



Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum 11 maart 2010
Uw kenmerk 2010/47033
Contactpersoon M. Rutherglen
Doorkiesnummer 023-5113911
E-mail m.rutherglen@haarlem.nl
Kopie aan De Principaal
Onderwerp Stand van zaken project Scheepmakerskwartier

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken rond het project Scheepmakerskwartier.

Naar aanleiding van een prijsvraag in 2005 is ontwikkelaar De Principaal geselecteerd om een plan te maken voor het Scheepmakerskwartier. Na een traject van planvorming, participatie, inspraak en politieke besluitvorming lag er eind 2008 een gedragen plan voor de ontwikkeling van dit gebied. Op 22 januari 2009 heeft uw raad definitief besloten over inpassing van de passantenhaven en andere nautische functies naast de molen De Adriaan. Op basis van dit besluit heeft de ontwikkelaar in 2009 een definitief Masterplan Scheepmakerskwartier opgesteld. Dit plan zal ter informatie voor raadsleden ter inzage worden gelegd op de fractiekamers.

Tijdens het opstellen van het definitieve Masterplan is in 2009 ook gewerkt aan een realisatieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente. In verband met de verslechterde marktomstandigheden verzocht de ontwikkelaar om in de uitvoering van het Masterplan een fasering aan te brengen. Hierdoor heeft het onderhandelen over de realisatieovereenkomst meer tijd in beslag genomen dan vooraf ingeschat.

In oktober 2009 is ambtelijk overeenstemming bereikt over de realisatieovereenkomst. Vervolgens is deze, samen met het definitieve Masterplan, aangeboden aan het college van B&W. Echter, één dag voor behandeling in het college kwam er het bericht van De Principaal dat zij de realisatieovereenkomst niet kon ondertekenen. Deze actie van de ontwikkelaar heeft het college onaangenaam verrast. Op dat moment zat er niets anders op dan de stukken van de collegeagenda te halen. De ontwikkelaar liet de gemeente weten tijd nodig te hebben voor nader onderzoek naar de economische haalbaarheid en risico's van het project in het licht van de veranderde marktomstandigheden. Eind 2009 en begin 2010 zijn er



Haarlem

2

verschillende bestuurlijke overleggen geweest tussen de directie van De Principaal en ondergetekende portefeuillehouder. Op basis van een nieuwe risicoanalyse en een planeconomische berekening signaleert de ontwikkelaar nu een tekort op het project tussen de 8 en 14 miljoen euro, daar waar er aanvankelijk sprake was van een sluitende grondexploitatie. De hoogte en bandbreedte van dit tekort, in een zeer laat stadium van de planontwikkeling, heeft het college ontzettend verbaasd. Er zijn nog verschillende vraagtekens over de nu gesignaleerde kostenstijging en risicobeoordeling in relatie tot eerdere overzichten van de ontwikkelaar.

Naar aanleiding van bovengenoemd tekort acht de ontwikkelaar zich niet in staat de realisatieovereenkomst te ondertekenen en stelt voor om in overleg met de gemeente te treden op zoek naar oplossingen. De ontwikkelaar geeft aan dat zij in het verleden een te optimistisch beeld heeft gehad van de mogelijkheden maar vraagt ook begrip voor de gewijzigde economische omstandigheden die bijdragen aan het geraamde tekort.

Verzoeken van de gemeente voor optimalisatie van de plannen door de ontwikkelaar hebben tot nu toe geen bevredigend resultaat opgeleverd. Dat vraagt namelijk om het rigoreus bijstellen van het gemeentelijke ambitieniveau ten aanzien van de passantenhaven, de openbare kades en de bebouwing zoals vastgelegd in het Masterplan. Tevens zou dan afstand gedaan moeten worden van de kaders van het Masterplan. Deze kaders zijn tot stand zijn gekomen na jaren zorgvuldige planvorming en hiervoor bestaat breed draagvlak, zowel in uw raad als in de buurt. Hier ben ik op dit moment niet toe bereid. Te meer omdat we het Scheepmakerskwartier maar één keer kunnen herstructureren.

Daarom stel ik uw raad voor om de komende maanden ons te bezinnen op de rol van de gemeente in de herstructurering van het Scheepmakerskwartier. Laten we het gebied over aan marktpartijen, met alle risico's van dien? Of zien we, vanuit het belang van de Spaarnesprong en onze ambities voor waterrecreatie, ook een (regie)rol voor de gemeente in Scheepmakerskwartier?

Ik heb opdracht gegeven om de komende twee maanden verschillende scenario's voor de gemeentelijke rol bij de herstructurering van het Scheepmakerskwartier nader te onderzoeken. Deze scenario's onderscheiden zich door de mate van regie die de gemeente heeft. Van helemaal niets doen, of enkel publiekrechtelijke instrumenten inzetten, tot zelf de regie houden door bijvoorbeeld het oprichten van een Projectmaatschappij. Hierbij wordt ook het door de ontwikkelaar geraamde tekort betrokken, inclusief mogelijke oplossingsrichtingen. De uitkomsten en adviezen die dit opleveren worden in mei 2010 aangeboden aan de gemeenteraad. Op basis hiervan kunt u een besluit nemen over het vervolg van het project Scheepmakerskwartier.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg