

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp

Beëindiging contract met ING Real Estate Development met
betrekking tot Schalkstad

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. W.J.S. van Dijk
Telefoon 5113912
E-mail: w.v.dijk@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2009/174238
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 22 september 2009

DOEL: Besluiten

Het college heeft in 2003 een overeenkomst gesloten met ING Real Estate Development in verband met de ontwikkeling van Schalkstad. Het college concludeert op basis van de gesprekken van de afgelopen 12 maanden dat er met ING geen oplossingsrichtingen binnen de kaders van dit contract zijn te vinden die voldoende perspectief bieden om de samenwerking voort te zetten.

B&W

1. Het college besluit de samenwerkings- en realisatieovereenkomst met ING Real Estate Development met betrekking tot realisatie van Schalkstad te verbreken en een nader te bepalen claim voor geleden schade bij ING neer te leggen.
2. Mogelijke financiële consequenties na verdere uitwerking worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad
3. Het college informeert de commissie ontwikkeling over dit besluit.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

Collegebesluit

Onderwerp: Beëindiging contract met ING Real Estate Development met betrekking tot Schalkstad

Reg. Nummer: WZ/GM 2009/174238

1. Inleiding

Na een intensief onderhandelingstraject, waarin is gezocht naar voor alle partijen acceptabele aanpassingen aan het vastgestelde Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) Schalkstad, beëindigt het college de de samenwerkings- en realisatieovereenkomst met ING Real Estate Development voor de ontwikkeling van Schalkstad.

Dit SDO werd, kort na bestuurlijke vaststelling en publieke presentatie in maart 2008, door ING niet langer haalbaar geacht. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (VvE) en gemeente hebben hierop ING de ruimte geboden om met voorstellen voor aanpassingen van het project te komen. Tussen juni 2008 en september 2009 werden vele gesprekken tussen ING, VvE en gemeente gevoerd om aan de wens van ING om het project aan te passen tegemoet te komen. De door ING voorgestelde aanpassingen waren dermate ingrijpend dat zij voor zowel de VvE als de gemeente niet acceptabel waren. Zij leidden ertoe dat de kwaliteit van het project uitgehold zou worden en het bedoelde ambitieniveau van de ontwikkeling niet zou worden gehaald. Als consequentie van deze voorstellen zou het project bovendien in aanbestedingsrechtelijke zin zeer kwetsbaar worden en werden ontwikkelrisico's van ontwikkelaar naar gemeente verlegd. Garanties op het afronden van het gehele project konden niet worden verkregen.

Na een jaar gesprekken blijft een dusdanig groot (financieel en kwalitatief) gat bestaan tussen de wensen van ING en de aanvaardbaarheid daarvan door gemeente en VvE dat een oplossing daarvoor nihil blijkt. Daarbij zou elke voorzetting van gesprekken leiden tot onacceptabele verdere vertraging. Bestuur van de VvE en gemeente trokken hierop de conclusie dat geen oplossing met ING binnen de reikwijdte en kaders van de overeenkomst en gemaakte afspraken bestaat op basis waarvan ING het project kan of wil uitvoeren.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de samenwerkings- en realisatieovereenkomst met ING Real Estate Development met betrekking tot realisatie van Schalkstad te verbreken en een nader te bepalen claim voor geleden schade bij ING neer te leggen.
2. Mogelijke financiële consequenties na verdere uitwerking worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
3. Het college informeert de commissie ontwikkeling over dit besluit.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

3. Beoogd resultaat

Na het verbreken van de samenwerking willen wij als gemeente samen met de VvE zo spoedig mogelijk over gaan tot herstart en uitvoering van het vastgestelde SDO. Het vastgestelde SDO blijft daarmee de basis voor dit project en zal stapsgewijs ontwikkeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat de uitvoering van het project Schalkstad in onderdelen zal worden uitgevoerd. Hierbij worden per locatie de betreffende eigenaren betrokken om zo mogelijk te participeren. Realisatie door

zittende eigenaren is gezien de huidige markt en wetgeving (nieuwe WRO) voor gebiedsontwikkeling een adequate innovatieve oplossing (“zelfrealisatie”). Elk blok wordt dan afzonderlijk ontwikkeld (middels anterieure overeenkomsten) op basis van het SDO plan en de beoogde beeldkwaliteit.

Een nadere uitwerking van deze uitvoeringsmethode en eventuele alternatieven worden op een rij gezet en snel voor de commissie inzichtelijk gemaakt.

4. Argumenten

Door beëindiging van het contract wil het college de handen vrij krijgen om uitvoering te geven aan het onder 3 genoemde beoogde resultaat.

Daarnaast zal de gemeente samen met VvE op korte termijn achterstallig onderhoud en een aantal verbeteringen uitvoeren in het openbaar gebied, het winkelcentrum en de parkeergarage, om de aantrekkelijkheid van het gebied als winkel- en verblijfsgebied te verbeteren. Dit wordt momenteel al met de VvE al uitgewerkt.

De breuk geschiedt overigens niet direct tengevolge van de huidige kredietcrisis. Al voor de feitelijke kredietcrisis meldde ING dat het plan volgens haar interne richtlijnen niet haalbaar was en tot een te laag rendement zou leiden. Belangrijker is dat ING heeft nagelaten in de periode 2003-2008 – in tijden dat er voldoende economische voorspoed was – daadkrachtig te ontwikkelen en strategisch te verwerven.

5. Kanttekeningen

De toegevoegde waarde van een projectontwikkelaar op zo’n grote gebiedsontwikkeling als één geheel is thans aanzienlijk minder dan voorheen. Aanbesteding van het gehele project in de huidige markt biedt thans minder zekerheid.

Met het verbreken van de overeenkomst met ING zal een claim voor de geleden schade bij ING worden neergelegd. Een gang naar de rechter door ING is niet uit te sluiten, om beide aspecten aan te vechten.

Met het uitblijven van de start van de ontwikkeling door ING is het project met tenminste 1,5 jaar vertraagd.

6. Uitvoering

ING ontvangt een brief waarin de ontbinding van de overeenkomst wordt gemeld en toegelicht in combinatie met een schadeclaim. Gemeente en VvE werken inmiddels aan een gezamenlijk plan voor realisatie van het project en starten met spoed met maatregelen ten aanzien van uitstraling, leefbaarheid en onderhoud aan het winkelcentrum.

7. Bijlagen

n.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester