

Onderwerp: : Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase
BBV nr: 2016/ 160736

1. Inleiding

In de afgelopen jaren hebben de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE) samengewerkt aan het project Schalkstad. De plannen en de aanbestedingsdocumenten zijn gereed. Om tot uitvoering over te gaan is een gemeentelijk besluit nodig over de gezamenlijk te realiseren parkeergarage. Vervolgens kan de aanbesteding van het bouwblok Floridaplein van start dat de motor vormt van de ontwikkeling van de drie deelplannen in de eerste fase Schalkstad.

Nu we met de aanbesteding aan de vooravond staan van de realisatie kan ook de samenwerkingsvorm met de CVvE afgestemd worden op deze nieuwe fase in het project en kan worden overgegaan tot het opheffen van de Projectmaatschappij. De gemeente en de CVvE hebben hiervoor nieuwe afspraken gemaakt.

Begin 2015 is met de commissie de optie besproken om de parkeersamenwerking te wijzigen, waarbij de gemeente zich terugtrekt uit de parkeerexploitatie en de CVvE de exploitatie en de realisatie van de nieuwe garage voor haar rekening neemt. Voorwaarde was dat de gemeente een lening zou verstrekken en het overdragen van de resterende maaiveld parkeerplaatsen. Hier is door een groot deel van de commissie afwijzend op geadviseerd. Na goed overleg met de CVvE is besloten, dat wordt teruggevallen op de bestaande parkeersamenwerking. Afgelopen jaar is met de CVvE gewerkt aan de benodigde aanbestedingsdocumenten, overeenkomsten en nieuwe samenwerkingsvorm met de CVvE. Welke nu ter besluitvorming zijn bijgevoegd.

Aan de aanpassing van de parkeerafspraken wordt nog gewerkt. Noodzakelijk onderdeel om de parkeerovereenkomst te kunnen afronden is zekerheid over de haalbaarheid van de investering volgens de huidige parkeer businesscase. De parkeer businesscase en de investering in de garage wordt in separate besluitvorming parallel voorgelegd aan de raad (2016/140275)

2. Besluitpunten college

Het college is voornemens te besluiten:

1. tot de verkoop van grond voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein, middels een niet-openbare Europese aanbesteding (Bijlage D).
2. Het college besluit de Overgangsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (bijlage A)
3. Het college besluit tot het opheffen van de Projectmaatschappij Schalkstad Beheer BV en CV en het overnemen van de overeenkomsten aangegaan door de Projectmaatschappij (bijlage C).
4. Het college besluit de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (Bijlage B)

onder voorbehoud dat de zienswijze van de gemeenteraad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken

5. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet voorlopig geheimhouding op te leggen op de bijlagen C en D op grond van economische en

financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

6. Het college stelt de raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen in zijn eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.
7. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
8. De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd over dit besluit
9. De baten van het besluit zijn voorzien binnen de grondexploitatie, complex 161 Schalkstad

3. Beoogd resultaat

Starten met de verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van het bouwblok Floridaplein met woningen, winkels/horeca en een parkeergarage, inclusief het woonrijp maken van de openbare ruimte. Daarnaast wordt door middel van grondverkoop ook de realisatie van de deelplannen Nicepassage, met een bioscoop en winkels, en de Europaweg met een non-foodtrekker mogelijk.

4. Argumenten

4.1 Winkelcentrum opwaarderen

Uiteindelijk doel van het project is het tegengaan van de achteruitgang van het winkelcentrum en het opwaarderen van het monofunctionele, naar binnen gerichte, karakter van het winkelcentrum Schalkwijk tot een multifunctioneel levendig stadsdeelhart met een hogere verblijfskwaliteit en heldere looplijnen. Dit is overeenkomstig het programma Schalkwijk 2000+ en de in 2014 vastgestelde grondexploitatie (2014/184918).

4.2 Parkeergarage

De nieuwe parkeergarage waarvoor in separate besluitvorming 2016/140275 de benodigde budget voor de investering wordt gevraagd, maakt onderdeel uit van deze aanbesteding. De realisatie van de parkeergarage maakt het mogelijk dat het bestaande parkeerterrein op maaiveld niveau op het Floridaplein en Californiëplein kan worden opgeheven en worden heringericht als de bouwlocatie voor de nieuwe ontwikkeling en als nieuw in te richten marktplaats conform het vastgestelde SDO eerste fase (2014/184918).

4.3 Europese aanbesteding

De drie deelplannen van de eerste fase Schalkstad zijn deels overeengekomen met zittende vastgoedeigenaren: aan de Europaweg en aan de Nicepassage (Bijlage C). Het bouwblok Floridaplein, met de winkels, woningen en de parkeergarage, wordt ontwikkeld op grond van de gemeente. De gemeente zal via een marktselectie een geschikte partij zoeken voor de realisatie. Maatgevend voor de te voeren procedure is de parkeergarage die als overheidsopdracht kwalificeert en Europees aanbesteed moet worden volgens de “niet-openbare” procedure.

Omdat er ontwikkeld wordt in een bestaand winkelcentrum wordt naast de vastgoedontwikkeling ook het woonrijp maken toegevoegd aan de aanbesteding. Dit vergroot de coördinatie tijdens de uitvoering. De aanbestedingsdocumenten zullen de komende tijd definitief worden gemaakt.

4.4 Aanpassing samenwerking in de Projectmaatschappij Schalkstad

In 2014 is de business case voor de ontwikkeling van de eerste fase vastgesteld. Omdat de gemeente in de eerste fase de enige partij is die gronden inbrengt en externe financiering van de projectmaatschappij als BV moeilijk bleek, is gekozen om de uitvoering te financieren middels het openen van een gemeentelijke grondexploitatie (2014/184918). De gezamenlijke projectmaatschappij is nu de uitvoering start op basis van financiering door de gemeentelijke grondexploitatie niet langer passend. De projectmaatschappij dekt niet langer het doel van fiscale transparantie van de samenwerking en om gedurende de uitvoering de risico's voor de gemeente te beperken. De gemeente en de CVvE zijn overeengekomen om de samenwerking per 1 april 2016 hierop aan te passen onder voorbehoud van onderhavige besluitvorming (bijlage A). Als gemeld in de collegebrief van 8 maart 2015 (2015/508600), is het aanpassen van de samenwerking door de CVvE voorgelegd aan de leden op hun Algemene Leden Vergadering en een meerderheid heeft hiermee ingestemd.

Vooruitlopend op de aanpassing hebben alle contractpartijen ingestemd met contractovername van de PS naar de gemeente. De contracten zijn als bijlage C bijgevoegd. Tijdens de uitvoeringsfase is samenwerking nog steeds wenselijk, daarom is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst opgesteld, bijlage B. Deze overeenkomst regelt de nieuwe rol- en taakverdeling voor de komende periode.

4.5 Geheimhouding bijlagen C en D

Geheimhouding op het in de bijlage opgenomen selectiedocument en de contracten met derden is nodig omdat deze onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten en deze informatie het aanbestedingsresultaat zou kunnen beïnvloeden. Wanneer de eerste fase is voltooid kan de geheimhouding worden opgeheven.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Bestemmingsplan

Op 8 maart heeft de hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State naar aanleiding van beroep tegen het bestemmingsplan. Een negatief besluit van de Raad van State kan leiden tot vertraging van de uitvoering.

5.2 Grondexploitatie

Voor het project Schalkstad is een grondexploitatie geopend (raadsbesluit 2014/184918) om de uitvoering van het project mogelijk te maken. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De grondexploitatie is met voorzieningen en risicoreserves nog steeds haalbaar, maar verdere vertraging kan leiden tot een negatieve grondexploitatie.

Voor de deelplannen Europaweg en Nicepassage zijn contracten gesloten met verschillende partijen, waardoor het risico voor deze plannen bij die partijen ligt. Voor het bouwblok Floridaplein zijn huurintentieovereenkomsten gesloten met de twee supermarkten en met de woonzorgaanbieder Philadelphia. De rest van het commercieel vastgoed is voor rekening en risico van de te selecteren marktpartij. Om de uitvoerbaarheid van de grondexploitatie van de hele eerste fase te zekeren wordt in de aanbesteding van het bouwblok Floridaplein een minimum grondopbrengst gesteld.

Met de vaststelling van de grondexploitatie dient de samenwerkingsvorm met de CVvE te worden aangepast (zie onder 4.4 hierboven).

5.3 Verwerven bezit

Voor de realisatie van de Nicepassage moet nog een pand worden verworven. Hiervoor is in de grondexploitatie een reservering opgenomen.

5.4 Afnemen pand

Na realisatie van de Nicepassage, i.c. de bioscoop, resteert een casco winkelpand van ca. 300 m². Dit pand zal worden betrokken bij de marktselectie voor het Floridaplein, waardoor dat risico naar de marktpartij over zal gaan.

6. Uitvoering

Na besluitvormingen worden er acties in gang gezet om de eerste fase Schalkstad te realiseren. Hiervoor moet de samenwerkingsovereenkomst én de parkeerovereenkomst met de CVvE worden afgemaakt. Na ondertekening start wel de selectiefase van de aanbesteding voor Floridaplein, inclusief de realisatie van de parkeergarage en het woonrijp maken van de omliggende openbare ruimte.

Wanneer de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingplan binnen is kan worden doorgedaan met de tweede fase van de aanbesteding zodat er in 2017 gebouwd gaat worden en de activiteiten ook daadwerkelijk zichtbaar zijn.

In tijdsplanning is dit als volgt:

April, gereed samenwerking CVvE in de Overgangsovereenkomst en de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst

mei, een nieuwe parkeerovereenkomst met de CVvE. De tender start voor de verkoop van het Floridaplein inclusief de opdracht voor de parkeergarage (separate besluitvorming 2016/140275)

En de uitspraak van de Raad van State op bestemmingsplan is bekend.

Augustus/september, start gunningsfase van de aanbesteding waarbij de geselecteerde partijen hun bieding gaan maken

2017 eerste kwartaal, gunningsfase afgerond

2017, start van ontwikkeling, aanvragen omgevingsvergunning, buitenruimte ontwerp (participatie), bouwrijp maken, grondoverdracht en start bouw.

2017, Bij zekerheid succesvolle grondverkoop en aanbesteding kan verder worden gegaan met start uitvoering van de overige onderdelen van de eerste fase zoals de Nicepassage met de Bioscoop en Europaweg zijde.

Parallel aan de activiteiten voor de eerste fase wordt het overleg met betrokkenen aan de Zuidstrook van het winkelcentrum voortgezet om de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aan deze strook te onderzoeken.

7. Bijlagen

- A Overgangsovereenkomst
- B Samenwerkingsovereenkomst
- C Contracten projectmaatschappij Beheer BV met derden
- D Selectiedocument aanbesteding

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester