

Onderwerp: Realisatieovereenkomst fase 2B Scheepmakerskwartier incl. verkoopovereenkomst met erfpacht belaste grond
BBV nr: 2016/65192

1. Inleiding

De ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier is in een stroomversnelling gekomen. Een jarenlange verloedering van een unieke plek aan het Spaarne bij molen De Adriaan wordt een halt toe geroepen. De wens van de gemeente om deze strook aan het Spaarne te ontwikkelen tot een nieuwe stadswijk wordt na tientallen jaren eindelijk realiteit.

In december 2015 vond de oplevering van fase 1 door woningbouwvereniging De Key plaats. Op 22 september 2015 is een besluit genomen over een realisatieovereenkomst met ontwikkelaar Aan het Spaarne BV voor fase 2A en een intentieovereenkomst met Wibaut/AIVM BV voor fase 2B (collegebesluit 2015/295616). En op 8 december 2015 is het ontwerp Uitwerkingsplan voor fase 2A ter inzage gelegd (collegebesluit 2015/487246).

Een intensief overleg met de ontwikkelaar Wibaut/AIVM BV in het kader van de intentieovereenkomst heeft geresulteerd in een realisatieovereenkomst (tevens anterieure overeenkomst) voor fase 2B. Daarmee kunnen ook de laatste percelen van het Scheepmakerskwartier in ontwikkeling worden genomen. De ontwikkelaar Wibaut/AIVM BV heeft hiervoor een project BV in het leven geroepen: De Scheepmaker BV.

De scheepmaker BV neemt 3 percelen over van de huidige eigenaar. Twee percelen hiervan zijn belast met erfpacht. Na de levering aan De Scheepmaker BV kan de realisatieovereenkomst worden ondertekend.

Fase 2B wordt net als fase 1 en fase 2A volgens het vastgestelde Masterplan voor het Scheepmakerskwartier (raadsbesluit 2011/215932) gerealiseerd.



2. Besluitpunten college

Het college van B&W besluit:

1. Een Realisatieovereenkomst aan te gaan met De Scheepmaker BV ten behoeve van de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier fase 2B.
2. De ambtelijke kosten van besluitpunt 1 (€ 122.250,- ex BTW) te verhalen op De Scheepmaker BV middels de realisatieovereenkomst.
3. Perceelnummer HLM01 E 7139 (ged.), groot 8,27 m² voor € 8.508,23 ex BTW aan De Scheepmaker BV te verkopen ten gunste van de grondexploitatie fase 2.
4. Perceelnummer HLM01 E 7139 (ged.), groot 386 m² ter beschikking te stellen aan De Scheepmaker BV. Dit perceeldeel wordt door de ontwikkelaar tot openbare ruimte ingericht en aan de gemeente teruggeleverd.
5. Perceelnummers HLM01 E5530 (ged.), E5602 (ged.) en E5478 (ged.), groot 311 m² voor € 1,00 excl. BTW te kopen ten laste van de grondexploitatie fase 2. De ontwikkelaar richt deze perceeldelen in tot openbare ruimte en levert het aan de gemeente.
6. Het bloot eigendom van de percelen belast met erfpacht op de perceelnummers HLM01 E5530 en HLM01 E5602, groot resp. 228 m² en 1349 m² voor € 281.000,00 excl. BTW en k.k. aan De Scheepmaker BV te verkopen ten gunste van de grondexploitatie fase 2.

7. De besluitpunten 1 t/m 6 te nemen onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
8. De nota ter bespreking te sturen naar de commissie Ontwikkeling en ter kennisname naar de commissie Beheer.

3. Beoogd resultaat

Door het sluiten van een Realisatieovereenkomst met De Scheepmaker BV inclusief een verkoopovereenkomst inzake bloot eigendom van de nu in erfpacht uitgegeven gronden en de verkoopovereenkomst voor het perceel water ontstaat zekerheid over de uitvoering van fase 2B. Door de realisatie van fase 2B in aansluiting op fase 2A wordt een gesloten bouwstroom voor heel fase 2 mogelijk maakt. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het in 2011 vastgestelde Masterplan voor het Scheepmakerskwartier.

4. Argumenten

4.1 Masterplan past binnen ingezet beleid

Het Masterplan Scheepmakerskwartier biedt de kaders voor een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de Spaarneoever en levert een bijdrage aan het stimuleren van waterrecreatie en toerisme. Het plangebied geeft tevens uitwerking aan de “Spaarnesprong” uit het Masterplan Spoorzone en creëert een verbindende schakel tussen de binnenstad en de recent ontwikkelde gebieden Droste-terrein en de Nieuwe Energie.

4.2 Voortgang uitvoering Scheepmakerskwartier

Door de voortgang van fase 1 en de aantrekkende markt is er weer interesse gekomen van ontwikkelaars ondanks de ingewikkeldheid van de locatie (diverse eigenaren, erfpachtsituaties, bodemverontreiniging, archeologische locatie enz.). De Scheepmaker BV heeft een haalbaar plan ingediend, percelen aangekocht en wil snel tot uitvoering van fase 2B overgaan in aansluiting op de realisatie van fase 2A.

4.3 Realisatieovereenkomst biedt concreet zicht op uitvoering fase 2B

Door het sluiten van de realisatieovereenkomst met De Scheepmaker BV worden juridische, financiële en procedurele afspraken vastgelegd over uitvoering van fase 2B. Belangrijke onderdelen van de realisatieovereenkomst zijn:

- Het vastleggen van de vergoeding van gemeentelijke plankosten.
- Het regelen van de levering van grond door de gemeente.
- Het aanleggen en inrichten van de openbare ruimte conform een Programma van Eisen.
- Het leveren van openbare ruimte aan de gemeente.
- Een financiële bijdrage van de ontwikkelaar ten behoeve van herinrichting van de Harmenjansweg (na realisatie van heel fase 2).
- Het regelen van de samenwerking van de ontwikkelaar met de gemeente, met de omgeving en met de ontwikkelaar van fase 2A.

4.4 Grondexploitatie Scheepmakerskwartier

Met het raadsbesluit 2011/215932 van oktober 2011 is de grondexploitatie voor fase 1 (complex 113) ingekrompen en een nieuwe grondexploitatie voor fase 2 (complex 159) geopend. De grondexploitatie is verlieslatend. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie zijn er enkele wijzigingen. Een toelichting hierop en op de besluitpunten is opgenomen in bijlage B.

De wijzigingen als gevolg van de ontwikkeling fase 2A en 2B heeft het tekort op de grondexploitatie teruggebracht van € 429.000 tot € 147.312. Bij de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden de cijfers in de grondexploitatie 159 verwerkt.

4.5 Ontwikkelingskosten

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert. Het plangebied voor fase 2B bestaat uit drie percelen, hiervan zijn 2 percelen belast met erfpacht. In het kader van de wet voorkeursrecht gemeente zijn de percelen door de eigenaar aan de gemeente aangeboden. Met het collegebesluit 2016/6662 van 26 januari jl. is hiervan afgezien.

De gemeente stelt water t.b.v. aanplemping en inrichting tot openbare ruimte ter beschikking. Het te bebouwen deel hiervan wordt voor € 8.508,23 ex BTW en ex kosten koper (prijspeil januari 2016) verkocht aan de ontwikkelaar. De BV draagt alle openbare grond over aan de gemeente voor € 1,- ex BTW. In bijlage B is een toelichting op de grondtransacties opgenomen.

- *Ambtelijke kosten*

De gemeente ontvangt van De Scheepmaker BV € 122.250,- excl. BTW voor de uitwerking van het bestemmingsplan en de ambtelijke begeleiding in de periode van begin 2016 tot begin 2018 (geplande oplevering laatste woning en openbaar gebied) van fase 2B. Een onderbouwing van de plankosten is in bijlage 11 van de Realisatieovereenkomst opgenomen. Jaarlijks ontvangt de gemeente een voorschot dat achteraf op basis van de werkelijk gemaakte kosten wordt verrekend. Bij dreigende overschrijding wordt hierover tijdig overlegd met De Scheepmaker BV.

- *Bijdrage Harmenjansweg*

De Scheepmaker BV draagt bij aan de herinrichting van de Harmenjansweg. Nadat de laatste woning is opgeleverd in fase 2, uiterlijk op 31-12-2017, ontvangt de gemeente € 100.000,- ex BTW (prijspeil januari 2016). Dit bedrag is gebaseerd op een kostenraming van de geschatte herinrichting van de weg ter hoogte van fase 2B.

- *Openbare ruimte*

De openbare ruimte (Windasstraat en Kelderwindkade) van fase 2A en 2B Scheepmakerskwartier wordt als areaaluitbreiding in beheer genomen. De totale kosten hiervoor zijn € 25.650,- ex BTW en worden meegenomen in de Kadernota 2016-2020 ten laste van de algemene middelen. Dit is met het collegebesluit 2015/295616 op 22 september 2015 vastgesteld.

4.6 Erfpacht

Het college besluit tot een verkoopovereenkomst t.w.v. € 281.000 ex BTW en k.k. tussen de gemeente en De Scheepmaker BV voor het bloot eigendom van de percelen HLM01 E5530 en HLM01 E5602. In opdracht van de gemeente is door twee experts hiervoor een taxatierapport opgesteld (zie bijlage C). De verkoopwaarde komt overeen met deze taxatie. Met de verkoopovereenkomst komen de percelen in volledig eigendom van De Scheepmaker BV waardoor zij de plannen binnen de kaders van het bestuurlijke vastgestelde masterplan kunnen uitvoeren. De opbrengsten minus de kosten voor de taxatie en juridisch advies komen ten goede aan de grondexploitatie voor het Scheepmakerskwartier fase 2 (complex 159).

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Draagvlak in de buurt

De Scheepmaker BV heeft haar plannen toegelicht tijdens wijkraadsvergaderingen. De wijkraad is op zich blij met deze ontwikkeling waardoor verdere verloedering een halt wordt toegeroepen. De hoogbouw en de extra parkeerdruk vormen een blijvend aandachtspunt. Het ingediende plan voldoet aan het vastgestelde masterplan en aan de parkeernorm. In de realisatieovereenkomst wordt de participatie en inspraak met de omgeving geregeld.

5.2 Fase 2A

Fase 2 van het Scheepmakerskwartier wordt gerealiseerd door twee ontwikkelaars. Hierdoor ontstaan risico's door de gecreëerde raakvlakken en benodigde onderlinge afstemming. In de realisatieovereenkomst zijn hier afspraken over gemaakt.

5.3 Aanbestedingsregels

De Scheepmaker BV draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de bij de Gemeente Haarlem in eigendom komende openbare ruimte. Dit kwalificeert als een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken. Werken boven de drempel van € 5.186.000,- dienen Europees te worden aanbesteed. In dit geval is daarvan geen sprake.

Voor werken onder de drempel kan ook een aanbestedingsplicht gelden. Dat betekent dat bij elke opdracht waarmee een substantieel bedrag is gemoeid de gemeente zich af dient te vragen of daarvoor mogelijk belangstelling bij buitenlandse partijen bestaat.

Volgens de Gids Proportionaliteit, welke richtlijn in principe wordt gevolgd bij het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor werken, dient bij een waarde van de opdracht vanaf € 150.000,- meervoudig onderhands te worden aanbesteed, vanaf € 1,5 miljoen nationaal openbaar. De waarde van de opdracht ligt volgens opgave van de ontwikkelaar op circa € 270.000,- ex BTW.

Er is in dit geval voor gekozen om de opdracht één op één te gunnen aan de ontwikkelaar van het bouwplan welke de aanpassingen van de openbare ruimte noodzakelijk maakt.

Argumenten hiervoor zijn de samenhang met het te realiseren bouwplan, het feit dat de ontwikkelaar de kosten draagt en het feit dat wordt ingeschat dat er geen belangstelling zal bestaan bij buitenlandse partijen.

Het bovenstaande neemt niet weg dat er theoretisch wel een risico is dat een derde betoogt dat er meervoudig onderhands aanbesteed had moeten worden.

6. Uitvoering

Na ondertekening van de Realisatieovereenkomst met De Scheepmaker BV (zie planning in bijlage 8) is globaal de volgende planning van toepassing:

Fase 2B

- In 2016 wordt de realisatieovereenkomst voorgelegd aan het college en start De Scheepmaker de onderzoeken en plannen.
- In 2016 wordt het uitwerkingsplan voor fase 2B opgesteld door de gemeente.
- In 2016 stelt De Scheepmaker de ontwerpen op en rond de vergunning af, zorgt voor participatie en inspraak openbare ruimte en start de verkoop.
- In 2017 start de bouw (na onherroepelijke omgevingsvergunning) en wordt eind van het jaar of begin 2018 opgeleverd.

7. Bijlagen

Bijlage A: Realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier fase 2B (incl. bijlage 1 t/m 16).

Bijlage B: Bijgestelde grondexploitatie en toelichting transacties.

Bijlage C: Taxatierapport percelen E5530 en E5602 belast met recht van erfpacht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester