

Raadsstuk 87/2007
B&W datum 17 april 2007
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 07/235

Onderwerp **Stadsdeelhart Schalkwijk: planontwikkeling en oprichting GEM**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

In oktober 2006 heeft de raad onder een aantal voorwaarden ingestemd met het Voorlopig Ontwerp van het Stadsdeelhart Schalkwijk (VO). In de afgelopen maanden is met de ING en Vereniging van Eigenaren (VvE) gewerkt aan, en onderhandeld over de nadere invulling van die voorwaarden. De resultaten daarvan worden in dit voorstel beschreven.

Met de goedkeuring van het VO kan ook de GrondexploitatieMaatschappij (GEM) worden opgericht, waarin ING, VvE en gemeente samenwerken. De akten daartoe zijn opgesteld en op hoofdlijnen toegelicht.

Voor wat betreft het parkeren zijn de afspraken uit de overeenkomst van december 2003 tussen gemeente en Vereniging van Eigenaren (VvE) verder uitgewerkt (zie de overeenkomst in de bijlage).

Aanleiding + fase van besluitvorming

De herontwikkeling van stadsdeelhart Schalkwijk gaat een nieuwe fase in. In oktober 2006 heeft de gemeente definitief ingestemd met het VO. Ook de ING en de VvE hebben ingestemd met het VO. De planontwikkeling kan daardoor verder vorm en inhoud worden gegeven met de oprichting van de GEM. Er wordt nu gewerkt aan het Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerp. Uitgangspunt daarbij zijn de contractuele verplichtingen die de gemeente met de ING en de VvE zijn aangegaan in december 2003 en de nadere afspraken in de periode 2005-2007.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

De drie randvoorwaarden die de raad in oktober 2006 stelde bij de accordering van het VO zijn verder uitgewerkt:

- Groen. In het gepresenteerde VO werd het park volledig bebouwd. Door planaanpassing kan het park aan het Roosje Vospad grotendeels behouden blijven. De woningen worden elders in het plangebied gebouwd, onder andere in een hoge toren aan het plein, die tevens als 'landmark' gaat functioneren. Een en ander tot instemming van de omwonenden en overige gebruikers (school en kinderopvang);
- De kwaliteit van de openbare ruimte wordt met als referentie Ceramique (Maastricht) vastgelegd in het VO Openbare Ruimte en samen met de vastgoedontwikkeling in een beeldkwaliteitplan omschreven;
- Parkeren. De ING accepteert het tekort op het parkeren. De gemeente is bereid om in te stemmen met een uitbreiding van het programma met maximaal 600 vierkante meter winkels (Bruto Vloer Oppervlakte) en de grondopbrengst van

dit programma te gebruiken ter gedeeltelijke compensatie van het voor de ING resterende tekort op het parkeren. Tevens koopt de combinatie gemeente / VvE 450 extra parkeerplaatsen (zie hierna).

Vanuit het extra programma wordt aan de noordzijde van de parkeergarage, op de kop van de garage aan de zijde van het busstation, functies bijgeplaatst. Daarmee ontstaat ook aan die zijde een kwalitatief aantrekkelijk milieu. Het college heeft in de onderhandelingen met de ING in afgelopen periode sterk aangedrongen op het afbreken van de bestaande parkeergarage om de kwaliteit van dit deel van het stadsdeelhart te versterken. Dat bleek na ampele overweging om financiële redenen niet mogelijk. Op deze wijze en met de maatregelen die getroffen worden aan de andere zijden van de parkeergarage wordt een oplossing bereikt die vanuit kwalitatief oogpunt aanvaardbaar is.

GEM

De juridische akten van de GEM zijn thans definitief en kunnen na accordering van de gemeenteraad en de directie van de ING getekend worden en voor toestemming naar de provincie. De deelname van de gemeente in een rechtspersoon heeft immers instemming van de provincie. De raad heeft in oktober 2006 reeds besloten tot oprichting van de GEM en tot het mandateren van het college in deze.

De GEM bestaat uit een cv / bv constructie. Hierbij wordt de aansprakelijkheid voor de partijen beperkt tot hun inbreng in de cv, de bv is het uitvoerend orgaan. In de cv / bv nemen de drie partijen (gemeente, VvE en ING) deel, conform de ontwikkelingsovereenkomst. De besluitvorming vindt plaats op basis van unanimiteit.

Omdat de ING garant staat voor een eventueel verlies van de GEM is het risico beperkt. De GEM functioneert op basis van een bedrijfsplan waarin de afspraken zijn vastgelegd, de organisatie wordt toegelicht alsmede een begroting per fase en per product.

Enkele hoofdpunten uit de cv / bv constructie en het bedrijfsplan zijn:

- De GEM bestaat juridisch uit de ‘SDH Schalkwijk BV’ en de ‘CV Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk’. De BV is bevoegd tot het verrichten van alle rechtshandelingen namens de CV, als beherend vennoot. De BV heeft een directie bestaande uit één directeur namens de gemeente Haarlem en één directeur namens de ING. Daarnaast zal ook een bestuurslid van de VvE vertegenwoordigd zijn als agendalid. De directie voert een vastgesteld jaarplan uit en legt (hoofd)besluiten voor aan het vennotenoverleg. In de CV (het vennotenoverleg) vindt kaderstelling plaats en hebben zitting: de wethouder van de gemeente (voorzitter), een directielid van ING en de voorzitter van de VvE. Het vennotenoverleg is daarmee vergelijkbaar met de stuurgroep. Vanuit het vennotenoverleg wordt voor besluitvorming een beroep gedaan op het gemeentebestuur, directie van ING en de VvE.
- De GEM functioneert op basis van een bedrijfsplan waarin afspraken zijn vastgelegd alsmede een begroting is opgesteld per fase en per product. De GEM is opdrachtgever voor het ontwerp en de uitvoering van het stedenbouwkundig

plan voor het stadsdeelhart. Dit betekent dat de GEM ook verantwoordelijk is voor de grondexploitatie en voor het bewaken van de integrale projectplanning. Daarnaast organiseren de partijen vanuit de GEM ook de gezamenlijke activiteiten met betrekking tot (tijdelijk en permanent) gebiedsbeheer, voorlichting, inspraak, participatie en procedures;

- Het aangepaste VO van maart 2007 is de basis voor de GEM en de verdere procesgang.
- De GEM neemt het initiatief tot het oprichten van een organisatie voor het gebiedsmanagement. De ontwikkelaar participeert tot 5 jaar na oplevering van het laatste deelgebied in de gebiedsmanagementorganisatie. De GEM en de ING zien er op toe dat alle kopers en huurders deelnemen in de gebiedsmanagementorganisatie.
- Voor huisvesting van de GEM zal gezocht worden naar een locatie binnen het plangebied, bijvoorbeeld in combinatie met een informatiecentrum.

Financiële paragraaf

Baten

Met de herstructurering creëert de gemeente inkomsten die bestemd zijn voor de grondexploitatie van Schalkwijk 2000+ en vrijkomen bij oprichting van de GEM. Het gaat om een bijdrage van 10 miljoen euro door de ING aan de gemeente, waarvan 5 miljoen bij oprichting GEM en de overige 5 miljoen in het ritme van de realisatie van bouwvolume. Daarnaast wordt van een substantieel deel van de gemeentelijke historische plankosten van vóór 2003 vergoed, alsmede alle plankosten vanaf 2003.

Verder is er een budget voor maatschappelijke functies dat vrijkomt met de ontwikkeling: de omvang van het budget is afhankelijk van het aantal gerealiseerde vierkante meters in het plan en maximaal 4,9 miljoen euro. Het budget dient ter ondersteuning van de financieel zwakkere functies in het project. De drie partijen beslissen gezamenlijk over de besteding.

Tenslotte gaat het om het door de ING aanleggen of vernieuwen van de openbare ruimte en de infrastructuur binnen het plan en direct aangrenzend aan het plan.

Exploitatie

De GEM draagt zorg voor de verwerving van alle voor de uitvoering van het plan benodigde gronden. De gemeentegronden bestemd voor vastgoedontwikkeling worden aan de GEM overgedragen conform de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. De gemeente levert aan de GEM de bibliotheek, het wijkloket en de sporthal tegen boekwaarde.

De GEM zal de overige gronden van derden verwerven tegen marktprijzen. Zonodig wordt de grond via de gemeente aangekocht en bouwrijp gemaakt om extra kosten te voorkomen.

Gronden van de gemeente, bestemd voor openbare ruimtes en welke na realisatie in eigendom van gemeente blijven, zullen niet worden verworven door de GEM, maar beschikbaar worden gesteld aan de GEM. Dit geldt eveneens voor de parkeergarage

van de VVE.

De door de GEM te maken kosten komen ten laste van de grondexploitatie. Onder deze kosten vallen onder meer de organisatiekosten van de GEM (huisvesting, bureaunkosten, secretariële ondersteuning), de interne kosten van de partijen ten behoeve van de GEM (binnen vastgestelde budgetten) en externe kosten voor stedenbouwkundige en andere adviseurs.

Uitgangspunt van de GEM is een budgetneutrale grondexploitatie. De ING staat garant voor een eventueel resterend tekort in de GEM, zodat voor de gemeente het risico beperkt is. Er zou alleen een risico kunnen optreden indien het bestemmingsplan stagneert, waardoor het proces stilgelegd zou moeten worden met mogelijke financiële consequenties. Een eventueel positief resultaat van de GEM zal worden aangewend voor extra investeringen of beheeractiviteiten binnen het Stadsdeelhart Schalkwijk.

Om met de uitvoering van de herontwikkelingsplannen te kunnen starten zal via externe financiering een werkkapitaal in de GEM moeten worden opgebouwd. Elk der partijen brengt daarbij in.

Contractueel is overeengekomen dat de gemeente de grond inbrengt op het moment dat nodig is voor de ontwikkeling, evenals de hierboven genoemde opstallen (bibliotheek, wijkloket en sporthal). Om de GEM werkkapitaal te verschaffen zal de gemeente de ING uitstel van betaling verlenen aan voor een gedeelte (€ 3.0 miljoen) van de contractueel door hen te betalen vergoeding van 5 miljoen, alsmede door uitstel van betaling aan de GEM van de historische plankosten (gezamenlijk circa 4,2 miljoen). De grond wordt als zekerheid door de gemeente vastgehouden. Over het uitstaande bedrag ten behoeve van de financiering van de GEM zal een kostendekkende rentevergoeding van 5% worden berekend door de gemeente.

De inbreng van de VVE wordt geregeld middels het niet opvragen van de door hen gemaakte historische plankosten en eventueel een hypotheek op de parkeergarage. ING zal eigen vermogen en/of vastgoed inbrengen.

Om fiscale redenen zou de gemeente buiten de GEM gronden kunnen aankopen en bouwrijp maken. In dergelijke gevallen wordt met de GEM een afnameplicht geregeld en worden alle te maken gemeentelijke kosten vergoed.

Voor de oprichting van de GEM wordt een gemeentelijke bijdrage gevraagd van € 26.000 voor de CV en ca € 9.000 voor de BV. Dit betreft een concerninvestering met compensatie op termijn en kan daarmee niet uit de grondexploitatie worden gedekt. Deze bijdrage wordt bij het opheffen van de GEM verrekend.

Parkeren

Voor wat betreft het parkeren zijn de afspraken uit de overeenkomst van december 2003 tussen gemeente en Vereniging van Eigenaren (VvE) nog van toepassing.

Er is een verandering ten opzichte van de overeenkomst van december 2003. Het beoogde dubbelgebruik van parkeerplaatsen kon niet worden ingevuld, omdat het niet mogelijk blijkt een gezamenlijke parkeerexploitatie met ING op te zetten.

Volgens de parkeerbalans moeten er daardoor extra openbare parkeerplaatsen (450) worden aangekocht door gemeente/VvE.

In de ontwikkelingsovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente en VvE samen 1500 parkeerplaatsen in eigendom hebben/overnemen voor een totaal bedrag van € 20.550.000,- (prijspeil 2003), gemiddelde prijs € 13.700. Deze parkeerplaatsen betreffen respectievelijk 600 te renoveren bestaande parkeerplaatsen, 200 plaatsen op de bestaande parkeergarage en 700 ondergrondse parkeerplaatsen. Op basis van een parkeertarief van € 1,- per uur bleek deze investering te leiden tot een neutrale exploitatie en hoeft er geen aanspraak gedaan te worden op een bijdrage van de gemeente.

De 450 extra parkeerplaatsen worden tegen dezelfde gemiddelde koopprijs (€ 13.700,-) gekocht. Bij meer openbare plaatsen daalt echter het rendement per plaats (gemiddeld lagere bezetting) en zal – bij een zelfde prijs van het parkeren - de exploitatie volgens de uitgangspunten van 2003 niet meer rendabel zijn. Dit strookt niet met het uitgangspunt dat de exploitatie voor de gemeente neutraal is. Daaraan wordt wel vastgehouden.

Een eventueel tekort kan op een aantal manieren opgelost worden. Eén ervan is door geringe verhoging van het parkeertarief (met circa 20 eurocent). Eén andere manier is door een bijdrage van de eigenaren / winkeliers in de exploitatie (de VvE is bereid hierover een gesprek aan te gaan), of door een verandering van het aantal en/of de prijs van de abonnementen. De uiteindelijke oplossing om te komen tot een neutrale exploitatie zal in overleg tussen gemeente en VvE tot stand moeten komen.

Participatie / communicatie

Er wordt uitgebreid gecommuniceerd met alle betrokkenen en belanghebbenden. In het kader van bestemmingsplanprocedure en Milieu Effect Rapportage vindt inspraak plaats en wordt tegemoet gekomen aan alle wettelijke vereisten.

De communicatiemedewerkers van gemeente en ING worden ondersteund door een extern communicatiebureau. Er wordt nauwgezet samengewerkt met Schalkwijk 2000+.

Er is een klankbordgroep actief, waarin een zeer brede vertegenwoordiging van partijen en organisaties actief is. Daarnaast vindt regulier overleg plaats met de wijkraden en de winkeliersvereniging.

Planning

In de komende periode wordt gewerkt aan het beeldkwaliteitsplan, de architectenselectie en een faseringsplan. Naar verwachting wordt het Definitieve Ontwerp rond de zomer afgerond. De MER wordt volgens planning in het tweede kwartaal afgerond. De bestemmingsplanprocedure loopt. De eerste bouwactiviteiten zijn eind 2008 te verwachten.

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met de wijze waarop bij de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk tegemoet is gekomen aan de voorwaarden die de raad in oktober 2006 aan het Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp stelde;

2. om het besluit van oktober 2006 waarin de raad goedkeuring gaf aan de oprichting van de GEM, te bevestigen;
3. in te stemmen met de aankoop van 450 extra openbare parkeerplaatsen, onder strikte voorwaarde dat voor de gemeente sprake blijft van een neutrale parkeerexploitatie;
4. om de ING uitstel van betaling te verlenen voor een gedeelte (€ 3.0 miljoen) van de contractueel door hen te betalen vergoeding (€ 5.0 miljoen) en om uitstel van betaling te verlenen aan de GEM van de historische plankosten (circa € 1,2 miljoen), tegen een kostendeekkende rentevergoeding van 5%, om op deze wijze de GEM van werkkapitaal te voorzien.
5. voor de oprichting van de GEM een krediet ter beschikking te stellen van €35.000, onder voorwaarde dat deze op termijn wordt gecompenseerd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. in te stemmen met de wijze waarop bij de planontwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk tegemoet is gekomen aan de voorwaarden die de raad in oktober 2006 aan het Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp stelde;
2. in te stemmen met de oprichting van de GEM, ter bevestiging van het besluit van oktober 2006;
3. in te stemmen met de aankoop van 450 extra openbare parkeerplaatsen, onder strikte voorwaarde dat voor de gemeente sprake blijft van een neutrale parkeerexploitatie.
4. om ten behoeve van de gemeentelijke bijdrage in het werkkapitaal van de GEM de ING uitstel van betaling te verlenen voor een gedeelte (€ 3.0 miljoen) van de contractueel door hen te betalen vergoeding (€ 5.0 miljoen) en om uitstel van betaling te verlenen aan de GEM van de historische plankosten (circa € 1,2 miljoen), tegen een kostendeekkende rentevergoeding van 5%.
5. voor de oprichting van de GEM een krediet ter beschikking te stellen van €35.000, onder voorwaarde dat deze op termijn wordt gecompenseerd.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,