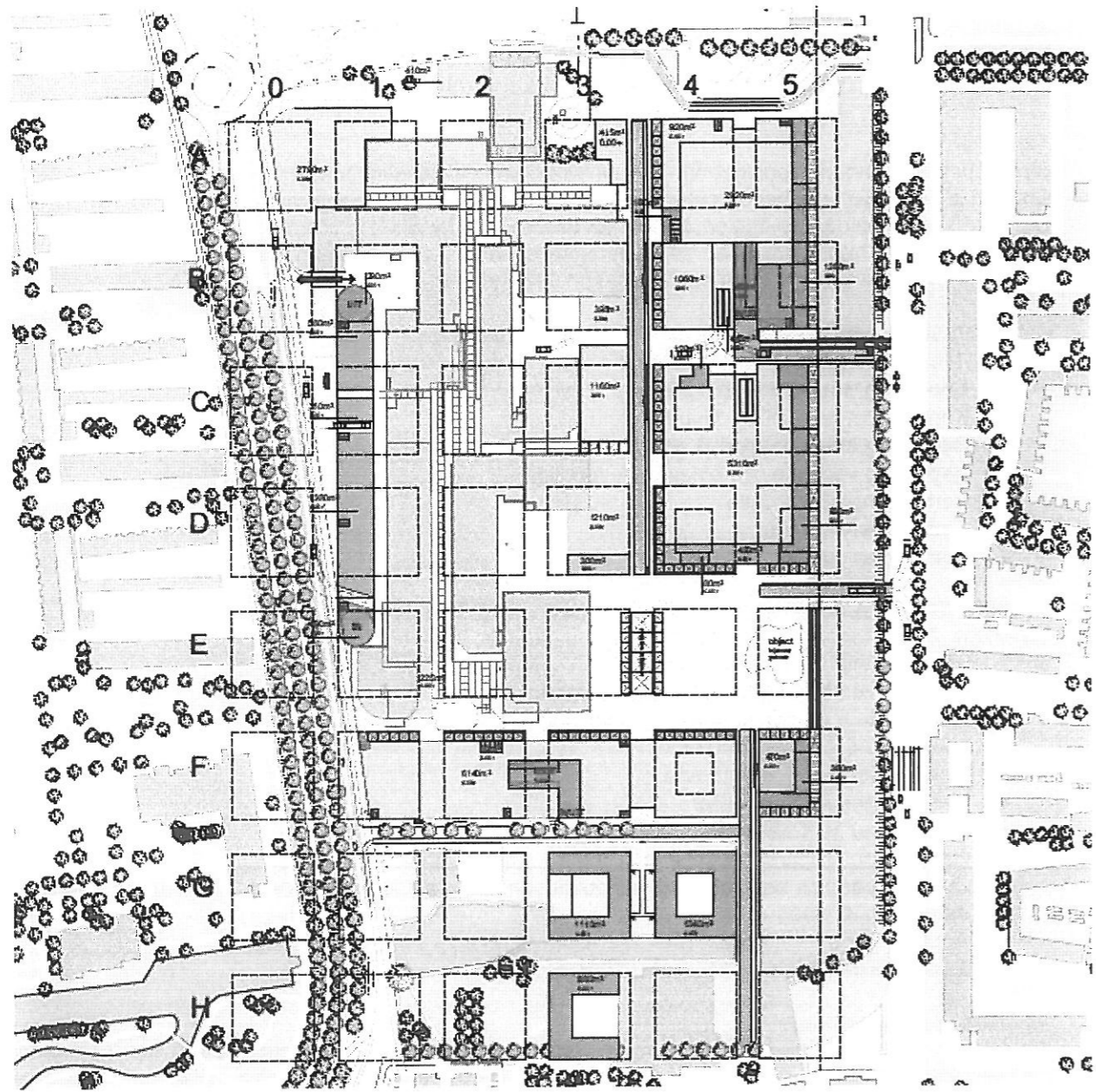
De kernwaarden van het SDO zijn daarbij vastgehouden te weten:

- 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.



Geheime bijlage ex art 55

Bijlage 2 BASIS FINANCIËLE ONDERLEGGERS SDO (vertrouwelijk)

Hoort bij nota 2011/65989 Start projectontwikkeling Schalkstad

Uitgangspunt voor de financiële basis van het geoptimaliseerde SDO zijn de uitgewerkte plantekeningen (12 oktober 2010). Het programma inclusief vervanging bedraagt ca. 96.000 m² bvo. In overleg zijn de functies, kengetallen en huurwaarden vastgesteld. Tevens is als uitgangspunt een bruto aanvangsrendement van 6,75% aangehouden voor de winkelruimten uitgaande van een meerjarige exploitatie. Basis is een sluitende grondexploitatie en het tarievenboek. Voor de noodzakelijke opvang van risico's in zowel opbrengsten als kosten is vooralsnog als eerste dekking voor tegenvallers een risicovoorziening opgenomen ter grootte van ca. € 4.300.000,- in de grondexploitatie. Indien dit bedrag ontoereikend blijkt te zijn worden de overige kostenposten en reserveringen in de grondexploitatie aangesproken om de grondexploitatie sluitend te krijgen. Betreffende financiële onderlegger is in eerste instantie gebaseerd op een nominale inschatting aangevuld met een risicopost voor rente / prijsstijgingen. Vervolgens is een dynamische berekening op basis van een aangenomen fasering opgezet, zodat uiteindelijk ook het cashflow verloop in tijd zichtbaar wordt. Het moge duidelijk zijn dat daarbij een grote mate van onzekerheid aan de orde is. Betreffende tijdsafhankelijke exploitatie sluit aan op de nominale exploitatie met risicopost. Betreffende exploitatieberekeningen en tarievenlijst zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage.

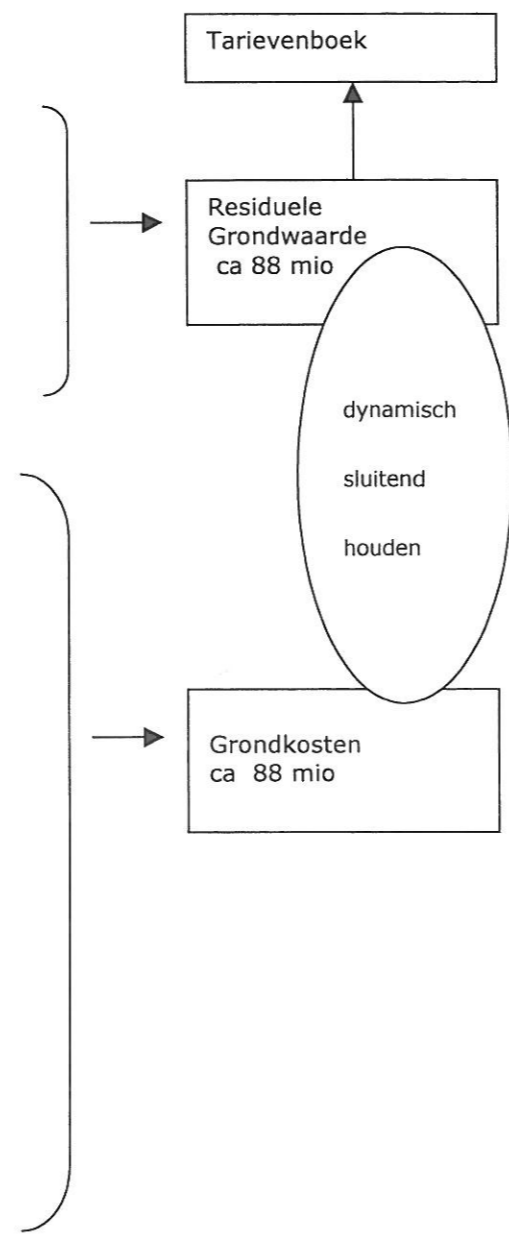
Programma SDO

Wonen	54.000	m ² bvo
Markt	0	m ² bvo
Winkels (24.000 m ² *)		
Supermarkt	8.000	m ² bvo
Grootschalig	9.000	m ² bvo
Middelgroot	1.500	m ² bvo
Kleinschalig	5.500	m ² bvo
Carwash	1.300	m ² bvo
Politie	1.250	m ² bvo
Bioscoop	7.250	m ² bvo
Bibliotheek plus	3.900	m ² bvo
Overig commercieel (incl. horeca)	4.300	m ² bvo
*Totaal	96.000	m² bvo
*Incl. Vervanging detailhandel	8.000	m ² bvo

Opzet opstal – grond exploitatie

Plan - met beperking verwervingen - inspelen op actuele private standpunten
Plan - Programma Haalbare functies per locaties
Vastgoedwaarde - haalbare huurprijzen per functie/locatie - gemiddeld rendement 6,75% op winkels
Reële stichtingskosten - Bouw + begeleiding

Grondopbrengst gemeente t.b.v. Schalkwijk 2000+	ca. 11 mio
Reservering infra buiten plangebied	ca. 4 mio
Civiele kosten	ca. 17,6 mio
Maatschappelijk Kwaliteitsbudget	ca. 5 mio
Ontwikkelingskosten	ca. 5 mio
Rente - en prijsstijging component	ca. 5,6 mio
Onvoorzien/VTU/planschade	ca. 3,5 mio
Locatiegebonden kosten - verwerving / nieuw voor oud - sloop - verplaatsingen - aansluiting nieuw /oud	ca. 30,2 mio
Sluitpost risico / bezuiniging	ca. 4,3 mio
Extra voorziening renovatie	ca. 1,8 mio



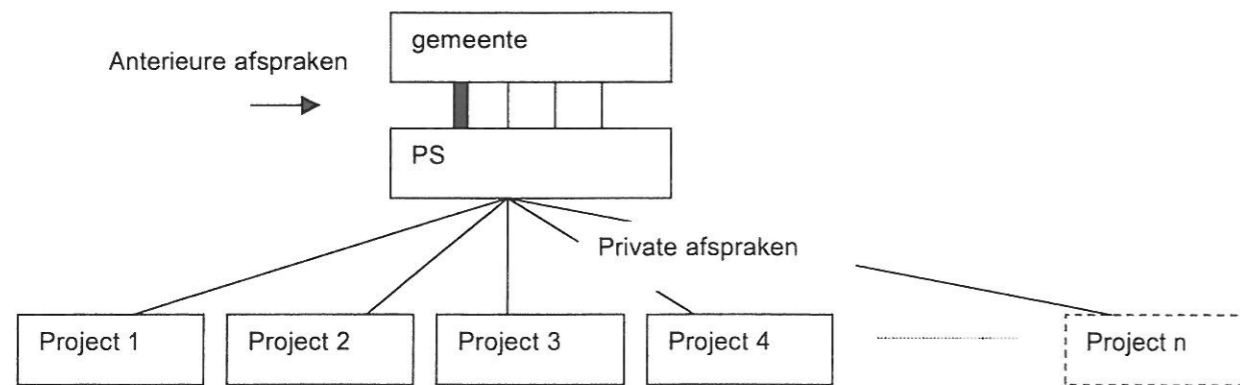
Bijlage 3: Onderbouwing keuze organisatievorm

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 parkeerexploitatie
- commitment om positieve insteek te bewerkstelligen (branchering,fasering)
- voorkomen van politieke discussies en discussie via pers
- overeenstemming uniforme tarieven herontwikkeling
- participatie, beperken bezwaarprocedures
- vergroten realisatiekansen, 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 voorkeur 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 unanimiteit 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 uitsluitel hierover van de Cvve 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 anterior 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 unanimiteit 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. Unanimiteit 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.

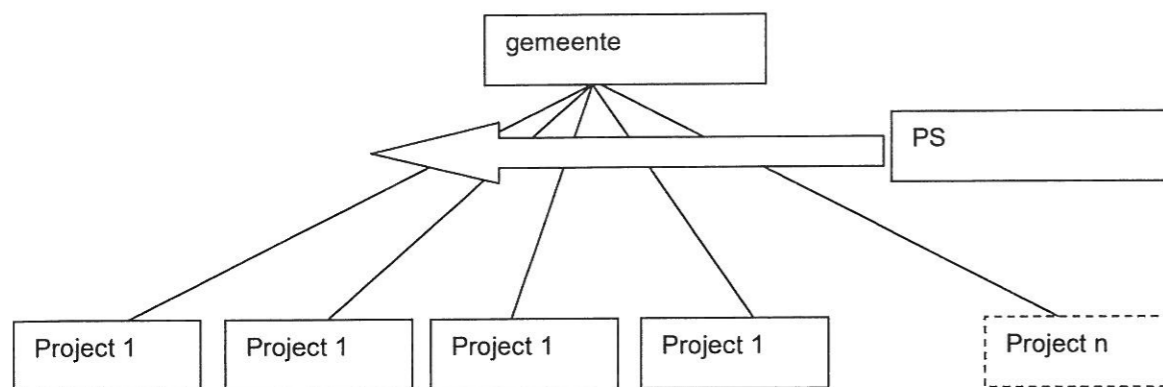
3. Waarom een PS en geen standaard grex ?

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 –anterieure overeenkomst en aanvullende anterieure 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 terugvalsscenario 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 terugvalsscenario volgens grex – methode

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

Kansen/bedreigingen

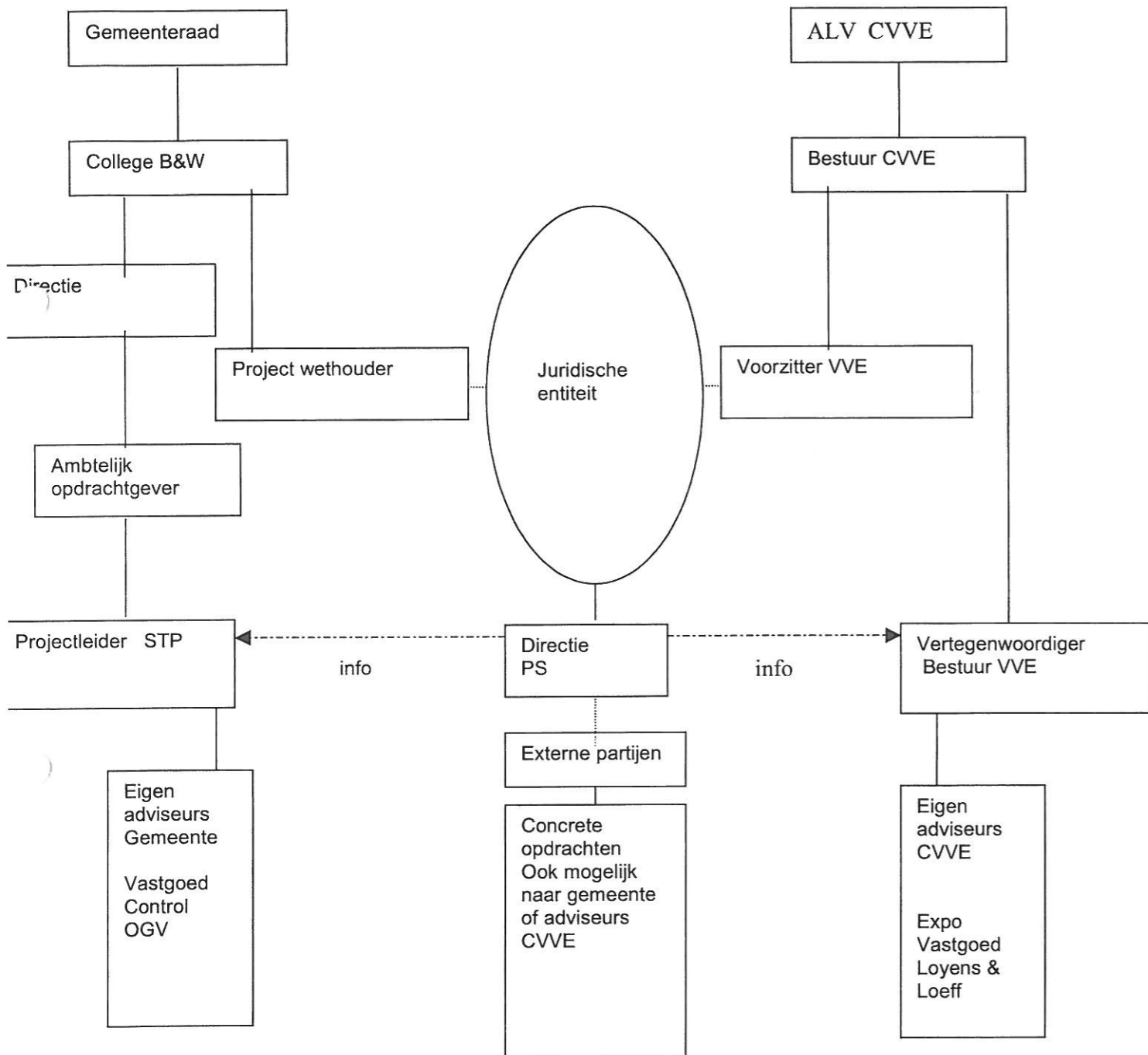
- De huidige grondexploitatie is reeds kritisch. De kans dat het gehele project conform de huidige plannen uitgevoerd wordt is beperkt. Ervaring leert dat tijdens de ontwikkeling concessies gedaan moeten worden. De kans dat het gehele project meer oplevert is kleiner dan de kans dat het project minder 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



Raadsstuk

Onderwerp: Ontbinding samenwerking ING en aankoop vastgoed Schalkwijk
Reg.nummer: WZ/GM/404359

1. Inleiding

In oktober 2003 werd door ING RED, de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) en gemeente een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gesloten voor het ontwikkelen van een stadsdeelhart in Schalkwijk. Per 1 oktober 2009 werd deze samenwerking door de gemeente verbroken in verband met wanprestatie van ING. De gemeente heeft hierbij een schadeclaim ingediend. Hierop werd door ING en gemeente uitvoerig onderhandeld over de voorwaarden waaronder het contract kon worden ontbonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een overeenstemming waarbij eigendom en rechten van het door partijen gemaakte plan en andere producten aan CVvE en gemeente toevallen, het onroerend goed dat door ING voor het project is verworven wordt overgedragen aan de gemeente en een schikkingsbedrag voor kosten en schades wordt uitgekeerd aan CVvE en gemeente. Dit tegen een finale kwijting voor alle partijen.

