

Collegebesluit

Onderwerp Schalkstad, vaststellen Parkeerovereenkomst Schalkstad	
Nummer	2017/589185
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	GOB
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918). Het doel van deze grondexploitatie is middels herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel en levendig stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum. De planvorming en voorbereiding wordt gedaan door de gemeente, in samenwerking met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE). Hiervoor zijn, na de opheffing van de Projectmaatschappij Schalkstad in 2016 (besluit 2016/160736), nieuwe overeenkomsten gemaakt om die samenwerking voor de komende jaren te borgen: 1. Een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gemeente – CVvE ter vervanging van de afspraken en het samenwerkingsverband van de PS (zie bijlage A) 2. Een Parkeerovereenkomst (POK) gemeente - CVvE waarin de toekomstige gezamenlijke parkeerexploitatie wordt geregeld. (zie bijlage B) De SOK is reeds vastgesteld bij het besluit “Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase” (besluit 2016/160736) . In deze nota wordt de definitieve POK ter vaststelling voorgelegd aan het college.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling omdat de POK de afspraken van het ‘publiek’ parkeren en het gezamenlijk eigendom van parkeervoorzieningen in het gebied winkelcentrum Schalkstad vastlegt.
Relevante eerdere besluiten	Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (2016/160736) in raadsvergadering van 26 mei 2016 Beschikbaar stellen krediet parkeergarage Schalkstad (2016/140275) in raadsvergadering van 26 mei 2016 Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase (2017/299688) in raadsvergadering van 28 september 2017

Besluit College d.d. 16 januari 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De Parkeerovereenkomst Schalkstad vast te stellen (bijlage B) met als doelstelling het vastleggen van de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen de partijen aangaande het parkeren in het projectgebied, waaronder in ieder geval: a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling aangaande het parkeren in het Projectgebied; b. de juridische vormgeving tussen Partijen van de (exploitatie van de) Parkeervoorzieningen; c. de beschikbaarstelling van de Parkeervoorzieningen door de Gemeente en CVvE; d. de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen; e. de verwerving van gerechtigdheid van (een deel van) de Nieuwe Parkeervoorzieningen door de CVvE van de gemeente; f. de eigendomsverhoudingen van de Parkeervoorzieningen in het Projectgebied na realisatie; g. de (wijze van) exploitatie van zowel de bestaande als de Nieuwe Parkeervoorzieningen; h. de afstemming tussen de drie te onderscheiden Parkeervoorzieningen in het Projectgebied; i. het toekomstige beheer en onderhoud van de Parkeervoorzieningen; j. het regelen van de verhouding tussen de Parkeerovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst; k. het maken van afspraken over de fiscale aspecten van de onderhavige parkeersamenwerking. de secretaris, de burgemeester,
---	---

1. Inleiding

Na een lange tijd van voorbereiding worden de plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum Schalkwijk (Schalkstad) steeds concreter. De planvorming en voorbereiding is gedaan door de gemeente in samenwerking met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE). Na de opheffing van de Projectmaatschappij Schalkstad in 2016 (besluit 2016/160736) zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de CVvE over samenwerking t.a.v. nieuwe ontwikkelingen, (Samenwerkingsovereenkomst Schalkstad, SOK) en de samenwerking t.a.v. de gezamenlijke parkeerexploitatie (Parkeerovereenkomst Schalkstad, POK). De SOK is reeds vastgesteld bij het besluit “Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase” (besluit 2016/160736). In deze nota wordt de definitieve POK ter vaststelling voorgelegd aan het college.

2. Besluitpunten college

1. De Parkeerovereenkomst Schalkstad vast te stellen (bijlage B) met als doelstelling het vastleggen van de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen de partijen aangaande het parkeren in het projectgebied, waaronder in ieder geval:
 - a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling aangaande het parkeren in het Projectgebied;
 - b. de juridische vormgeving tussen Partijen van de (exploitatie van de) Parkeervoorzieningen;
 - c. de beschikbaarstelling van de Parkeervoorzieningen door de Gemeente en CVvE;
 - d. de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen;
 - e. de verwerving van gerechtigdheid van (een deel van) de Nieuwe Parkeervoorzieningen door de CVvE van de gemeente;
 - f. de eigendomsverhoudingen van de Parkeervoorzieningen in het Projectgebied na realisatie;
 - g. de (wijze van) exploitatie van zowel de bestaande als de Nieuwe Parkeervoorzieningen;
 - h. de afstemming tussen de drie te onderscheiden Parkeervoorzieningen in het Projectgebied;
 - i. het toekomstige beheer en onderhoud van de Parkeervoorzieningen;
 - j. het regelen van de verhouding tussen de Parkeerovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst;
 - k. het maken van afspraken over de fiscale aspecten van de onderhavige parkeersamenwerking.

