

B & W-nota

Portefeuille J.J. Visser
Auteur A.W.P. Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO / PM 2006 / 22
Bijlagen A (concept-raadsnota)
B & W-vergadering van 24 januari 2006

Onderwerp

Stadsdeelhart Schalkwijk: voorbereidingskrediet 2006

In 2003 heeft de gemeenteraad ingestemd met de keuze van de ING als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk en met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking bij de herontwikkeling met ING en Vereniging van Eigenaren (VvE). De eerste stap in de herontwikkeling is het opstellen van een stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO), waarbij het initiatief primair bij de ING ligt.

De oorspronkelijke inzet was om de besluitvorming rond het stedenbouwkundig VO uiterlijk eind 2004 te hebben afgerond, zodat in 2006 de bouwwerkzaamheden een aanvang zouden kunnen nemen. Dat is niet gehaald en ook op dit moment wordt nog onderhandeld met de ING (en de Vereniging van Eigenaren). De vertraging is inmiddels substantieel en heeft te maken met de moeite die het kost om tot een voor elke partij haalbaar plan te komen.

Sedert september 2005 – toen de ING voor het laatst een concept VO presenteerde – is vanuit de gemeente en VvE de druk op de ING om met een haalbaar én acceptabel VO opgevoerd. In september 2005 heeft het College een aantal harde voorwaarden bij het laatste plan van de ING geformuleerd. Met die voorwaarden heeft de ING in december 2005 ingestemd. Dat betekent dat de planontwikkeling Stadsdeelhart vanaf dat moment is vervolgd.

ING heeft toegezegd om eind januari 2006 met een aangepast concept-VO te komen, waarin de voorwaarden van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) zijn verwerkt. Als het VO-plan voor elk der drie partijen in de samenwerking accoord is, wordt gestart met een participatietraject met betrokkenen en belanghebbenden. De participatie leidt mogelijkerwijs tot aanpassingen in het plan, dat vervolgens voor goedkeuring naar B&W gaat. B&W geven – bij accoord – het plan dan vrij voor inspraak.

Vanaf dat moment – volgens planning 1 juli 2006 – kan het plan in de inspraak en kan de gemeenschappelijke grondexploitatie (GEM) worden opgericht. Op dat moment wordt met terugwerkende kracht (vanaf oktober 2003) de planvoorbereidingskosten door de GEM vergoed, waartoe ook de onderhoudskosten planontwikkeling 2006.

Thans wordt de raad voorgesteld om ter voorfinanciering een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor de planontwikkelingskosten tot en met het gereedkomen en de besluitvorming Voorlopig Ontwerp (zie raadsnota).

Er is een analyse uitgevoerd wat de gevolgen zijn indien we de geraamde inkomsten niet of nog niet kunnen verwachten. In dat geval zal het Programma Schalkwijk2000+ dit moeten opvangen. Berekend is dat SW2000+ dit kan opvangen door het reserveren van andere, toekomstige en nog nader te formuleren projecten en bestedingen, alsmede resultaten van eventuele optimaliseringsmogelijkheden. In dat geval wordt het geconsolideerd resultaat van Schalkwijk2000+ niet nadelig beïnvloed.

B&W-besluit:

1. B&W stelt de raad voor om ten behoeve van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk tot en met het Voorlopig Ontwerp een bedrag van 145.000 euro vóór te financieren en die in de vorm van een kredietaanvraag ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk. Dit bedrag wordt later verrekend met de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij;
2. Communicatieparagraaf: de betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit. Nadat de ING eind januari 2006 een concept-VO presenteert, wordt door communicatiebureau Beaumonte een campagne gestart rond het Stadsdeelhart Schalkwijk.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie SO hierover een advies heeft uitgebracht.

Onderwerp: Stadsdeelhart Schalkwijk Voorbereidingskrediet 2006

1. Algemeen

In 2003 heeft de gemeenteraad ingestemd met de keuze van de ING als partij voor de herontwikkeling van Schalkwijk en met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking bij de herontwikkeling met ING en Vereniging van Eigenaren (VvE). De eerste stap in de herontwikkeling is het opstellen van een stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (VO), waarbij het initiatief primair bij de ING ligt.

Doel is herontwikkeling van Stadsdeelhart Schalkwijk, die de gemeente niet alleen een kwalitatief hoogwaardig Stadsdeelhart oplevert, maar tevens 10 miljoen euro die vervolgens elders in Schalkwijk kan worden ingezet. In de hierboven genoemde ontwikkelings- en realisatieovereenkomst zijn beide elementen - kwaliteit en geld - geborgd.

2. Voortgang planontwikkeling

In de afgelopen periode is met volle inzet vanuit de drie partijen in de PPS gewerkt aan de planontwikkeling.

De oorspronkelijke inzet was om de besluitvorming rond het stedenbouwkundig VO uiterlijk eind 2004 te hebben afgerond, zodat in 2006 de bouwwerkzaamheden een aanvang zouden kunnen nemen. Dat is niet gehaald en ook op dit moment wordt nog onderhandeld met de ING (en de Vereniging van Eigenaren). De vertraging is inmiddels substantieel en heeft te maken met de moeite die het kost om tot een voor elke partij haalbaar plan te komen.

Sedert september 2005 – toen de ING voor het laatst een concept VO presenteerde - is vanuit de gemeente en VvE de druk op de ING om met een haalbaar én acceptabel VO opgevoerd. In september 2005 heeft het College een aantal harde voorwaarden bij het laatste plan van de ING geformuleerd. Met die voorwaarden heeft de ING in december ingestemd. Dat betekent dat de planontwikkeling Stadsdeelhart vanaf dat moment kan worden vervolgd.

ING heeft toegezegd om eind januari 2006 met een aangepast concept-VO te komen, waarin de voorwaarden van de gemeente (en Vereniging van Eigenaren) zijn verwerkt. Als het VO-plan voor elk der drie partijen in de samenwerking accoord is, wordt gestart met een participatietraject met betrokkenen en belanghebbenden. De participatie leidt mogelijkerwijs tot aanpassingen in het plan, dat vervolgens voor goedkeuring naar B&W gaat. B&W geven – bij accoord- het plan dan vrij voor inspraak.

Vanaf dat moment – volgens planning wordt 1 juli 2006 aangehouden – kan het plan in de inspraak en kan de gemeenschappelijke grondexploitatie (GEM) worden opgericht. Naar verwachting wordt het Voorlopig Ontwerp in de tweede helft van 2006 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

3. Financiële consequenties

Het vaststellen van het VO-stedenbouw is het moment dat er een gezamenlijke Grond ExploitatieMaatschappij (GEM) wordt opgericht. Vanaf dat moment ligt het financiële risico in de GEM – dus in de gemeenschappelijke grondexploitatie. ING dekt een eventueel tekort in de GEM af.

Met terugwerkende kracht vindt in de GEM financiële verrekening plaats van:

- alle kosten die vanaf 15 oktober 2003 (zijnde de datum dat de overeenkomst tot stand is gekomen) door gemeente en Vereniging van Eigenaren zijn gemaakt, worden door de GEM vergoed;

- de kosten die vóór 15 oktober 2003 zijn gemaakt door Vereniging van Eigenaren en gemeente Haarlem. De ING vergoedt een bedrag van euro 500.000, waarvan de 400.000 euro voor de gemeente is bestemd. Dit geld komt op dat moment ten goede aan de gemeentelijke grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk.

Als de GEM is opgericht vindt verrekening plaats met de gemeente voor de kosten die tijdens de planontwikkeling zijn gemaakt. Tot die tijd zal de gemeente de kosten moeten voorfinancieren .

Voor 2006 – de periode tot en met vaststelling VO- wordt de volgende inschatting gemaakt van de activiteiten en de daaraan verbonden kosten:

Activiteiten:

De eerste drie kwartalen van 2006 wordt gewerkt aan de voorbereiding en bestuurlijke besluitvorming rond het Voorlopig Ontwerp, participatie en inspraak en communicatie. De gemeente zal op onderdelen (wonen, economie, publiekrechtelijk) een initiërende, danwel toetsende rol vervullen. Externe kosten worden voorgefinancierd door de ING.

Vanaf halverwege het jaar zal volgens planning tevens gewerkt worden aan het definitieve ontwerp voor het Stadsdeelhart.

Kosten:

Projectmanagement	80.000 euro
Vakinhoudelijke inbreng	65.000 euro
Totaal	145.000 euro

Voor een bedrag van in totaal 145.000 euro (exclusief BTW) wordt thans een voorbereidingskrediet aangevraagd. Voorfinanciering van dit bedrag zal in de vorm van een kredietaanvraag aan de Raad worden voorgelegd. Deze kosten zullen na oprichting van de GEM worden terugbetaald aan de gemeente door de GEM.

Burgemeester en Wethouders stelt de raad voor:

1. Ten behoeve van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk 2006 een bedrag van 145.000 euro voor te financieren in de vorm van een kredietaanvraag, ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk.

secretaris

burgemeester

Raadsbesluit

De Raad van de gemeente Haarlem,
Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders,
Besluit:

1. Ten behoeve van de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk 2006 een bedrag van 145.000 euro voor te financieren in de vorm van een kredietaanvraag, ten laste te brengen van de grondexploitatie Stadsdeelhart Schalkwijk.

Gedaan in de vergadering van 2006

De Griffier,

de voorzitter