Door de bijgevoegde vaststellingsovereenkomst en het voorstel tot aankoop van de panden aan de Costa Brava en Californiaplein kan de ontbinding van de samenwerkings- en realisatieovereenkomst met instemming van alle partijen geformaliseerd worden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Bijgaande vaststellingsovereenkomst met de hierin opgenomen schikkingsregeling te accorderen als formele beëindiging van de samenwerking tussen genoemde partijen op 1 oktober 2009. Het te ontvangen bedrag wordt deels in mindering gebracht op de boekwaarde van de Grondexploitatie complex 041.
- Akkoord te gaan met het verstrekken van een krediet van € 2.800.000,- voor de aankoop van Costa Brava 1, groot 1418 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 01611, en Californiaplein 3, groot 161 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 02007, en dit bedrag voorlopig te dekken uit het te ontvangen schikkingsbedrag en deze in te brengen in de grondexploitatie complex 041. Dit wordt in de MPG 2011 verwerkt.
- In verband met zakelijke en economische belangen van partijen de vaststellingsovereenkomst geheim te verklaren o.g.v. artikel 55 GW en omtrent het behandelde in de vergadering. Na instemming van alle partijen kan de geheimhouding worden opgeheven.

3. Beoogd resultaat

Door bovenstaande besluiten kan de ontwikkelings- en realisatie overeenkomst met instemming van alle betrokken partijen formeel en met instemming van alle partijen worden ontbonden, en wordt een afdoende schikkingsbedrag ontvangen. Bovendien wordt een finale kwijting bereikt, waardoor geen mogelijke bezwaren of claims van de zijde van ING tegen te ontwikkelen plandelen kan worden gemaakt. Met behulp van het schikkingsbedrag worden de historische kosten van het project gecompenseerd.

4. Argumenten

- Het voorstel leidt tot een finale afronding van de samenwerking met ING waardoor CVvE en gemeente zonder mogelijke bezwaren van die kant verder kunnen met het bestaande plan
- Het met de afwikkeling gemoeide schikkingsbedrag is afdoende om kosten en schades van de gemeente mee te compenseren
- Het binnen de schikking over te dragen onroerend goed werd door ING verworven voor de ontwikkeling van het project Schalkstad. Het plan is nader uitgewerkt door CCvE en gemeente. Het vastgoed neemt nog steeds een cruciale plaats in binnen de plannen, en dient dus te worden aangekocht.

5. Kanttekeningen

De panden zijn op dit moment minder waard dan de som waartegen destijds verworven is.

6. Uitvoering

Op korte termijn wordt een voorstel aan de raad voorgelegd voor de start van de ontwikkelfase van het project. De kosten van het onroerend goed kunnen ten laste worden gebracht van deze ontwikkeling. Het bedrag dat hieroor vrij valt wordt gebruikt voor het compenseren van de historische kosten van het project.

7. Bijlagen

Vaststellingsovereenkomst, geheim o.g.v. artikel 55 GW i.v.m. financieel belang en onderhandelingen'

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

Besluit:

- Bijgaande vaststellingsovereenkomst (bijlage 1, geheim o.g.v. artikel 55 GW i.v.m. financieel belang en onderhandelingen') met de hierin opgenomen schikkingsregeling te accorderen als formele beëindiging van de samenwerking tussen genoemde partijen op 1 oktober 2009. Het te ontvangen bedrag wordt deels in mindering gebracht op de boekwaarde van de Grondexploitatie complex 041.
- Akkoord te gaan met het verstrekken van een krediet van € 2.800.000,- voor de aankoop van Costa Brava 1, groot 1418 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 01611, en Californiaplein 3, groot 161 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 02007, en dit bedrag voorlopig te dekken uit het te ontvangen schikkingsbedrag en deze in te brengen in de grondexploitatie complex 041. Dit wordt in de MPG 2011 verwerkt.
- In verband met zakelijke en economische belangen van partijen de vaststellingsovereenkomst geheim te verklaren o.g.v. artikel 55 GW en omtrent het behandelde in de vergadering. Na instemming van alle partijen kan de geheimhouding worden opgeheven.

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

De griffier

De voorzitter

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

geheim o.g.v. artikel 55 GW i.v.m. financieel belang en onderhandelingen

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Haarlem**, waarvan de zetel is gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende aldaar aan de Grote Markt 2 (2011 RD), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van november 2010 en het besluit van de Raad van 2010, daartoe gemachtigd door burgemeester mr. B. B. Schneiders, hierna te noemen: "de Gemeente";
2. De Coöperatie Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A., statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende aldaar aan (.... ..), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter en haar secretaris, handelend ter uitvoering van het besluit van van 2010, hierna te noemen: "de VVE"
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende aldaar aan de Schenkkade 65 (2595 AS), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: "ING Vastgoed"

Gezamenlijk aan te duiden als : "Partijen"

OVERWEGINGEN:

- A. Partijen zijn na uitvoerige onderhandelingen op 18 december 2003 met elkaar aangegaan de privaatrechtelijke overeenkomst: Ontwikkelings - en Realisatieovereenkomst Stadsdeelhart Schalkwijk (hierna: "de O&R- Overeenkomst van 2003");
- B. Het doel van de O&R- Overeenkomst van 2003 was om het Project integrale herontwikkeling van het Stadsdeelhart Schalkwijk te realiseren (hierna: "het Project");
- C. Partijen zijn vanaf oktober 2009 verdeeld over de rechtsgeldigheid en gevolgen van de eenzijdige ontbinding van de O&R- Overeenkomst van 2003 door de Gemeente. Het verschil van inzicht tussen de Gemeente en de VVE enerzijds en ING Vastgoed anderzijds met betrekking tot de O&R- Overeenkomst en alles wat daarmee direct of indirect, contractueel of buitencontractueel, te maken heeft wordt aangeduid als "het Geschil";
- D. Partijen hebben onder uitdrukkelijke handhaving van hun respectieve standpunten overleg gevoerd over een minnelijke regeling;

Partijen zijn uiteindelijk op grond van het gevoerde overleg gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat het belang van ieder der partijen, onder het doen van wederzijdse concessies op grond van afweging van goede en kwade kansen over en weer, wordt gediend met het voor eens en voor altijd beëindigen van het Geschil door middel van het sluiten van de navolgende vaststellingsovereenkomst tot regeling van de gevolgen die partijen wensen te verbinden aan ontbinding met wederzijds goedvinden van de O&R- overeenkomst van 2003 per 1 oktober 2009.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

1. BETALING

- I. ING Vastgoed betaalt aan de Gemeente aan vergoeding voor gemaakte kosten een bedrag van € 4.375.000,- (zegge: viermiljoendriehonderdenvijfenzeventig duizend euro), te vermeerderen met 19% BTW, aldus in totaal een bedrag van € 5.206,250,- (zegge: vijf miljoen tweehonderdzesduizend tweehonderdvijftig euro);
- II. Betaling van het onder I genoemde bedrag zal geschieden na ondertekening van deze overeenkomst door alle drie de partijen waarna een factuur ten name van ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., Postbus 90463, 2509 LL Den Haag gezonden kan worden onder vermelding van "vaststellingsovereenkomst Schalkstad". Betaling zal geschieden binnen veertien dagen na ontvangst van de factuur;
- III. ING Vastgoed betaalt aan de VVE aan vergoeding voor gemaakte kosten een bedrag groot € 300.000,- (zegge driehonderdduizend euro), te vermeerderen met 19% BTW, aldus in totaal een bedrag van € 357.000,- (zegge: driehonderdzevenenvijftigduizend euro);
- IV. Betaling van het onder III genoemde bedrag zal geschieden na ondertekening van deze overeenkomst door alle drie de partijen waarna een factuur ten name van ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., Postbus 90463, 2509 LL Den Haag gezonden kan worden onder vermelding van "vaststellingsovereenkomst Schalkstad". Betaling zal geschieden binnen veertien dagen na ontvangst van de factuur;
- V. Indien ING Vastgoed niet tot tijdige betaling van de onder I en III genoemde bedragen overgaat, raakt zij zonder ingebrekestelling in verzuim en is over de periode waarin zij in verzuim verkeert de wettelijke handelsrente verschuldigd.

2. SPECIFIEKE GEVOLGEN VAN DE ONTBINDING

Partijen bepalen ten aanzien van de ontbinding per 1 oktober 2009 voor wat betreft de gevolgen daarvan het volgende:

- a) ING Vastgoed en de Gemeente zullen voor 31 december 2010 bewerkstelligen dat het in het kader van de O&R- overeenkomst van 2003 door ING Vastgoed voor 1 oktober 2009 verworven vastgoed, gelegen aan de Costa Brava 1, groot 1418 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 01611, en Californiaplein 3, groot 161 m, kadastraal bekend HLM 02 Y 02007 te Haarlem in de huidige staat en (on)belast- bezwaard zoals door ING verkregen in eigendom aan de Gemeente wordt overgedragen tegen het door de Gemeente aan ING Vastgoed te betalen bedrag van € 2.800.000,- k.k. (zegge: tweemiljoenachthonderdduizend euro), zijnde het totaalbedrag van de koopprijs die ING Vastgoed voor ieder onderdeel van het verworven vastgoed heeft betaald vermeerderd met de tussentijdse indexverhogingen, als vermeld in de hiervoor genoemde bijlage bij deze overeenkomst. Levering vindt plaats door middel van een in Nederland gangbare model- leveringsakte. ING Vastgoed doet hierbij afstand van verdere aanspraken jegens de Gemeente en VVE op vergoeding van beheerskosten, waardedaling, rentelasten en andere kosten.
- b) ING Vastgoed zal voor 31 december 2010 de door haar gehouden aandelen in de op grond van de O&R- overeenkomst van 2003 opgerichte vennootschap Schalkwijk beheer B.V. om niet overdragen aan de Gemeente, welke aandelen de Gemeente op eerste verzoek van de VvE om niet zal overdragen aan de VvE, en ontslag nemen als bestuurder van Schalkwijk beheer B.V.;
- c) ING Vastgoed doet hierbij afstand van het recht op vergoeding door de Gemeente en de VVE van in het kader van de O&R- Overeenkomst van 2003 gemaakte out of pocket kosten en interne

organisatiekosten en maakt ook overigens geen aanspraak op enige vergoeding jegens de Gemeente en de VvE in het kader van de O&R-Overeenkomst;

- d) ING Vastgoed zal haar rechten en verplichtingen die zijn ontstaan uit door haar aangegane, direct of indirect met het Project verband houdende, overeenkomsten met derden voor eigen rekening en risico afwikkelen en doet afstand van het recht op vergoeding van daarmee samenhangende kosten door de Gemeente of de VvE;
- e) ING Vastgoed vrijwaart de Gemeente en VvE tegen claims van haar contractspartijen en/of andere derden die direct of indirect verband houden met het Project en de verdere integrale herontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk door de Gemeente en de VvE;
- f) Gemeente en VvE vrijwaren ieder voor zich en gezamenlijk ING Vastgoed tegen claims van Gemeente en/of VvE die direct of indirect verband houden met het Project en de verdere integrale herontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk door de Gemeente en de VvE;
- g) ING Vastgoed zal ervoor zorg dragen dat haar deel van de rechten en verplichtingen als huurder uit de huurovereenkomst ten aanzien van het pand aan Andalusië 5 te Haarlem op naam worden gesteld van de Gemeente;
- h) ING Vastgoed zal alle (resultaten van) onderzoeken, rapporten, schetsen, plannen, modellen etc. met betrekking tot het Project, met uitzondering van de interne ING - rapportages, ter hand stellen aan de Gemeente. ING Vastgoed draagt hierbij tevens haar auteursrechten, andere intellectuele eigendomsrechten en gebruiksrechten voor zover zij daarover kan beschikken, met betrekking tot het Project, de daaraan gerelateerde planvorming en de in deze bepaling genoemde bescheiden over aan de Gemeente.

3. KWIJTING

- I. De Gemeente en de VVE enerzijds en ING Vastgoed anderzijds doen na ontvangst van de in artikel 1 onder I en III genoemde bedragen op de in artikel 1 onder II en IV voorgeschreven wijze, over en weer afstand van alle rechten en verplichtingen uit de O&R- Overeenkomst en alle rechten en verplichtingen die daarmee direct of indirect samenhangen, waaronder in ieder geval het recht op schadevergoeding.
- II. Partijen verlenen elkaar op voorwaarde van uitvoering van deze overeenkomst over en weer onherroepelijke en onvoorwaardelijke kwijting van al hetgeen Partijen uit hoofde van het Geschil van elkaar te vorderen hebben.

4. GEHEIMHOUDING

Partijen zullen ernaar streven de inhoud, geheel of gedeeltelijk, van deze vaststellingsovereenkomst niet aan derden openbaar maken. Partijen beseffen dat geschreven en ongeschreven publiekrechtelijke verplichtingen en politieke overwegingen ertoe kunnen leiden dat de Gemeente of het College van B&W van de Gemeente genoodzaakt zal zijn onderdelen van deze vaststellingsovereenkomst openbaar te maken. Het College van B&W en de Gemeente zullen dit met de meeste zorgvuldigheid doen en slechts wanneer dit naar hun inschatting strikt noodzakelijk is en slechts na voorafgaande mededeling hiervan aan ING Vastgoed.

5. SLOTBEPALINGEN

- I. Iedere partij draagt de eigen kosten die direct of indirect verband houden met de totstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst;
- II. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze vaststellingsovereenkomst zal bindend zijn, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door rechtsgeldige vertegenwoordigers van alle partijen bij deze overeenkomst;

- III. Partijen doen afstand van hun recht om deze vaststellingsovereenkomst te (doen) ontbinden en/of te (doen) vernietigen;
- IV. Partijen zullen de rechten en verplichtingen uit deze vaststellingsovereenkomst niet overdragen of op naam van een derde (doen) stellen.

6. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

- I. Deze vaststellingsovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
- II. Indien en voor zover een der Partijen van oordeel is dat over de inhoud van deze vaststellingsovereenkomst een geschil met een of meer van de Partijen is ontstaan, deelt deze partij dit schriftelijk mede aan ieder der andere Partijen.
- III. De Partijen treden zo spoedig mogelijk na de mededeling van een geschil als bedoeld in II, met elkaar in overleg.
- IV. Indien één der Partijen, nadat ten minste éénmaal is overlegd zoals onder III bedoeld, vaststelt dat er sprake is van een niet aanstonds overbrugbaar geschil, zijn zij gerechtigd dit geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend

De Gemeente Haarlem,

De Coöperatieve

Vereniging van

Eigenaren in het

Winkelcentrum Schalkwijk UA,

namens deze,

Namens deze,

Naam:

Naam:

Datum:

Datum:

ING Vastgoed Ontwikkeling BV,

Namens deze,

Naam: G.N.M. Kragtwijk

C.A.Smolders

Datum:

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.

Voorbereidingskrediet

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. 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 parkeerfonds 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.

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.

Met behulp van dit krediet wordt 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.

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:

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 parkeerfonds Schalkstad.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Raadsstuk

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Schalkstad

Reg.nummer: 2011/44313

1. Inleiding

Voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor het gebied Schalkstad zijn in het verleden reeds meerdere malen voorbereidingsbesluiten genomen. Een dergelijk besluit is echter maar één jaar geldig. Het opstellen van een bestemmingsplan voor dit gebied is in eerste instantie aangehouden in afwachting van de uitkomst van het overleg met ING Real Estate. De samenwerking met ING is ondertussen beëindigd en afgewikkeld en door de Collectieve Vereniging van Eigenaren (CvVE) en de gemeente is besloten om de mogelijkheden te onderzoeken om met dit plan verder te gaan. De stedenbouwkundige ontwerpfase is al ver gevorderd, maar op dit moment nog niet afgerond. Dit heeft tot gevolg dat er momenteel nog geen bestemmingsplan in procedure is dat de beschermende werking van het eerdere voorbereidingsbesluit heeft overgenomen.

Tot die tijd is het gebied alleen beschermd tegen ongewenste planologische ontwikkelingen als er een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Het voorbereidingsbesluit biedt de gemeente een instrument om (ongewenste) bouwaanvragen te kunnen aanhouden. Deze aanhoudingsplicht kan in bepaalde gevallen, die in de Woningwet zijn geregeld, worden doorbroken. Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen in voorbereiding is:

Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Stadsdeelhart Schalkwijk deel I	14-05-1969	12-05-1970
Stadsdeelhart Schalkwijk deel II (ged.)	18-06-1986	21-10-1986
Schalkwijk D1 (ged.)	26-05-1965	26-04-1966
Schalkwijk D2 (ged.)	10-08-1966	17-03-1967
Schalkwijk wijk C (ged.)	19-02-1969	07-04-1970
Europawijk Zuid (ged.)	24-06-1964	08-06-1965
Omgeving Kennedylaan (ged.)	02-04-1969	02-06-1970
Zuidtangent fase 2 Europaweg (ged.)	21-07-1999	21-10-1999
Zuidtangent fase 2 Aziëweg (ged.)	21-07-1999	21-10-1999

2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit geldt voor het gebied zoals aangegeven op de verbeelding met identificatienummer: IMRO-idn digitale versie: NL.IMRO.0392.VB9080002-0001) (bijlage A);
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie en vanaf die dag geldt voor een periode van maximaal 1 jaar.

3. Beoogd resultaat

Het doel van het voorbereidingsbesluit is het tegen gaan van ongewenste planologische ontwikkelingen in het aangegeven plangebied.

4. Argumenten

Hiermee worden ongewenste planologische ontwikkelingen tegengegaan.

Door het vaststellen van een voorbereidingsbesluit ontstaat automatisch een voorbescherming ten aanzien van omgevingsvergunningplichtige activiteiten voor het bouwen van een bouwwerk voor de periode van één jaar. Met deze maatregel kunnen zodoende bouwactiviteiten worden geweerd, die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn en waarvoor op aanvraag een vergunning zou moeten worden verleend.

Communicatieparagraaf

- Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door terinzagelegging van dit besluit;
- Een mededeling van het besluit wordt gepubliceerd in de Stadskrant en in de Staatscourant en vindt tevens langs elektronische weg plaats;
- Het besluit wordt via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld.

Participatie

De Wro voorziet niet in een mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen of bedenkingen, voordat een voorbereidingsbesluit genomen wordt. Participatie en overleg vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure, als het conceptontwerpbestemmingsplan daarvoor wordt vrijgegeven (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen t.z.t. zienswijzen worden ingebracht.

Indien het bestemmingsplan wordt voorafgegaan door een Structuurvisie vindt ook in dat kader participatie en overleg plaats en wordt daarbij tevens inspraak mogelijk gemaakt.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking op de dag na publicatie

5. Kanttekeningen

Een voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied ter inzage is gelegd (planning: eerste kwartaal van 2012).

6. Uitvoering

- Na het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt gestart met de voorbereidingsfase voor het opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan;
- Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door terinzagelegging van dit besluit;
- Een mededeling van het besluit wordt gepubliceerd in de Stadskrant, Staatscourant en langs elektronische weg.

- Het besluit treedt in werking op de dag na publicatie;
- * Het besluit wordt via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
- * Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open..

7. Bijlagen

- A. Verbeelding d.d. 7 maart 2011, IMRO-idn digitale versie: NL.IMRO.0392.VB9080002-0001.

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

Besluit:

1. Te verklaren dat een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen in voorbereiding is:

Naam van het plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Stadsdeelhart Schalkwijk deel I	14-05-1969	12-05-1970
Stadsdeelhart Schalkwijk deel II (ged.)	18-06-1986	21-10-1986
Schalkwijk D1 (ged.)	26-05-1965	26-04-1966
Schalkwijk D2 (ged.)	10-08-1966	17-03-1967
Schalkwijk wijk C (ged.)	19-02-1969	07-04-1970
Europawijk Zuid (ged.)	24-06-1964	08-06-1965
Omgeving Kennedylaan (ged.)	02-04-1969	02-06-1970
Zuidtangent fase 2 Europaweg (ged.)	21-07-1999	21-10-1999
Zuidtangent fase 2 Aziëweg (ged.)	21-07-1999	21-10-1999

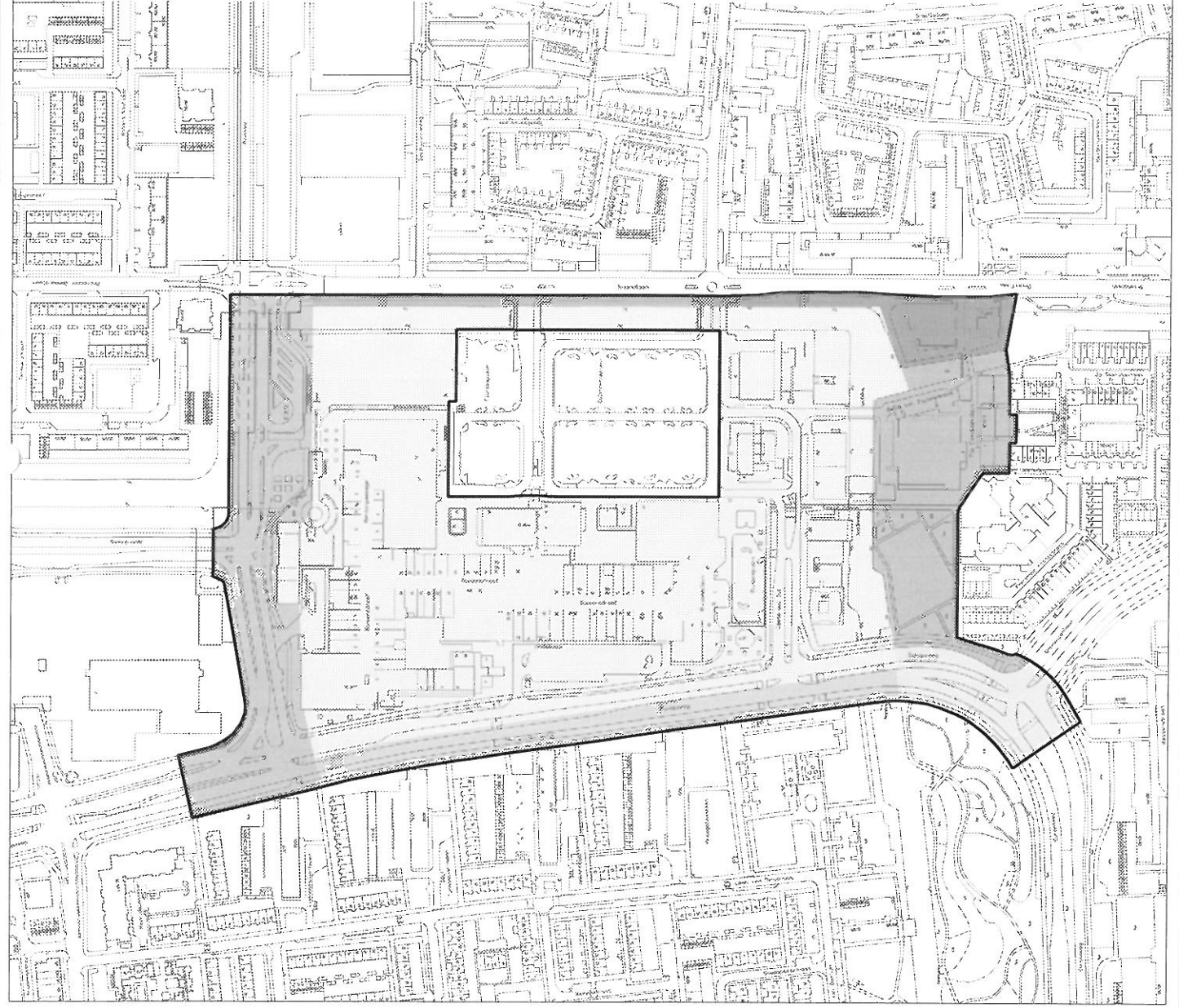
2. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor het gebied zoals aangegeven op tekening gemerkt IMRO-idn digitale versie: NL.IMRO.0392.VB9080002-0001 d.d. 7 maart 2011. Deze tekening hoort bij dit besluit;

3. Dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie en vanaf die dag geldt voor een periode van maximaal 1 jaar.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter



- Bestemmingsplan: Zuidtangente fase 2 Europaweg
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 21-07-1989 nr. 207-1989
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 21-10-1989 nr. 98-1212
- Bestemmingsplan: Ontwikkeling Kermisplan
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 02-04-1989 nr. 084
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 02-06-1970 nr. 111
- Bestemmingsplan: Zuidtangente Fase 2 Afdelweg
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 21-07-1989 nr. 207-1989
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 21-10-1989 nr. 98-1212
- Bestemmingsplan: Stadsbekekenium Schalkwijk deel 1
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 14-05-1969 nr. 185
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 12-05-1970 nr. 282
- Bestemmingsplan: Uitbreidingsplan Europaweg Zuid
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 24-06-1964 nr. 053
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 03-06-1965 nr. 259
- Bestemmingsplan: Uitbreidingsplan Schalkwijk DT
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 26-05-1965 nr. 03a
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 26-04-1966 nr. 422
- Bestemmingsplan: Schalkwijk Wijk C
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 19-02-1969 nr. 036
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 07-04-1970 nr. 178
- Bestemmingsplan: Stadsbekekenium II
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 18-06-1986 nr. 242
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 21-10-1986 nr. 046
- Bestemmingsplan: Schalkwijk D2
 vastgesteld bij raadsbesluit d.d.: 19-08-1965 nr. 028
 goedgekeurd bij besluit G.S. d.d.: 17-03-1967 nr. 078

RUIMTELIJK BELEID

Voorbereiding: Schalkstad



planfase: concept	bestuursnummer:
datum: 21-03-2011	gecontroleerd
schaal: 1:3000	M.H.
	H.v.d.S.
	NL.IMRO.0392.VB9080002-0001

- VERGADERDATUM:
21-4-2011

- ONDERWERP:
Vorbereidingsbesluit Schalkstad

- BESLUIT BW:

B&W vergadering: 22/03/2011

Het college stelt de raad voor:

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een (gedeeltelijke) herziening van de volgende bestemmingsplannen in voorbereiding is:

Naam van het plan Vastgesteld Goedgekeurd

Stadsdeelhart Schalkwijk deel I 14-05-1969 12-05-1970

Stadsdeelhart Schalkwijk deel II (ged.) 18-06-1986 21-10-1986

Schalkwijk D1 (ged.) 26-05-1965 26-04-1966

Schalkwijk D2 (ged.) 10-08-1966 17-03-1967

Schalkwijk wijk C (ged.) 19-02-1969 07-04-1970

Europawijk Zuid (ged.) 24-06-1964 08-06-1965

Omgeving Kennedylaan (ged.) 02-04-1969 02-06-1970

Zuidtangent fase 2 Europaweg (ged.) 21-07-1999 21-10-1999

Zuidtangent fase 2 Aziëweg (ged.) 21-07-1999 21-10-1999

2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit geldt voor het gebied zoals aangegeven op de verbeelding met identificatienummer: IMRO-idn digitale versie: NL.IMRO.0392.VB9080002-0001) (bijlage A);

3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie en vanaf die dag geldt voor een periode van maximaal 1 jaar.

4. Het besluit heeft geen financiële consequenties

5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

- RESULTAAT COMMISSIE:

COMMISSIE ONTWIKKELING 07-04-2011: BEHANDELD

De commissie adviseert positief en adviseert opname op de concept-raadsagenda als hamerstuk.

- BESLUIT RAAD:

Raadsvergadering: 21/04/2011

Besluit: conform

OPLEGNOTITIE ONTWIKKELING WINKELCENTRUM SCHALKWIJK TE HAARLEM

**Buitengewone Ledenvergadering
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk
September 2011**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Het aangepaste SDOI
 - 2.1. Het programma
 - 2.2. Het SDO
3. Financiële haalbaarheid en onderbouwing
 - 3.1. Inleiding
 - 3.2. Opstal- en grondexploitatie
 - 3.3. Gezamenlijke parkeerexploitatie
4. Risico's en risico beheersing
 - 4.1. Inleiding
 - 4.2. Risico's en risicobeheersing opstalexploitatie
 - 4.3. Risico en risicobeheersing van de grondexploitatie
5. Samenwerking
 - 5.1. Inleiding
 - 5.2. Samenwerkingsvorm
 - 5.3. Financiering van de PS
6. Besluitvorming

1 Inleiding

In het kader van de herstructurering van geheel Schalkwijk is eind jaren '90 een programma van projecten opgezet "SCHALKWIJK 2000 +" met als doel nieuw leven in de wijk te blazen en mogelijke verschraving te voorkomen. Winkelcentrum Schalkwijk heeft daarin een centrale plaats als motor en moet daarom uitgroeien van winkelcentrum naar een nieuw bruisend hart met 18 uur levendigheid door toevoegen van woningen, horeca, leisure cultuur en maatschappelijke functies. Een transformatie van winkelcentrum naar tweede centrum van Haarlem : SCHALKSTAD. Onderdeel hiervan is de uitbreiding van het winkeloppervlak.

Na een aanbestedingstraject wordt tussen de gemeente Haarlem - ING Reas Estate en de CVvE in 2003 een overeenkomst getekend voor de herontwikkeling van winkelcentrum Schalkwijk in overeenstemming met eerder vastgestelde uitgangspunten.

Medio 2008 heeft ING te kennen gegeven dat de plannen zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlem en de ledenraad van de CVvE voor ING niet haalbaar bleken te zijn. In 2009 is door de gemeente en de CVvE besloten het contract met ING te ontbinden.

Na de breuk met ING hebben gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) afgesproken gezamenlijk door te gaan in een op te richten Projectmaatschappij Schalkstad (PS) die de regie heeft over het geheel en het project in onderdelen op de markt zal brengen. Tussen de gemeente Haarlem en de CVvE zijn in diverse bijlagen de afspraken op hoofdlijnen vastgelegd over de ontwikkeling van het project.

De CVvE heeft vanaf januari 2010 samen met de gemeente Haarlem het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) aangepast en opnieuw op de financiële haalbaarheid getoetst. Tevens is kritisch gekeken naar de risico's en de beheersing van de risico's.

Dit geheel heeft geleid tot een aangepast SDO met een nieuwe financiële onderlegger. Tevens zijn afspraken gemaakt hoe de CVvE samen met de gemeente Haarlem de ontwikkeling de komende jaren ter hand neemt. In deze notitie zijn de belangrijkste afspraken in hoofdlijnen weergegeven. Aan de ledenvergadering wordt gevraagd in te stemmen met de uitgangspunten in deze notitie.

2. Het aangepaste SDO

2.1. Het programma

Het programma van het SDO vormt geen blauwdruk. Het programma geeft de fysieke potenties en ontwikkelingsmogelijkheden aan binnen winkelcentrum Schalkwijk.

De komende periode moet worden onderzocht welke gedeelte van dit programma daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Het programma van het SDO biedt daarmee voldoende flexibiliteit om indien wenselijk met metrages te schuiven of onderdelen te laten vervallen..

Wanneer de marktomstandigheden wijzigen of bepaalde noodzakelijke verwervingen niet mogelijk blijken of winkelruimten niet afzetbaar blijkt te zijn kunnen delen van het programma vervallen.

Vooraf de opgenomen metrage op de verdiepingen zullen in dat geval afvallen.

PROGRAMMA	TOTAAL M2
	bvo
Wonen	54.000
Winkels*	24.000
Overig commercieel	6.850
Sociaal cultureel	11.150
* Inclusief vervanging	8.000
Parkeren aantal	2.500

Als overige commerciële functies worden bedoeld: dienstverlening, bedrijfsruimten, bioscoop, car wash, horeca etc. Als sociaal culturele functies worden bedoeld bibliotheek, zorgloket, en creativiteitsvoorzieningen.

2.2. Het SDO

Het oorspronkelijk door de gemeenteraad in 2008 vastgestelde SDO is op een aantal punten gewijzigd.

Het SDO is versoberd en realistischer gemaakt. Zo is de combinatie van diverse functies boven elkaar in meerdere lagen (winkels, bioscoop, wonen) gewijzigd, is de integratie van woningen en winkelen verlaagd om de afhankelijkheid van de verkoop van de woningen te verkleinen en ten slotte is het metrage aan winkelmeters op de 1^e verdieping drastisch verlaagd tot reële hoeveelheden.

Maaiveld

In onderstaande kaart staan de voorzieningen aangegeven. Aan de zijde van de Andalusië is een parkeergarage opgenomen die in combinatie met een ontwikkeling ter hoogte van het C & A pand moet zorgen voor een impuls aan deze zijde van het winkelcentrum.

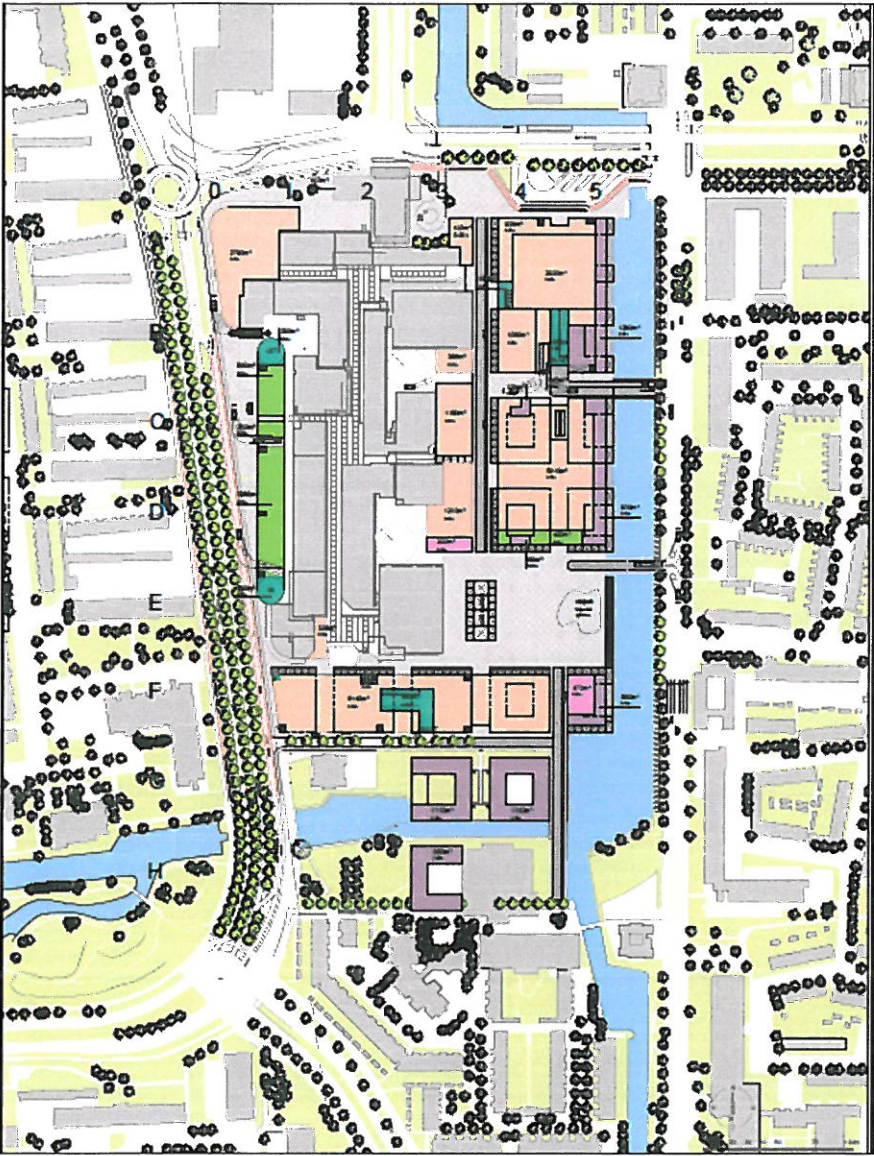
Aan de Costa del Sol komt een tweede winkelstraat met overwegend grootschalige winkels. In het winkelcentrum wordt een tweede centrale as aangelegd ter hoogte van de Nice passage. De winkels op deze locatie worden uitgebreid. Tegenover deze winkels wordt een groot nieuwbouwblok gerealiseerd waar ondermeer in een supermarkt is voorzien.

In de SDO plannen is op de locatie van de huidige Dekamarkt en de parkeergarage voorzien in een nieuwbouw ontwikkeling met een nieuw parkeerdek. Het is maar de vraag of deze ontwikkeling daadwerkelijk doorgang kan vinden omdat hiervoor onroerend goed en een parkeergarage voor moeten worden aangekocht en worden gesloopt. In de planvorming is dit om maatschappelijke redenen wel meegenomen, echter indien blijkt dat een en ander niet haalbaar is met de mogelijkheid om hier van af te zien.

Aan de randen zijn woningen opgenomen met een ligging van het water.

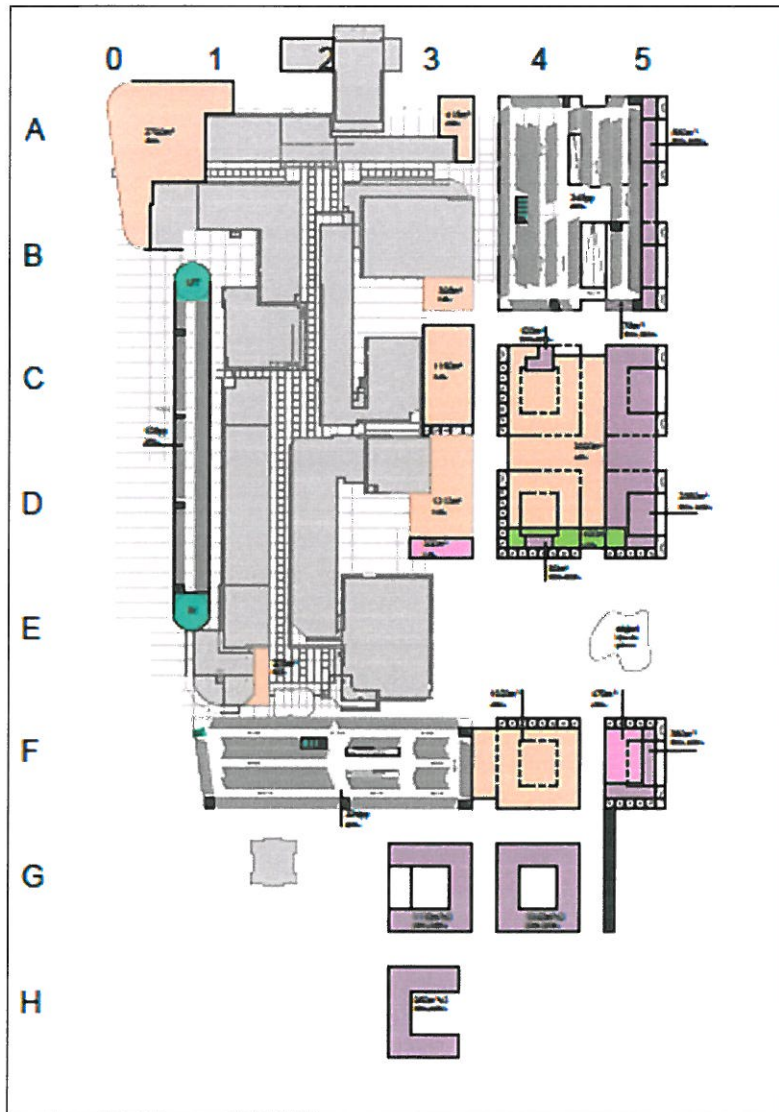
Aan het nieuwe marktplein is voorzien in horeca, een markthal en een bibliotheek.

Aan het marktplein is tevens voorzien in de komst van een bioscoop. In het SDO is voorzien in een bioscoop in 4 lagen. De praktijk moet uitwijzen of en met welk programma een bioscoop zich wil vestigen in Schalkwijk. De entree van de bioscoop is in het SDO opgenomen ten noorden van de V & D.



1e verdieping

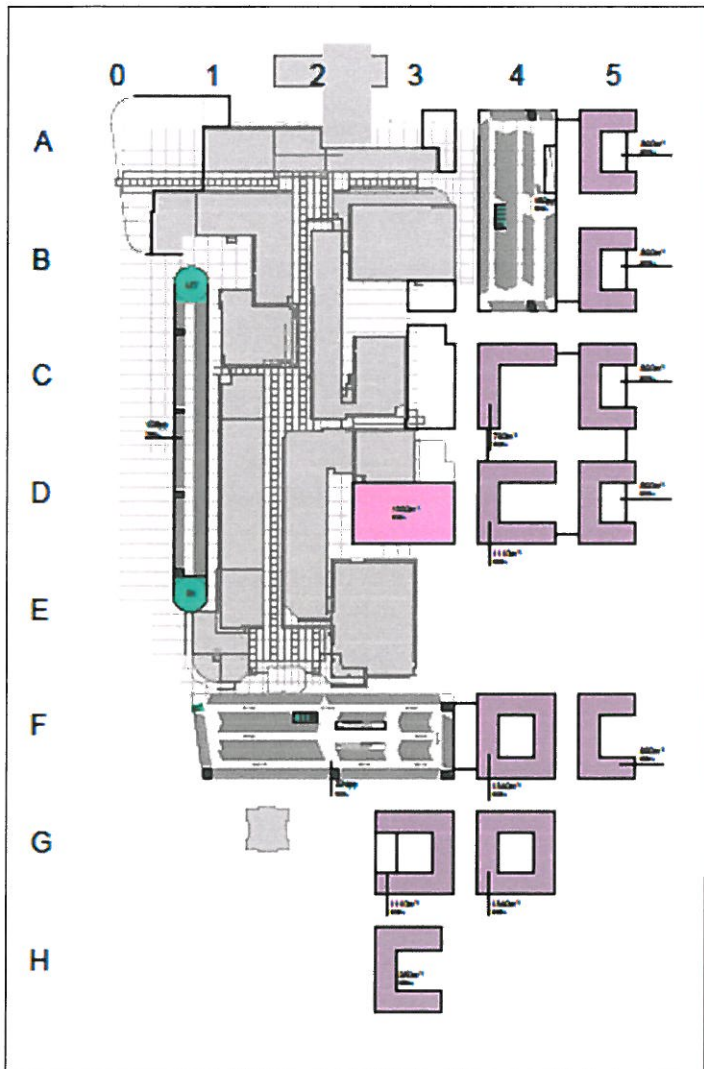
Op de ontwikkeling van de C & A, de blokken Nice passage, het marktplein en aan de Costa del sol is voorzien in de ontwikkeling van winkelveorzieningen op de 1e verdieping. In praktijk zullen niet al deze verdiepingmeters ontwikkeld en gerealiseerd worden. De afzetbaarheid van verdiepingmeters is immers beperkt en afhankelijk van de bereidheid van retailers zich hier te willen vestigen.



2^e verdieping t/m de 5 verdieping

De woonverdiepingen en de bioscoop gaan tot en met de 5^e verdiepingvloer.

In het oorspronkelijk programma was het woonprogramma substantieel groter. Het woningbouwprogramma is in het aangepaste SDO verminderd. Het programma voorziet in het aangepaste SDO in. 500 woningen. In het oorspronkelijke SDO bedroeg het woonprogramma ruim 800 woningen.



3. Financiële haalbaarheid en onderbouwing

3.1. Inleiding

De herontwikkelingsopgave van winkelcentrum de Schalkwijk vormt organisatorisch, functioneel, bouwkundig en financieel een complexe opgave.

Het betreft hier een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij op voorhand niet vaststaat dat de baten voldoende dekking geven voor de te verwachten kosten die zijn gemoeid met de herontwikkeling van het winkelcentrum.

3.2. Opstal en grondexploitatie

Van het SDO is een berekening gemaakt van de opstalexplotatie en de grondexploitatie.

De opbrengsten afkomstig uit de opstalexplotatie moeten voldoende dekking geven om de kosten opgenomen in de grondexploitatie te dekken.

OPSTALEXPLOITATIE			GRONDEXPLOITATIE	
OPBRENGSTEN			KOSTEN	
Functie	Programma	Grondopbrengst	Functie	Grondkosten
Woningen	54.000		Bouw- woonrijpmaken	€ 18.600.000
Winkels	24.000		VTU	€ 7.000.000
Car wash	1.300		Maatschappelijk onrendabel	€ 5.000.000
Politie	1.250		Planoptimalisatie risico	€ 8.800.000
Bibliotheek	3.900		Verkoop grond gemeente	€ 11.000.000
Bioscoop	7.250		Verwervingen	€ 30.200.000
Horeca	1.300		Renovatiebijdrage	€ 1.800.000
Overig commercieel	3.000		Financieringskosten	€ 5.600.000
Totaal	96.000	€ 88.000.000		€ 88.000.000

Op basis van de opgenomen parameters en het programma bedraagt het resultaat van de exploitatie € 88.000.000,-.

Daartegenover staan de te maken kosten die nodig en wenselijk zijn om het centrumgebied de gewenste uitstraling te geven. De kosten van de grondexploitatie sluiten eveneens op € 88.000.000,-.

3.3. Gezamenlijke parkeerexploitatie

In 2003 is er een afspraak gemaakt tussen de gemeente en de CVvE om voor Schalkstad te komen tot een gezamenlijk parkeervehikel. Deze afspraken zijn nader vastgelegd in de "Overeenkomst betreffende parkeergelegenheid Stadsdeelhart Schalkwijk" van maart 2007 en bijbehorende bijlagen. - De bedoeling van het parkeervehikel is het gezamenlijk voeren van de parkeerexploitatie van Schalkstad waarbij de CVvE door het om niet ter beschikking stellen van 600 parkeerplaatsen deelneemt. Het belang van de CVvE ligt in beschikbaarheid en (voor zover het de rentabiliteit niet negatief beïnvloedt) medezeggenschap over de tarieven. In het SDO is voorzien in de ontwikkeling van verschillende nieuwe parkeergarages die nodig zijn voor de parkeervraag van het nieuwe programma. Op het Andalusieplein aan de Europaweg en aan de Costa del Sol worden bovengrondse parkeergarages gebouwd. Deze parkeergarages zijn nodig om te voldoen aan de parkeernormering en dienen ter vervanging van de parkeerplaatsen die verdwijnen met de bebouwing van het marktplein die tegelijk plaatsvindt. De nieuwbouw van deze parkeergarage moet gefinancierd worden uit de toekomstige parkeerexploitatie. Deze is op basis van aannames en een exploitatieperiode van 30 jaar haalbaar. Aanpassingen van de parkeertarieven worden na gezamenlijk overleg op basis het economisch functioneren van het winkelcentrum Schalkwijk als voorstel aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Het economisch functioneren wordt hierbij gerelateerd aan de bezettingsgraad parkeerexploitatie en de tariefstelling in concurrerende winkelgebieden in de regio. Eventuele exploitatieoverschotten afkomstig uit het parkeren worden gereserveerd voor investering in de ontwikkeling van parkeeroplossingen. Voor de exploitatie van de parkeergarages wordt een periode aangehouden van 30 jaar. Vanuit het opgebouwde kapitaal in het parkeerfonds Schalkstad kunnen de voorbereidingskosten voor de PS Schalkstad voorgefinancierd worden

4. Risico's en risico beheersing van het SDO

4.1. Inleiding

Voor het uitgewerkte SDO plan met de daarmee verbonden grond- en opstalexploitatie is een risicoanalyse gemaakt waarin is aangegeven wat de onzekerheden zijn en op welke wijze dit risico beheersbaar is.

4.2. Risico's en risico beheersing opstalexploitatie

Financiële risico's

In de opstalexploitatie zijn parameters opgenomen op basis waarvan de grondwaarde per functie is berekend. Op basis van de huidige inzichten zijn de parameters marktconform.

De kengetallen zullen jaarlijks worden herijkt. Een financieel risico in de huidige markt kort na de kredietcrisis vormt de ingeschatte opbrengst onder het woonprogramma vanwege de in de grondexploitatie opgenomen grondprijs per m² bvo.

Marktrisico

Het uitgewerkte SDO plan kent een ambitieus programma. Het is wenselijk om, waar mogelijk, vooraf afspraken te maken met afnemers van de verschillende segmenten.

Onder de huidige marktomstandigheden is de afzet van koopwoningen lastig. Marktpartijen starten onder de huidige marktcondities over het algemeen niet met de realisatie voordat een substantieel percentage (70 à 80%) van het aantal woningen is voorverkocht. Door aanbesteding van de betreffende blokken kunnen zowel ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties inschrijven zodat de markt de afweging kan maken wat op basis van locatie en timing mogelijk is.

Het risico kan worden beperkt door verdere fasering van het woningprogramma.

Terugvalopties

Omdat de kans klein is dat het volledig programma zoals getekend in het SDO ontwikkelt kan worden is voor iedere locatie een terugvalscenario opgesteld. Dit opstalscenario is van toepassing indien verwervingen niet tot stand komen of wanneer de afzet van winkelruimten stagneert.

Voor Schalkwijk wordt uitgegaan van een organische groei van het winkelcentrum. Dit betekent dat het programma gefaseerd wordt ontwikkeld al naar gelang het centrum goed de marktruimte kan opnemen. Hierbij geldt dat iedere fase op zichzelf moet kunnen functioneren.

Functionele invulling.

Voordat met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart zal getracht worden om op blokniveau de functionele invulling (woningen, bioscoop, winkels, bibliotheek, fitness etc.) te regelen. Indien blijkt dat een invulling volgens het SDO niet mogelijk is, zullen partijen in overleg treden over een eventuele plaanpassing of een gewijzigde fasering waarbij de doorlooptijd van het project uitgangspunt blijft. Op locatieniveau is voor iedere locatie een terugvaloptie bepaald als risicobeheersing. Het is daarbij niet de bedoeling het geheel van terugvalopties als een integraal haalbaar plan te zien.

Doorlooptijd van het project

Voor de CVvE is het van belang het winkelprogramma van het hoofdwinkelcircuit in een ononderbroken bouwstroom wordt gerealiseerd. De tussenpozen tussen de realisatie van de verschillende bouwblokken mogen om deze reden niet te lang duren, ook om te voorkomen dat het winkelcentrum een te lange fase doormaakt van bouwactiviteiten. Gemeente en CVvE zijn overeengekomen dat het hoofdwinkelcircuit in een ononderbroken bouwstroom (2 tot 3 jaar) gerealiseerd dient te worden.

Juridisch planologische risico's (WRO)

Om de ontwikkeling van het aangepaste SDO plan mogelijk te maken zal het huidige vigerende bestemmingsplan moeten worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan. Gelet op de impact van dit plan voor z'n omgeving wordt rekening worden gehouden met zienswijzen en bezwaren en een mogelijke vertraging van de procedure.

4.3. Risico en risicobeheersing van de grondexploitatie

Verwervingsrisico

Om de realisatie van het uitgewerkte SDO plan mogelijk te maken is een groot aantal aankopen van onroerend goed en uitplaatsingen van winkeliers nodig. Naast de aankoop van het onroerend goed en

nieuw voor oud vergoedingen moeten tevens huurders van winkelpanden worden gecompenseerd voor hun verplaatsing - en verhuiskosten.

In de grondexploitatie voor het SDO is hiervoor een totaal **taakstellend maximaal** budget opgenomen van € 30.200.000,- Wanneer bepaalde verwervingen onmogelijk blijken of bepaalde functionele invullingen niet haalbaar blijken te zijn of de financiële haalbaarheid een ontwikkeling of het totale SDO plan in de weg staat kan voor een bepaald planonderdeel worden teruggevallen op de terugvaloptie.

Financiële risico's

De posten zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn vooraf gecalculeerd.

Indien de opbrengsten uit de opstalexploitatie lager uitvallen dan begroot zijn binnen de grondexploitatie nog voldoende sturingsmechanismen aanwezig om beide exploitaties met elkaar in evenwicht te brengen.

In overleg kunnen in dat geval bedragen in de grondexploitatie neerwaarts aangepast worden om tekorten in de grondexploitatie op te vangen en te neutraliseren. In de grondexploitatie zijn voldoende voorzieningen opgenomen om tegenvallers op te kunnen vangen.

Tijdsrisico

Tussen de gemeente en de CVvE wordt een vehikel opgericht die zorgt voor het uitvoeren van de grond- en opstalexploitatie. De op te richten entiteit (PS) zal daarbij niet zelf risicodragend de ontwikkelingsactiviteiten ontplooiën maar hiervoor derden inschakelen.

De PS zorgt er wel voor dat de gronden bouwrijp worden gemaakt en een bestemmingsplan wordt vervaardigd op basis waarvan de bouw en realisatie mogelijk wordt.

In het cash flow schema zijn de noodzakelijke kosten en de te verwachten opbrengsten in de tijd uit een gezet. Voorwaarde voor het dekkend houden van de entiteit is dat medio 2014 de eerste grondverkoop en gronduitgifte plaatsvindt. Het risico dat, om welke reden dan ook, vertraging optreedt en de opbrengsten later vallen dient te worden afgedekt voor de CVvE en de gemeente. Om dit risico te beheersen kunnen vooraf (2011 – 2012) al afspraken gemaakt worden met een of twee marktpartijen over de afname van de grond nadat het bestemmingsplan is vastgesteld of het op risico deelnemen in de exploitatie.

5. Samenwerking

5.1. Inleiding

De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en de gemeente Haarlem willen gezamenlijk op basis van een regisserende rol de grond- en opstalexploitatie ter hand nemen dus zonder ontwikkelingsrisico's. De gemeente en de CVvE dragen daarbij een beperkt risico dat is gemaximeerd tot de opbrengst afkomstig uit de parkeerexploitatie.

5.2. Samenwerkingsvorm

Voor de ontwikkeling van Schalkstad wordt gekozen voor een externe projectmaatschappij Schalkstad PS. De PS ontwikkelt zelf niet op risico maar fungeert als een 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.

Welke kosten ten laste van de PS komen, wordt in onderling overleg tussen partijen, op basis van een door beide partijen gezamenlijk goedgekeurde begroting vastgesteld, waarbij in ieder geval de afgesproken kosten van externe adviseurs in overleg kunnen worden ingebracht.

(Partijen gaan voor hun samenwerking over tot de oprichting van een ontwikkelingscombinatie in de vorm van een Besloten Vennootschap in combinatie met een Commanditaire Vennootschap. De BV treedt op als beherend vennoot. De gemeente Haarlem en de CVvE nemen naast de beherende vennoot (BV 2%) voor respectievelijk 59% en 39% deel in de CV. Door de CVvE is juridisch advies ingewonnen over de meest wenselijke samenwerkingsvorm. Dit advies wordt binnenkort verwacht..

5.3. Financiering van de PS

Het te dragen eindrisico in deze PS blijft in de basis beperkt tot de plankosten. Het financiële risico (commanditaire inbreng) van de CVvE en de gemeente Haarlem in de PS wordt begrensd tot een maximum ter hoogte van het aandeel van elk van de partijen in het exploitatieresultaat van het parkeerfonds.

6. **BESLUITVORMING**

Wij vragen uw formele instemming op de navolgende punten:

1. Akkoord te gaan om het SDO en het daarin opgenomen programma als basis te nemen voor de verdere uitwerking en optimalisatie van het SDO;
2. Akkoord te gaan met de oprichting van de PS Schalkstad en de gekozen juridische constructie bestaande uit een CV / BV constructie;
3. Het beschikbaar stellen van het positieve exploitatieresultaat afkomstig uit de parkeerexploitatie als renteloze lening (voorfinanciering) welke dient als dekking van de apparaatskosten van de te voeren van de PS Schalkstad;
4. Het sluiten van een basisovereenkomst samenwerking met de gemeente Haarlem tbv de ontwikkeling van het project Schalkstad;
5. Het aangaan van onvoorwaardelijke gesprekken met een of meerdere marktpartijen als marktconsultatie voor de afname van de grond onder de verschillende ontwikkelingsblokken.

Toegezonden bijlagen:

1. Startdocument Gemeente Haarlem CVvE winkelcentrum Schalkwijk
2. Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE winkelcentrum Schalkwijk
3. Uitwerking SDO plan
4. Basis financiële onderlegger SDO
5. Basis parkeerexploitatie
6. Bedrijfsplan PS Herontwikkeling Schalkstad

Raadsstuk

Onderwerp: Historische kosten, plan van aanpak en voorbereidingskrediet Schalkstad

Reg.nummer: WZ/GM Reg.nr. 2010/6577

1. Inleiding

Op 23 september 2009 beëindigde het college de samenwerking met ING Real Estate Development voor realisatie van het stadsdeelhart Schalkstad. Dit nadat duidelijk was geworden dat ING het bestuurlijk vastgestelde Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) voor dit gebied niet kon en wilde realiseren. Het bestuur van de Collectieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het stadsdeelhart onderschreef het gemeentelijke besluit in deze. Dit besluit is uitgebreid met u besproken in de commissievergadering van 24 september 2009.

Na de breuk onderzochten CVvE en gemeente de mogelijkheden om met het plan verder te gaan, met als uitgangspunt dat beide partijen samen de regie voeren over het gehele plan. Voornemen is het plan in onderdelen te knippen die afzonderlijk worden aanbesteed, ontwikkeld en uitgevoerd. Het project Schalkstad wordt hierdoor in feite een regieprogramma waarin deelprojecten zijn ondergebracht. Door deze aanpak ontstaan meer kansen voor zelfrealisatie (minder verwervingskosten, gemotiveerde deelnemers), door schaalverkleining is aanbesteding en realisatie van programma onderdelen veel eenvoudiger (meer partijen, laag drempeliger), er kan beter worden gefaseerd en gereageerd op ontwikkelingen in de markt. Hierdoor is deze aanpak in de huidige markt aanzienlijk kansrijker dan een nieuw aanbesteding van het gehele project. Deze aanpak en organisatievorm worden nader toegelicht in het resumé plan van aanpak (PvA), **bijlage I**. Met deze Nota wordt de Raad onder andere verzocht in te stemmen met dit plan van aanpak (**besluit 1**).

2. Historische kosten

Gedurende de periode van 2003 tot aan de breuk met ING in september 2009 zijn door alle partijen kosten gemaakt. Deze kosten hebben onder andere betrekking op de productie van het SDO, het bijbehorende participatietraject en onderbouwing met calculaties en andere onderzoeken, het voeren van een MER procedure, de vele optimaliseringpogingen, juridische kosten etc.

De breuk werd veroorzaakt door verwijtbare tekortkoming van ING. De gemeentelijke kosten worden dan ook, samen met verdere schades en dervingen, door middel van een schadeclaim bij ING neergelegd. De procedure om deze schade te verhalen kan aanzienlijke tijd in beslag nemen. Deze gemaakte kosten, die nader worden toegelicht in de vertrouwelijke **bijlage II**, rusten momenteel op de grondexploitatie Schalkstad.

Organisatie.

Voor uitvoering van het plan wordt door CVvE en gemeente een Project Maatschappij Schalkstad (PMS) opgericht. De PMS bestaat uit een uitvoerende BV met overkoepelende Commanditaire Vennootschap (CV). Vennoten binnen de CV zijn de gemeente (meerderheid) en de CVvE. De grotere eigenaren binnen de CVvE worden uitgenodigd zich als zogenaamde stille vennoten aan te sluiten bij het aandeel van de CVvE hierin.

De CVvE en de gemeente stellen beide een directielid in de BV aan. De tweekoppige directie van de BV regisseert de ontwikkeling van het programma Schalkstad, en bepaalt hiermee welke projectdelen in fases kunnen worden

aanbesteed en ontwikkeld. Hierop rekent de PMS een ontwikkelbijdrage af met de ontwikkelende partijen¹. Vervolgens houdt de PMS toezicht op de kwaliteit en samenhang van de verschillende projecten en bewaakt de GrEx Schalkstad. De directie van de PMS legt verantwoording af aan de CV in de vorm van een stuurgroep waarin zowel de CVvE en het college als vennoten met 1 stem vertegenwoordigd zijn. De CVvE vertegenwoordigt hierin toegetreden individuele eigenaren. Binnen het model worden besluiten genomen op basis van consensus. Het organisatiemodel wordt als PPS constructie voor akkoord aan Gedeputeerde Staten van Noord Holland voorgelegd.

Fases en planning

Binnen de PMS wordt het project opgedeeld in deelprojecten. Deze worden allen aanbesteed. Eigenaren in en rondom het winkelcentrum wordt met nadruk de ruimte geboden zelf te ontwikkelen. Wanneer eigenaren niet tot zelfrealisatie over gaan bestaat de mogelijkheid om op basis van het nieuw te maken bestemmingsplan en de nieuwe WRO (GrEx - wet) ontwikkeling af te dwingen. Fase 1 van de ontwikkelingen wordt gestart met de realisatie van een parkeergarage, waardoor projectlocaties waarop dit moment geparkeerd wordt, vrijgemaakt kunnen worden voor ontwikkeling. Een globale tijdsweergave vindt u in **bijlage III**.

Kosten en opbrengsten

Voor het programma wordt door de PMS een tariefstelsel opgesteld waarin inbrengwaarden en grond - afnameprijzen zijn vastgesteld. De hieruit salderende afdrachten worden als inkomsten in de exploitatie opgenomen en fungeren als budget voor verwervingen, openbare ruimte en kwaliteit van het plan. De PMS dient een dekkend plan voor te leggen. Een mogelijk tekort wordt niet door de gemeente aangevuld.

Voor de verdere voorbereiding van het regiemodel en de projectontwikkeling in het gebied is een voorbereidingskrediet van € 500.000,- benodigd. Dit bedrag kan tijdelijk worden gedekt uit de bestaande gemeentelijke Grondexploitatie Schalkstad complex 041. Na oprichting van de PMS kan dit bedrag worden doorberekend aan de PMS. Met deze nota wordt de raad gevraagd dit bedrag ten laste van GrEx complex 041 vrij te maken voor dit doel (**besluit 2**).

Kwaliteit

Uitgangspunt voor het programma is het vastgestelde SDO. Dit plan werd door alle partijen in de stad, en bijna alle partijen in de Raad omarmd. In de afgelopen 3 maanden is dit in overleg met het bureau Jo Coenen nader uitgewerkt met als basis:

1. Uitgangspunt van SDO handhaven
2. Uitwerken tot maximaal haalbaar plan
3. Projectmatige aanpak mogelijk maken

Dit heeft geleid tot nadere uitwerking van het plan op het niveau van

- de precieze locatie en afmeting van het centrale plein, in combinatie met toevoeging van een extra voorziening op het plein (dagelijkse markt of bioscoop),
- de zuidelijke begrenzing van het gebied met inbegrip van het laten staan van de sporthal,
- het mengen van het oorspronkelijke parkeren aan de noordoost zijde met wonen,

¹ Het onderbouwde plan voor de PMS en haar relatie met de gemeente wordt binnen enkele maanden aan de raad voorgelegd.

- het toevoegen van parkeren aan zuid west en mogelijk westzijde.

Om kwaliteit en ruimtelijke samenhang van de deelprojecten te garanderen, is een kwaliteitsteam gevormd waarin onder andere de stadsbouwmeester en Jo Coenen zitting hebben.

Informatie en communicatie

Uitgangspunt van het plan is het vastgestelde SDO. Dit SDO kan rekenen op zeer breed draagvlak in de stad en in de Raad. Met inbegrip van de hierboven beschreven uitwerking wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt, en de hieraan gekoppelde MER procedure voltooid. Als juridische vertaling van het uitgewerkte SDO, wordt het ruimtelijke plan als onderdeel van de bestemmingsplan en MER procedure ter visie gelegd. Het college verzoekt aan de Raad om het besluit om MER en concept bestemmingsplan te zijner tijd ter visie te leggen aan het college te delegeren (**besluit 4**).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het voorgelegde plan van aanpak en organisatie vorm voor de Projectmaatschappij Schalkstad (PMS).
2. Een krediet te verlenen voor de kosten eind 2009 en 2010 ad € 500.000,-. Deze kosten ten laste van complex nr. 41 Schalkstad te brengen.
3. Een bedrag van € 500.000,- uit de parkeeropbrengst Schalkwijk toe te voegen aan de grondexploitatie Schalkstad.
4. De ter visie legging van MER en concept bestemmingsplan te delegeren aan het college.

3. Beoogd resultaat

Doel van het besluit is de start van de concrete uitwerking van het plan Schalkstad mogelijk te maken. Nadat het plan gedurende 6 jaar niet tot uitvoering kwam door de houding van ING, kan de ontwikkeling van winkelcentrum naar stadsdeelhart hiermee vorm krijgen onder regie van CVvE en gemeente. Na voltooiing van MER, bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gestreefd het eerste project in het voorjaar van 2011 in uitvoering te laten gaan.

4. Argumenten

*** Ontwikkelingsmethode**

- De methode handhaaft het bestaande SDO.
- Aanbesteden van het project in zijn huidige omvang in de huidige markt is riskant en leidt vrijwel zeker tot een nieuw SDO, met alle kosten en vertraging van dien.
- De gekozen methode van ontwikkelen (regie door de PMS, ontwikkelen en uitvoeren in deelprojecten) lijkt sterk op de ontwikkelingsmethode die binnen de samenwerking tussen ING, CVvE en gemeente werd gehanteerd. Het voornaamste verschil is dat ING als ontwikkelende partij niet de uitvoering ter hand neemt, maar dat de ontwikkeling van onderdelen steeds aanbesteed wordt. Binnen de PMS constructie kan hierdoor een zwaar beroep worden gedaan op zelfrealisatie van eigenaren, waardoor verwervingskosten binnen het project aanmerkelijk lager liggen. Ook kan vanuit de regierol door CVvE en gemeente sterk gestuurd worden op

financiën en fasering, waardoor beter kan worden gereageerd op bewegingen en schommelingen in de markt.

- De methode faciliteert een slagvaardige aanpak van de tientallen projecten die in het gebied plaats gaan vinden; op zeer korte termijn kan worden gestart. De methode kent korte lijnen en is zeer kosteneffectief.
- CVvE en gemeente sturen binnen de BV direct op de ontwikkelingen in het gebied. Het gemeentebestuur houdt door de stuurgroep / CV constructie grip op de ontwikkelingen.

* **Kosten**

Het gevraagde krediet dient om de kosten voor het uitwerken van het ruimtelijk plan, het opstellen van exploitatieplan en GrEx, het afronden van de MER, het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, het creëren en oprichten van CV en BV en het doorlopen van de eerste aanbestedingsprocedures te dekken.

Tabel: globale onderbouwing benodigde investering ultimo 2009- jaar 2010			
Ontvlechting en publieke projecttaken			
Functie	uren	tarief	bedrag
procesmanagement gemeentelijk			65.000
Afronden MER			50.000
Bestemmingsplan			80.000
Juridisch (ontvlechten)			40.000
Uitwerking PMS			
Projectmanagement PMS*			90.000
Juridisch/Notarieel			40.000
Tarievensysteem, Ruimtelijk Ontwerp			75.000
Aanbestedingen			25.000
Onvoorzien			35.000
Totaal			500.000

*inclusief kosten projectstudio Schalkstad

5. Kanttekeningen

Cruciaal binnen dit project is de voortvarendheid waarmee de verschillende projecten kunnen worden 'verwerkt'. Immers het betreft hier enkele tientallen verschillende projecten.

Het gevraagde krediet van € 500.000,- is onder andere een investering in het opstellen van de financiële kaders van project en PMS. De onderbouwde PMS constructie wordt aan de Raad voorgelegd ter vaststelling.

Een risico analyse voor project en exploitatieplan wordt op korte termijn gemaakt. Risico's betreffen met name

- de hoogte van de opbrengsten (en dus de inkomsten in de GrEx) en, hiermee samenhangend, de aanbesteding van de verschillende te ontwikkelen projectdelen. PMS dient een financieel dekkend plan te overleggen. Er wordt dan ook geen suppletie vanuit de gemeente op dit exploitatieplan gedaan.
- de deelname van de verschillende eigenaren in het gebied is van groot belang voor het tempo van ontwikkeling binnen het programma. Immers

wanneer eigenaren zich weigerachtig opstellen zal mogelijk een
publieksrechtelijk traject (onteigening) moeten worden gevolgd

6. Uitvoering

Voor de fasering in uitvoering wordt verwezen naar de bijgevoegde tijdsbalk.
Ontwikkeling van fase 1 (parkeergarage) zal gelijk op gaan met de productie van
het bestemmingsplan en de MER.

7. Bijlagen

- I Resumé Plan van Aanpak*
- II Financiële bijlage (geheim)*
- III Tijdsbalk*

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

Besluit:

1. In te stemmen met het voorgelegde plan van aanpak en organisatie vorm voor de Projectmaatschappij Schalkstad (PMS).
2. Een krediet te verlenen voor de kosten eind 2009 en 2010 ad € 500.000,-. Deze kosten ten laste van complex nr. 41 Schalkstad te brengen.
3. Een bedrag van € 500.000,- uit de parkeeropbrengst Schalkwijk toe te voegen aan de grondexploitatie Schalkstad
4. De ter visie legging van MER en concept bestemmingsplan te delegeren aan het college.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE 1

Resumé Plan van aanpak Schalkstad

1. ALGEMEEN

Voorliggend Plan van Aanpak omschrijft de diverse acties vanaf 1 oktober 2009 (administratieve datum van breuk) en fungeert als een draaiboek dat periodiek wordt geactualiseerd.

Los van de afhandeling ontvlechting met ING is direct in oktober aangevangen met de doorontwikkeling van het project Schalkstad. De algemene lijn is dat we de projectorganisatie LEAN & MEAN houden en zullen werken in kleine teams. Een en ander met name gericht op het beperkt houden van de kosten.

Hoofdpijnen:

- I Ontvlechting ING en vervolg
- II Tijdelijke maatregelen
- III Renovatie
- IV Verdere planontwikkeling

I. Ontvlechting ING

Na de brief van de gemeente d.d. 23 september 2009 is een vervolgbrief d.d. 28 oktober 2009 naar ING gestuurd met de aankondiging van de claim en de handreiking om tot een minnelijke ontvlechting te komen. Er zal in een apart team aan het juridische traject verder inhoud worden gegeven.

Acties : Team ontvlechting ING
Afspraak ING

Aandachtspunten : Claim samenstellen
Rapportage financiële stand van zaken per 1-10-2009
Inschakelen juridisch adviseur
Archiefrecherche dossier
Overdracht aandelen BV
Rechten planvorming, naam, website

Planning: Naar verwachting zal in de loop van 2010 meer duidelijkheid ontstaan over de definitieve ontvlechting.

II Tijdelijke maatregelen

Ter compensatie van de vertraging met betrekking tot de herontwikkeling en renovatie van het Winkelcentrum Schalkwijk hebben CVvE en gemeente afgesproken om een aantal goed zichtbare, tijdelijke maatregelen te treffen aan het Winkelcentrum

De CVvE heeft enkele tijdelijke maatregelen voorgesteld die wenselijk zijn in het kader van een opfrisbeurt, hierbij wordt gedacht aan het oprispen van de parkeergarage en buitenterrein door bijvoorbeeld schilderbeurt, hekken, banieren, onderhoud buitenterrein. Hiervoor is een separaat team actief. Het opgebouwde parkeerfonds Schalkwijk wordt voor een beperkt bedrag hiervoor ingezet, met name voor de aanpassingen aan de parkeergarage.

Acties : Team tijdelijke maatregelen
Aandachtspunten : Maatregelen vaststellen
Verdeling kosten CVvE, gemeente beheer,
Budget regelen
Opdrachtverstrekking

III Renovatie

Ook het renovatietraject wordt binnenkort gestart. Het gaat daarbij om aanpassingen van de algemene ruimten zoals vloeren, kapconstructie ed. Hiervan zal de aansturing vanuit de CVvE plaatsvinden.

De kosten van de renovatie van het bestaande winkelcentrum worden door de huidige eigenaren gedragen.

Actie : Team renovatie

IV Projectontwikkeling

Principe regie- aanpak

In de aanloop tot de ontbinding zijn meerdere scenario's onderzocht. De doorstartscenario's met ING zijn thans niet meer aan de orde. De keuze betrof ofwel opnieuw aanbesteden van het SDO als geheel of wel in delen aanbesteden met de mogelijkheid tot zelfrealisatie. Uiteindelijk is gekozen voor het scenario met het in delen aanbesteden.

Aanbesteding als geheel zou voordelen op kunnen leveren in de zin van plankwaliteit, integraliteit en eindplanning. Anderzijds is aanbesteding als geheel in de huidige markt moeizaam omdat de marktpartijen geen zekerheden zullen geven en dit vertalen in een prijsstelling die lager ligt dan in voormalige contract met ING. Het SDO komt onder invloed hiervan waarschijnlijk ter discussie te staan. De uitvoering zal langer wachten tot dat alles opnieuw uitgekristalliseerd is. De kans dat het plan zo ingrijpend wijzigt dat een nieuw ontwerp- en inspraaktraject moet worden doorlopen is aanzienlijk. De problematiek met de kosten van verwervingen blijft. Zelfrealisatie is dan niet mogelijk. De toegevoegde waarde van een projectontwikkelaar voor het gehele gebied is thans aanzienlijk minder dan voorheen.

Aanbesteding in delen en zelfrealisatie biedt de mogelijkheid tot een directe start op basis van het bestaande plan, heeft de voorkeur van de CVvE en is gezien de huidige markt en wetgeving voor gebiedsontwikkeling een adequate innovatieve oplossing. De regierol ligt dan bij de gemeente en CVvE. De huidige personele invulling kan op basis van de ervaring deze rol goed invullen. Voor de uitvoering zullen de nodige adviseurs ingeschakeld worden. Elk blok wordt afzonderlijk aanbesteed, en vervolgens ontwikkelt vanuit het SDO plan en beeldkwaliteit als basis. Voor elk blok wordt een afzonderlijke anterieure overeenkomst afgesloten met de regisseur. Getracht wordt zoveel mogelijk anterieur te regelen. Per blok zal een exploitatievergoeding worden afgedragen. De eigenaren worden vooralsnog niet verplicht mee te werken, maar na bestemmingsplan wijziging en vaststellen exploitatieplan staat de mogelijkheid van onteigening wel open. Het grote voordeel van deze werkwijze is dat de verwervingen beperkt kunnen blijven en op korte termijn een eerste resultaat kan worden geboekt.

Afspraak: Gekozen is scenario 2: een voortzetting op basis van deelprojecten en zelfrealisatie.

Organisatie

Basis is om zoveel mogelijk de genomen besluiten en de reeds uitgevoerde activiteiten te respecteren. De organisatie zoals vastgelegd in het oorspronkelijke traject blijft gehandhaafd. In die zin wordt de positie van voorheen de GEM gehandhaafd en krijgt de rol van regisseur (PMS = Project Maatschappij Schalkstad). Een rol die deze in de praktijk ook al in nam. De dagelijkse leiding van PMS berust bij een tweehoofdige directie bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente en een vertegenwoordiger van de CVvE en haar achterban. Voor de afstemming fungeert een kernteam die de voorstellen met de directie bespreekt. Het kernteam heeft geen mandaten, maar is een adviesorgaan en fungeert als het feitelijke overlegcentrum. De directie is verantwoording schuldig aan de stuurgroep (aandeelhoudersoverleg). Evenals in de oude structuur wordt vanwege de scheiding van belangen het voorkomen van risico's en aansprakelijkheid de CV – BV structuur gehandhaafd. De oorspronkelijke aandelen van ING in de CV en BV gaan over naar CVvE en gemeente, de gemeente behoudt de meerderheid van aandelen. De besluitvorming vindt plaats op basis van unanimititeit, een blijvend verschil van mening kan leiden tot een geschil. Kwaliteitsteam en klankbordgroep blijven in tact. Binnen de gemeente zal een aparte interne projectgroep functioneren waar alle gemeentelijke taken gecoördineerd worden.

Afspraak: Gekozen wordt voor een verdere ontwikkeling in delen op basis van het oprichten van een regievoerende PMS (BV – CV)

Bedrijfsplan / financiën

Vanuit de PMS c.q. kernteam zal het "legostenenmodel", planning, begroting, etc. opnieuw samengevat worden in het bedrijfsplan. Dit bedrijfsplan vormt de basis voor de verder gang van zaken. Belangrijk item hierbij is de haalbaarheid vast te leggen in een exploitatieplan en tarievenboek. Hiernaast wordt een meerjarenbegroting en korte termijnbegroting opgesteld. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door de gemeente een voorbereidingskrediet van € 500.000 beschikbaar wordt gesteld tot aan 31-12-2010. Deze voorfinanciering zal vanuit de bestaande grondexploitatie plaatsvinden.

Afspraak: Aanvraag voorbereidingskrediet ad. € 500.000 gemeente.

- VERGADERDATUM:
18-2-2010

- ONDERWERP:
Organisatiestructuur en voorbereidingskrediet Schalkstad

- BESLUIT BW:

B&W vergadering: 02/02/2010

Het college stelt de raad voor;

1. In te stemmen met het voorgelegde plan van aanpak en organisatie vorm voor de Projectmaatschappij Schalkstad (PMS);
2. Een krediet te verlenen voor de kosten eind 2009 en 2010 ad € 500.000,-. Deze kosten ten laste van complex nr. 41 Schalkstad te brengen;
3. Een bedrag van € 500.000,- uit de parkeeropbrengst Schalkwijk toe te voegen aan de grondexploitatie Schalkstad
4. De ter visie legging van MER en concept bestemmingsplan te delegeren aan het college.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
6. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

- BESLUIT RAAD:

Raadsvergadering: 18/02/2010

conform

De fractie van Groen Links geeft stemverklaring

8. BIJLAGEN BEDRIJFSPLAN SCHALKSTAD

- 8.1 Toelichting Maatschappelijk budget
- 8.2 Toelichting aanbestedingsmethodiek
- 8.3 Toelichting fiscale aspecten
- 8.4 Overzicht historische stukken
- 8.5 Overzicht personen en adressen
- 8.6 Korte en lange termijn Planning (bijlagen)

8.1. Toelichting Maatschappelijke Budget

Inleiding

Doel van het project Schalkstad is het creëren van een “kloppend stadsdeelhart” dat als het hart van Schalkwijk als tweede centrum van Haarlem gaat functioneren. Een verblijfsperiode van 18 uur per dag is daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Tevens is de invulling van een “huiskamer” hierbij een primair issue. De duurzame maatschappelijke meerwaarde voor de stad is van groter belang dan de financiële opbrengst op korte termijn. Essentieel is niet de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving of de openbare ruimte maar meer welke combinatie van functies gerealiseerd kan worden. Enerzijds gaat het daarbij om een evenwichtige verdeling tussen de toe te voegen woningen en de overige voorzieningen.

Voor de overige voorzieningen is de variatie van de diverse functie van belang. Het alleen toevoegen van winkels is niet wenselijk. Er dienen voldoende andere functies toegevoegd te worden om een goede mix te krijgen tussen vrijetijdsbesteding, maatschappelijke functies, cultuur, leisure etc. Ook binnen het winkelsegment dient gezorgd te worden voor een goede variatie. In Nederland wordt een invulling met de standaard winkelketens als saai en niet uitnodigend beschouwd.

De vraag die bij de ontwikkeling van Schalkstad beantwoord moet worden is: Hoe voorkom je dat tengevolge van het gekozen prijsniveau alleen de standaard winkels komen, en dat juist de andere voorzieningen en de beginnende kleine zelfstandige een kans krijgen.

Budget

Om het bovenstaande te kunnen sturen is gekozen voor een separaat budget dat beschikbaar is gesteld voor het stimuleren van onrendabele functies. Het voordeel van een separaat budget is dat de standaardtarieven in tact kunnen blijven, maar dat op basis van een specifieke individuele beoordeling een aanmoedigingspremie beschikbaar gesteld kan worden.

De omvang van dit budget is oorspronkelijk bepaald op een beperkte bijdrage per m² nieuw te ontwikkelen onroerend goed. In de financiële onderlegger is een reservering van 5 miljoen euro opgenomen ten behoeve van de ondersteuning van onrendabele projectonderdelen.

De grootte en uiteindelijke beschikbaarheid van dit budget hangt af van het resultaat afkomstig uit de grondexploitatie.

Besluitvorming

Omdat het budget gefinancierd moet worden vanuit de rendabele ontwikkelingen is gekozen voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en CVvE. De besluitvorming voor de inzet en allocatie van het budget is daarom neergelegd bij de aandeelhouders van de PS. Op basis van argumenten van de van de directie van de PS kunnen voorstellen al dan niet worden gehonoreerd. In principe betreft het altijd een eenmalige vergoeding. De bedoeling van het maatschappelijk budget is niet om een onrendabele bedrijfsexploitatie over een lange periode te financieren.

Het betreffende budget wordt gefinancierd vanuit de grondopbrengsten van de ontwikkeling van met name winkels en woningen. De verantwoordelijkheid voor dit budget is derhalve ook bij de beide aandeelhouders van de PS neergelegd.

Het is de verantwoordelijkheid van beide partijen om te beoordelen of voor bepaalde besluiten een terugkoppeling naar College/bestuur of gemeenteraad/ALV noodzakelijk is.

Wie komen in aanmerking voor een bijdrage?

Indien een beroep wordt gedaan op het budget dan zal eerst de betreffende aanvrager / gebruiker beoordeeld worden op:

- wenselijkheid en toegevoegde waarde voor Schalkstad
- duurzame organisatie / management
- continuïteit in de bedrijfsvoering en exploitatie
- bedrijfsplan met financiële onderbouwing
- andere financieringsmogelijkheden

In principe kunnen zowel profit als non profit organisaties in aanmerking komen voor een eenmalige vergoeding. Uitgangspunt is dat er meerdere organisaties een vergoeding toegewezen krijgen.

Omvang van de bijdrage

De bedoeling van de bijdrage is het stimuleren en het ondersteunen van onrendabele functies die niet op een commerciële grondslag gesticht kunnen worden.

Een eventuele bijdrage betreft altijd een co-financiering en is derhalve altijd slechts een gedeelte van de initiële investering

Voorbeelden

Bibliotheek: De nieuwe bibliotheek zal binnen de huidige gemeentelijke begroting de nieuwe bedrijfsvoering moeten organiseren. Om de komst van een nieuwe bibliotheek mogelijk te maken is een eenmalige bijdrage voor verplaatsing- en inrichtingskosten noodzakelijk om het gebouw te financieren..

CVVT: Een dependance van het centrum voor vrije tijd kan een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Schalkstad.

Bioscoop: De komst van een bioscoop is belangrijk voor de levendigheid van het centrum. Indien mocht blijken dat de komst van een bioscoop alleen mogelijk is wanneer een eenmalige subsidie wordt verstrekt moet dit worden overwogen.

In alle gevallen zal bij subsidie aan commerciële functies nagegaan moeten worden of dit binnen de regels van staatsteun te rechtvaardigen is.

Markthal: De markthal is bij uitstek bestemd voor lage standhuren, indien blijkt dat deze hal niet te financieren is uit de te verwachten staanplaatsen - verhuur is een eenmalige bijdrage in de investering denkbaar.

Kleine zelfstandige: Voor de niet aan een winkelketen gebonden startende ondernemer met een bijzonder product (specialistisch, biologisch, handwerk, ed) die de ingeschatte huursom niet kan dragen, kan overwogen worden voor een periode van een maximale 2 jaar een tegemoetkoming in de huur te verstrekken.

8.2 Toelichting Aanbestedingsmethodiek

Inleiding

In het kader van Schalkstad spelen voor de gemeente vier hoofdlijnen:

- Europese richtlijnen voor aanbestedingen van werken, diensten en leveringen
- Gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen voor niet Europese aanbestedingen
- Gemeentelijke richtlijnen voor uitgifte grond.
- Europese richtlijnen voor staatssteun

Uitgangspunt is dat de CVvE niet gebonden is aan aanbestedingsregels.

Relatie gemeente / CVvE

In het kader van de samenwerking tussen gemeente en CVvE geeft de gemeente geen aanbestedingsplichtige opdracht aan de CVvE. De basisovereenkomst omschrijft een samenwerking tussen twee zittende eigenaren welke niet door derden kan worden overgenomen anders dan door onteigening. De keuze voor de CVvE is derhalve niet aanbestedingsplichtig. Daar de PS een uitvloeisel is van de samenwerking en hier geen opdracht aan de CVvE in is vervat wordt ook geen aanbestedingsplichtige opdracht aan de PS verleend.

In het kader van staatssteun dient in de samenwerking ervoor gewaakt te worden dat de CVvE als marktpartij geen bevoordeling verkrijgt boven andere marktpartijen.

Bovenstaande geldt ook voor de al lopende samenwerking tussen beide partijen voor de gezamenlijke parkeerexploitatie. Het vormgeven van deze samenwerking in een BV brengt hier geen verandering aan.

Relatie gemeente / PS

Vanuit de anterieure overeenkomst tussen gemeente en PS worden de taken van de PS vastgelegd en deze spitsen zich toe op:

- het fungeren als groundbank
- management PS
- het bouw- en woonrijpmaken , aanleggen infrastructuur
- leveren van diensten

Groundbank

Het fungeren als groundbank is niet aanbestedingsplichtig.

Management PS

Indien sprake zou zijn van een opdracht van de gemeente aan de PS voor het leveren van projectmanagement zou er sprake kunnen zijn van een aanbestedingsrechterlijk risico. De diensten die in opdracht van de PS worden uitgevoerd zijn wel aanbestedingsplichtig. Het management van de PS zelf wordt gevormd door vertegenwoordigers van beide partijen waarbij alleen sprake is van het doorbelasten van deze kosten aan de PS, hierbij is geen aanbestedingsrisico aanwezig bij de PS.

Doorlegging werken, diensten en leveringen.

Met betrekking tot de werken, en leveringen zoals het bouwrijpmaken kan de aanbestedingsplicht doorgelegd worden naar de PS. Indien de PS op het moment van opdracht grondpositie heeft zou op basis van zelfrealisatie sprake kunnen zijn van juridische doorlegging. In geval juridische doorlegging niet mogelijk is zoals bij diensten, is sprake van economische doorlegging waarbij de PS opdracht geeft ten behoeve van gemeente en CVvE.

Kanttekening

De jurisprudentie bevestigt de juridische doorlegging in geval van 100% grondpositie (Scala arrest). In geval van een grondpositie van minder dan 100% ontstaat er enige onduidelijkheid. De dan resterende oplossing " onteigening" van het resterende deel is mogelijk zij dat dit zeer theoretisch is en in de praktijk moeizaam. Jurisprudentie hierover is niet aanwezig.

Relatie PS / marktpartij

Door de deelname van de gemeente en de invloed die de gemeente heeft in de PS dient de PS als aanbestedingsplichtige dienst te worden beschouwd.

Werken, leveringen, diensten

Voor door de PS op te dragen werken, leveringen en diensten dienen de Europese aanbestedingsrichtlijnen gevolgd te worden. Door een privaatrechterlijke afspraak kunnen ook de gemeente aanbestedingsrichtlijnen geheel of gedeeltelijk van toepassing worden verklaard.

Gronduitgifte

Gronduitgifte is aanbestedingsplichtig op basis van de jurisprudentie (Müller) indien aan alle onderstaande criteria is voldaan:

- er is een rechtstreeks economische belang voor de PS
- de realisatie van het werk dient afdwingbaar te zijn door de PS
- er worden kwalitatieve eisen gesteld aan het te realiserencomplex door de PS die verder gaan dan het bestemmingsplan. (PS : Er is geen jurisprudentie indien slechts twee vereisten gelden.)

Indien de grond 100% in eigendom is van de PS dient derhalve in principe aanbesteed te worden. Indien sprake is van een zittende eigenaar die 100% van de gronden in handen heeft kan beroep worden gedaan op de cruciale grondpositie en zelfrealisatie waardoor het volgens de jurisprudentie mogelijk is de aanbestedingsplicht (Scala) door te leggen.

In geval van een grondpositie van minder dan 100% ontstaat er enige onduidelijkheid. De dan resterende oplossing "onteigening" van het resterende deel is theoretisch mogelijk evenwel en wordt ook niet uitgesloten maar is niet voor de hand liggend. Jurisprudentie hierover is niet aanwezig. Risico's op claims zijn evenwel beperkt doordat de PS vaste tarieven hanteert voor alle grondeigenaren, waardoor een transparante en eerlijke prijsbepaling ontstaat.

Werkwijze PS

Basis is dat voor alle werken, diensten en leveringen vooraf een marktconforme prijsbepaling wordt bepaald en dat met name volgens de EMVI (Economisch Meest Voordelig Inschrijving) methode wordt aanbesteed. Tevens zal bij belangrijke opdrachten altijd een vooraankondiging plaatsvinden in het publicatieblad van de Europese Unie zodat het Alcatel –termijn in acht genomen kan worden.

Indien er slechts een deel van een groter werk wordt aanbesteed, het splitsen van opdrachten zal zoveel mogelijk beperkt worden, is dit toegestaan rekening houdende met de daarbij te hanteren uitgangspunten:

- er privaatrechterlijk sprake is van een splitsing (tov het totale werk, gesplitst besluit tot uitvoering ["go"], gesplitste uitvoering);
- er publiekrechtelijk sprake is van een splitsing (gescheiden deelplanuitwerking, gescheiden vergunningaanvragen);

Daarnaast kan in uitzondering gevallen ter voorbereiding op werken maximaal 1 % van het werk of dienst zonder aanbesteding gegund worden (max € 80.000,- voor diensten en € 1.000.000,- voor werken).

De werkwijze van de PS is erop gericht conform de Europese en gemeentelijke aanbestedingsregels (2011) te opereren. Voldaan wordt aan de belangrijke uitgangspunten:

- transparant
- proportioneel
- eerlijk

Met de gekozen structuur kan rekening houdende met bovengenoemde kanttekeningen het project conform de Europese richtlijnen worden uitgevoerd. Bevoordeling van partijen of staatsteun is mede vanwege de opgebouwde structuur bestaande uit vergelijkbare tarieven, controlgroep, en een extra Raad van Commissarissen, voldoende gewaarborgd.

8.3 Toelichting Fiscale aspecten

1. Inleiding

Bij het aangaan van een PPS (GEM) tussen een gemeente en één of meer private partijen (in casu een vereniging van eigenaren) kunnen er op grond van de volgende heffingswetten fiscale gevolgen optreden:

- de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;(VPB)
- de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
- de Wet op de omzetbelasting 1968

2. Vennootschapsbelasting

Ingevolge de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 (Vpb) wordt belasting geheven over de winst van rechtspersonen. Voor onder meer de besloten vennootschap (BV) en de coöperatieve vereniging geldt dit zondermeer. Voor verenigingen en stichtingen geldt een subjectieve belastingplicht slechts indien en voor zover zij een onderneming drijven.

De cv is als zodanig niet Vpb – plichtig vanwege de fiscale transparantie.

De gemeente voert in de CV geen onderneming zoals in de Vpb vastgelegd en is derhalve niet Vpb – plichtig.

De CVvE is als zodanig wel Vpb – plichtig. Gezien dat in de statuten van de CV/BV vastgelegd wordt dat er geen sprake is van winstuitkering naar de aandeelhouders is een aanslag uiteindelijk nihil.

Voorcoming van jaarlijkse verrekening zal door de CVvE met de inspectie besproken moeten worden.

3. Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de (economische of juridische) verkrijging van binnen het Rijk gelegen onroerende goederen of van zakelijke rechten daarop. De belasting (6 %, tijdelijk 2 %) wordt geheven over de waarde van de bewuste goederen of rechten in het economisch verkeer. Voor verkrijgingen door bijvoorbeeld een provincie of een gemeente geldt de subjectieve vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: "WBR").

Voor een CV geldt deze vrijstelling echter niet. Het inbrengen van gronden en ander vastgoed in de CV (in beginsel in casu alleen door de gemeente) zal dus leiden tot 6% overdrachtsbelasting, tenzij bijvoorbeeld sprake is van een bouwterrein. Ditzelfde geldt overigens voor verwervingen door de CV van derden. In de praktijk is het bij een GEM dus zaak om niet onnodig vastgoed daarin (economisch of juridisch) onder te brengen.

Gedoeld wordt op bijvoorbeeld de volgende gevallen:

a. Gronden eerst door de gemeente met 6% overdrachtsbelasting worden ingebracht, die later (bijvoorbeeld na aanleg van gemeenschapsvoorzieningen) weer teruggaan naar de gemeente.

Deze gronden kunnen beter achterblijven bij de gemeente.

b. Verwervingen door de CV van gronden met 6% overdrachtsbelasting die vervolgens gebruikt worden voor bebouwing (opstallen of gemeenschapsvoorzieningen).

Deze kunnen beter door de gemeente worden gedaan en worden ingebracht in de btw - sfeer (en dan zonder overdrachtsbelasting).

c. De economische inbreng in de CV van gronden. Onder bepaalde voorwaarden zal het door de gemeente ter beschikking stellen van grond aan de CV ten behoeve van de uitvoering van de grondexploitatie, zonder dat daarbij sprake is van een juridische levering, sprake kunnen zijn van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting.

Als dat gebeurt zonder dat daarbij tevens sprake is van een economische levering voor de btw, zal dit leiden tot heffing van 6% overdrachtsbelasting. Als er op dat moment sprake zal zijn van een bouwterrein voor de btw, zal dit naar de letter van de wet- en regelgeving niet anders zijn.

Voor deze situatie ligt er weliswaar een verzoek namens de gemeente bij het ministerie van

Financiën om toepassing van een goedkeuring (lees: geen overdrachtsbelasting op grond van analoge toepassing van de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting), doch de uitkomst daarvan is nog ongewis.

4. Omzetbelasting

Onder de naam omzetbelasting wordt een belasting geheven ter zake van de levering van goederen en diensten die binnen Nederland door ondernemers in het kader van hun onderneming worden verricht.

De CV is zelfstandig ondernemer.

Voor de CV geldt dat zij omzetbelastingplichtig is voor haar prestaties aan derden (bijvoorbeeld grondleveringen) en dat zij aftrekrecht van omzetbelasting heeft indien en voor zover haar prestaties belast zijn. Voor zover de prestaties vrijgesteld zijn, bestaat er dus geen aftrekrecht.

De CV als “projectontwikkelaar”?

De CV zal voor Schalkstad als “projectontwikkelaar” moeten worden aangemerkt. Voor de normale btw-behandeling is dat geen onderscheidend criterium, doch wel voor het aanleggen van gemeenschapsvoorzieningen (in het kader van grondexploitatie) die vervolgens, doorgaans “om niet” of tegen een symbolische vergoeding, worden overgedragen aan een gemeente — samen met de grond voor zover deze nog niet in eigendom is van de gemeente.

Voor de CV als “projectontwikkelaar” geldt hiervoor een goedkeuring, die kort gezegd inhoudt dat: de verkrijging van bedoelde gemeenschapsvoorzieningen door de gemeente vrijgesteld is van overdrachtbelasting (lees: de zogenoemde strafheffing overdrachtsbelasting is hierop niet van toepassing) en de CV aftrekrecht heeft van de omzetbelasting op de investeringen in de gemeenschapvoorzieningen. Een belangrijke voorwaarde voor toepassing van deze goedkeuring is dat het moet gaan om gemeenschapsvoorzieningen waarvoor een gemeente normaliter recht heeft op BCF-declaratie. Binnen Schalkstad zal daarvan sprake zijn.

Van belang is dus dat de CV door de belastingdienst als projectontwikkelaar in de zin van bedoelde goedkeuring kan worden aangemerkt, althans voor de toepassing van bedoelde goedkeuring. Dit zal met de belastingdienst moeten worden afgestemd.

8.4 Overzicht Historische stukken Schalkstad

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	naar DO
11. Inventarisatie Subsidies	HGO, juni 2006
12. Risico-inventarisatie	naar DO
13. Globaal Functioneel PVE	juni 2006
14. 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 planschade	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

8.5 PERSONEN EN ADRESSEN.

Namens de partijen nemen de volgende vertegenwoordigers(bij aanvang) deel aan de projectorganisatie voor Schalkstad :

a). Vennotenoverleg CV Projectmaatschappij Schalkstad

- Namens de gemeente Haarlem: Medewerker Concerncontrol
- Namens CVvE: Dhr. Van Amerongen, administrateur CVvE
- Namens behorend venoot: Dhr. B. Mertens / B. Olde Rikkert

b) Aandeelhoudersoverleg Schalkstad Beheer BV

- Namens gemeente Dhr. E. Cassee, wethouder projecten
- Namens CVvE Dhr. H. Weidema, voorzitter CVvE
- Namens directie Dhr. B.Mertens / B. Olde Rikkert

d). Adviesorgaan; Kernteam

- Namens de gemeente; Dhr. B. Mertens en W. van Dijk
- Namens de CVvE; Dhr. B. Olde Rikkert, C. J. Hoes en H. Weidema

e). PS directie/projectmanagement:

- Namens de Cvve; Dhr. B. Olde Rikkert
- Namens de gemeente Haarlem, Dhr. B. Mertens
- Officemanager: Mevr. R.D. Nagel

f). Begeleidingsgroep gemeente Haarlem:

Dit is een interne groep binnen de gemeente die met name de publiekrechtelijke activiteiten afstemt en contact met de PS onderhoudt en rapporteert aan de wethouder

Gebiedsmanager Dhr. A. Kuiper
Accountmanager: Dhr. W. van Dijk
Projectsecretaris: Mevr. M. Henzen

g). Projectgroep renovatie

Dit is een interne groep binnen de CVvE die het renovatieproces van het huidige winkelcentrum behartigt. (Projectmanager : B. Olde Rikkert).

h) Financiële controlegroep

Directie, administrateur PS, Gemeente Haarlem Afdeling Vastgoed, Stichting CBW

i) Klankbordgroep

Groep samengesteld uit wijkraden en andere stakeholders. (zie overzicht)

Voorzitter : Dhr. W. van Dijk
Projectsecretaris: Mevr. M. Henzen

j) Werkgroepen:

Voor bepaalde projectactiviteiten zullen specifieke tijdelijke werkgroepen worden ingesteld onder leiding van de directie PS. De directie PS zal de juiste bemensing hiervoor regelen.

Overige info:

Projectmaatschappij Schalkstad CV: (nummer) KvK te Amsterdam

SDH Schalkwijk Beheer B.V. 34305422 KvK te Amsterdam
BTW nummer: 8196.24.445
Bankrekening: 132944502 – Rabobank te Haarlem
Administratiekantoor:
Accountant:

Adressen en telefoonnummers:

Gemeente Haarlem Klein Heiligland 84, 2011 EJ HAARLEM
Postbus 511, 2003 PB HAARLEM
Tel; 023-5115115
Fax; 023-5113463
antwoord@haarlem.nl

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum Schalkwijk U.A.
(CVvE): Floridaplein 13
2037 AK Haarlem
Reg. 34053044

Administratiekantoor CVvE Stichting CBW
Postbus 5816, 2280 HV RIJSWIJK
070 - 8884300
info@stichtingcbw.nl

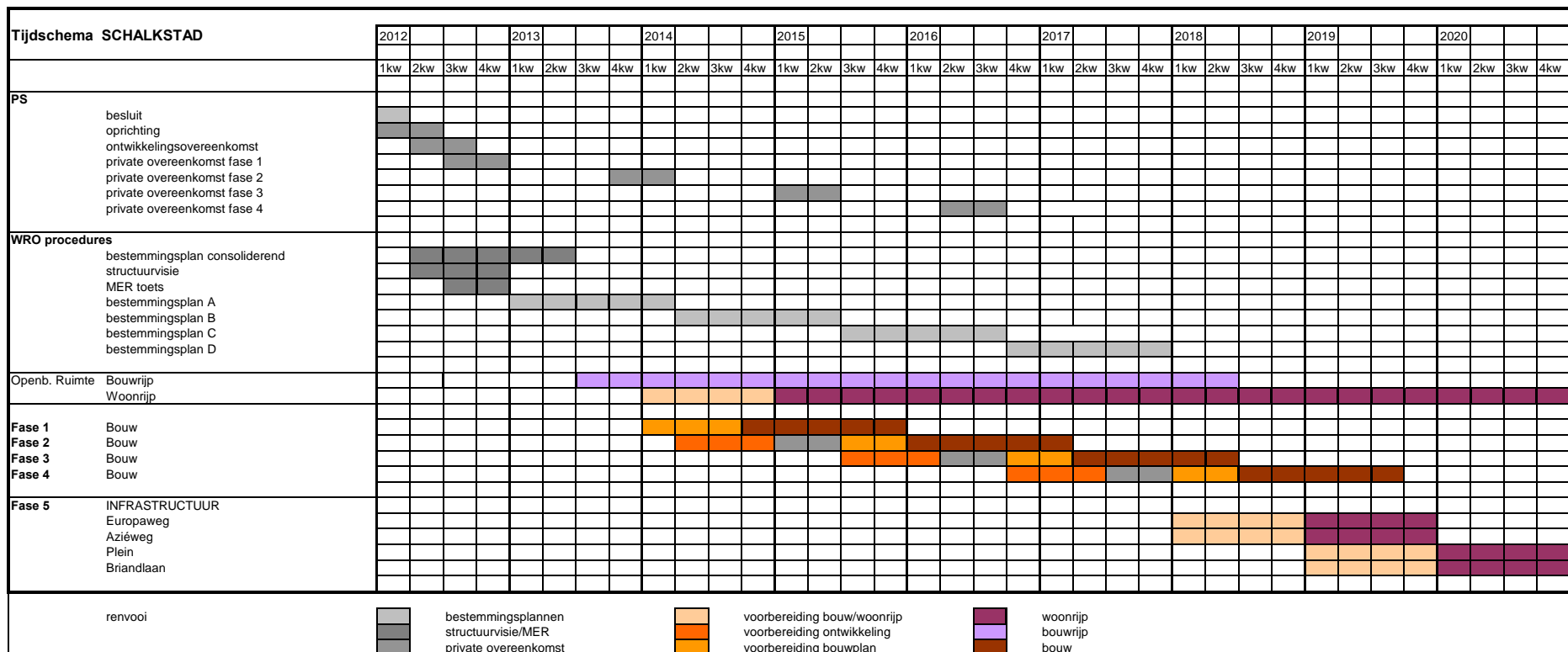
SDH Schalkwijk Beheer B.V. Andalusie 5, 2037 AT HAARLEM
Postbus 5032, 2000 GA HAARLEM
Tel; 023-5338388
info@schalkstad.nl

Deelnemers klankbordgroep

Basisschool Molenwiek	de heer	T	Bezem
Facilitaire Kring Schalkwijk	de heer	J	van Baekel
Fietsersbond	de heer	R.	Stuip
	de heer	W	Ooms
	de heer	J	Moerman
Veilig Verkeer Nederland, afd. Haarlem	de heer	P	Lehman
	de heer	J.N.	Duppen
Elan Wonen	de heer	C	de France
Ymere	de heer	E.	Cornelissen
Pré Woondiensten	de heer	K	Koster
Stadsdeelcentrum II	de heer	H	Heerens
	de heer	A.	Sigterman
Stichting Het Web	de heer	F	Hoenderdos
Stichting Multicultureel Schalkwijk	mevr.	M.	Hendriks
VAC Haarlem	mevr.	L	Vlug
Bibliotheek Schalkwijk	de heer	J,	Klerk
Teyler College	mevr.	M.	Kruijff
Politie Kennemerland	de heer	D	Duyshart
VNU	de heer	H	de Haan
Winkeliersvereniging Schalkwijk	de heer	G.	Zwier
MVGM Vastgoedmanagement	de heer	R.	Visser
Wijkraad Boerhaavewijk	de heer	L	Bielas
Wijkraad Europawijk	mevr.	M.	Smit
	de heer	C.J.	Schreuders
	de heer	H.	Visscher
Wijkraad Molenwiek	de heer	P	Sandee
	de heer	W	Schaafsma
	de heer	W.	Heerens
Wijkraad Meerwijk/voorzitter	de heer		D' Haene
Vierwijkenoverleg	de heer	R.	Schaart
secretariaat beleidsoverleg 4wr	de heer	E.	Willemstein
Brandweer en Ambulance	de heer	H.	de Vries
CVvE	de heer	H.	Weidema
Gemeente Haarlem	de heer	M.	Evers
Gemeente Haarlem	de heer	W.	van Dijk
Gemeente Haarlem	de heer	B	Mertens
Gemeente Haarlem	mevr.	M.	Henzen
c.c.			
Gemeente Haarlem	de heer	A.	Kuiper
Politie Kennemerland	de heer	P	Koeleveld
Politie Kennemerland	de heer	B	Tepper

8.6 Korte en lange termijn planning

Als bijlage toegevoegd.



A lijst Kredietaanvraag

- concept afg
- staf afg
- aanleveren BMO afg
- college afg
- cie 2-2
- raad 16-2

B-lijst Startdocument (versie 4)

- aanpassing deel 1 basisovereenkomst
overleg gemeente / VVE dec
concept JZ 9-2
- aanpassing deel 4 dec toetsing afgerond
- aanpassing deel 6 dec toetsing afgerond

- aanpassing overige notities
tekstvoorstellen 6 -2
VVE overleg 11-2
toetsing gemeente 7-2
- afronding
overleg gemeente 12-2
def. concept 13-2
kernteam 9-3
AVA 15-3

- staf 5-3
- aanleveren B&W nota 6-3
- collegebesluit 13-3
- bespreking directie 21-3
- klankbordgroep 27-2
- raadscie 5-4
- raad 19-4

C- lijst oprichting PS

- opdracht Nauta - Dutilh januari/februari
- concepten gereed 20 -2
- afronding toetsing gemeente/CVvE 20-2
- aanpassing 29-2
- kernteam 9-3
- AVA 15-3
- Aanleveren B&W nota 21-3

Vervolg C

- collegebesluit "oprichting PS" 21-3
- brief geen bezwaar provincie 5-4
- raadsce 5-4
- raad 19-4
- oprichting PS 24-4

D – lijst Anterieure overeenkomst trekker PS

- concept mei 2012

E.- lijst Projecten trekker PS

- deelplannen definiëren jan 2012
- bouwrijpmaken voorbereiden 2012
- business cases 2012

OVERIGE ACTIES

Structuurvisie / MER

- Offerte, opdracht, dekking jan
- Planning jan
- Concept opstellen maart
- Verkeersonderzoek ????

Parkeervoorziening

- concept verslag 2004 –2010 gereed
- kernteam april
- vaststellen AVA mei

Schalkstad beheer BV

- afwikkeling ING jan
- jaarverslag 2009 en 2010 maart
- kernteam maart
- AVA mei

Tijdelijke maatregelen

- afwikkeling administratie jan

Afronding audit

- verslagen vaststellen / afronding dossier jan
- evaluatie pm

Cultuur/maatschappelijk

pm

Referentie bijlage

Opbouw werkzaamheden Schalkstad

- A1 Haalbaar plan : Goedgekeurd door gemeenteraad ---- **28 april 2011**
- masterplan (juli 2010)
 - financiële onderlegger (aug. 2010)
 - parkeerexploitatie (aug 2010)
 - organisatie oprichting PS (okt 2010)
 - concept bedrijfsplan (nov 2010)
 - toelichting maatschappelijke functie (febr 2011)
 - terugvalopties (dec 2010)
 - basisafspraken (dec 2010)
- A2 - Algemene ledenvergadering ---- **31 oktober 2011**
- Kredietaanvraag ---- **februari 2012**
- B – lijst Basisstukken PS)
- basisovereenkomst
 - bedrijfsplan
 - begrotingen / cash flow
 - toelichting bv/cv
 - toelichting aanbesteding
 - toelichting fiscale status
 - toelichting besluitvorming
 - toelichting parkeerexploitatie
- C – lijst Oprichting PS
- toestemming provincie
 - oprichtingsakten / statuten CV - BV
- D – lijst Anterieure mantelovereenkomst
- overeenkomst
 - bestemmingsplan
 - parkeervehikel
 - communicatieplan
- E – lijst Ontwikkelingsgesprekken / Private overeenkomsten
- | | |
|--------------|---------------------|
| - Markthal | - Entree Californië |
| - Supers | - C&A locatie |
| - Andalusië | - Parkeergarages |
| - Febo | - Woningen |
| - Politie | - ING panden |
| - TNT - pand | - Costa del Sol |
| - Car-wash | |