3. Beoogd resultaat

In het kader van de revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk afspraken vastleggen voor de gezamenlijk te voeren parkeerexploitatie, gemeente en CVvE, voor het parkeergebied van het winkelcentrum Schalkwijk. Uitgangspunt is een zo laag mogelijk tarief, maar met een minimaal budgettair neutrale exploitatie.

4. Argumenten

Met het vaststellen van de Parkeerovereenkomst Schalkstad wordt vervolg geven aan eerdere besluitvorming

Sinds 2007 voeren de gemeente en de CVvE in Schalkwijk een gezamenlijke (betaald)parkeerexploitatie. De jaarlijkse opbrengsten (saldo) zijn gespaard om te kunnen investeren in een nieuwe parkeervoorziening in de ontwikkeling op het Floridaplein (besluit

2016/140275). Om de voorziening te kunnen aanwenden hiervoor en om de nieuwe situatie goed te kunnen exploiteren is een nieuwe parkeervereenkomst opgesteld.

Het vaststellen van de Parkeervereenkomst Schalkstad is voorwaarde voor de herontwikkeling van het Floridaplein

Met de vaststelling van de POK is de laatste opschortende voorwaarde van de Koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem (besluit 2017/589199) van tafel en kan de verdere planvoorbereiding onbezwaard doorgang vinden.

Financiën

De POK gaat uit van een budgettair neutrale exploitatie tegen een zo laag mogelijk parkeertarief. Uit de actualisatie van businesscase Parkeerexploitatie Schalkstad (bijlage C) blijkt dat op basis van de investeringen uit het kredietbesluit (besluit 2016/140275) en de geprojecteerde stand van de parkeervoorziening Schalkstad bij het huidige parkeerregime (straatparkeren) het huidige parkeertarief van € 0,50 per uur (eerste 3 uur en 4^e en volgende uren 1 euro per uur) gehandhaafd kan blijven.

Communicatie en participatie

De afspraken over de POK zijn samen gemaakt met de CVvE. De CVvE heeft de afspraken afgestemd met haar leden. Uitgangspunt van de nieuwe parkeerexploitatie is een gelijkblijvend parkeertarief.

5. Risico's en kanttekeningen

Tegenvallende parkeerinkomsten maken de parkeerexploitatie negatief

Tegenvallende parkeerinkomsten als gevolg van teruglopend bezoek aan het winkelcentrum kunnen de parkeerexploitatie negatief maken. In dat geval gaat de POK uit van het verhogen van de parkeertarieven om weer op het niveau budgettair neutraal uit te komen. Echter het opschroeven van de tarieven bij een tegenvallende bezoekersaantallen kan het bezoek verder doen teruglopen. Om niet direct aan de tariefknop te hoeven draaien gaat de POK uit van het opbouwen van een buffer om initiële tegenvallers te kunnen dekken. Deze buffer wordt gevuld met ca. € 0,4 mln. resterende investeringsruimte zoals is geprognosticeerd in de geactualiseerde businesscase Parkeerexploitatie Schalkstad (bijlage C).

Fiscale onzekerheden t.a.v. van het parkeerregiem kunnen extra kosten met zich meebrengen

Met de belastingdienst wordt overlegd over het huidige en de toekomstig te voeren parkeerregiem. De huidige parkeerexploitatie is op basis van het regime 'straat parkeren' (geen BTW). De belastingdienst moet nog een uitspraak doen of dit een juiste wijze van exploiteren was of dat er is gehandeld in strijd met belastingregelgeving. Om die reden is in de nieuwe POK nog geen keuze gemaakt voor straat parkeren of 'achter de slagboom'. Mocht blijken dat de huidige parkeerexploitatie o.b.v. straat parkeren oneigenlijk was kan er nog gekozen worden voor garage parkeren (achter de slagboom met BTW). In de Parkeerexploitatie Schalkstad (bijlage C) is rekening gehouden met mogelijke naheffingen van de belastingdienst als gevolg van het hanteren van een foutief regime. Respectievelijk een naheffing van 2 ton voor de BTW en een naheffing 4 ton voor de VPB. Met mogelijke belastingboetes is geen rekening gehouden. Mocht dit het geval zijn dan kan hiervoor de buffer worden aangesproken.

6. Uitvoering

Met het vaststellen van de POK is de opschortende voorwaarde voor de Koop- en realisatieovereenkomst Ontwikkeling Floridaplein Haarlem opgeheven. Het proces van verder ontwerp, uitwerking en realisatie kan dan ongehinderd doorgang vinden. De nieuwe POK treedt in werking na ondertekening van de overeenkomst. Gemeente en CVvE maken nog voor de oplevering van de nieuwe parkeergarage nadere afspraken over het definitieve parkeerregime, beheer, regulier onderhoud, administratie en handhaving.

7. Bijlagen

Bijlage A: Samenwerkingsovereenkomst Schalkstad

Bijlage B: Parkeerovereenkomst Schalkstad

Bijlage C: Actualisatie van businesscase Parkeerexploitatie Schalkstad