

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Realisatie winkelcentrum Marsmanplein door Leyten BV

**Reg.nummer:** WZ/GM 2010/297014

## **1. Inleiding**

De uitvoering van het project Delftwijk 2020 is in volle gang. Het project 'herstructurering Marsmanplein' is een van de deelprojecten binnen de vernieuwing van Delftwijk.

In 2005 heeft Leyten BV de prijsvraag Marsmanplein gewonnen. De herstructurering bestaat uit het uitbreiden van het winkelcentrum met ca. 2.200 m<sup>2</sup> BVO, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage (107 plaatsen), het bouwen van een horecapaviljoen (150 m<sup>2</sup>), 36 appartementen met 44 bijbehorende ondergrondse parkeerplaatsen en het herinrichten van de openbare ruimte (ca. 3.000 m<sup>2</sup>). Uitgangspunt van de prijsvraag was o.a. dat de ontwikkelaar (Leyten BV) een openbare parkeergarage bouwt en een openbaar plein inricht met een bijdrage van de gemeente.

De herstructurering van het Marsmanplein is opgedeeld in 4 onderdelen:

1. Openbare parkeergarage (te bouwen door Leyten BV)
1. Parkeerdak / openbare ruimte (in te richten door Leyten BV)
2. Slauerhoff (te bouwen door Pré Wonen)
3. TPG-locatie (te bouwen door Leyten BV)

Ten behoeve van realisatie van dit project is op 24 april 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten (RB 2007/283).

Het project Marsmanplein hangt nauw samen met 3 omliggende nieuwbouwprojecten Slauerhoff, HBB en TPG. De in- en uitrit van de 3 parkeergarage van genoemde projecten zijn gekoppeld aan de openbare parkeergarage. De tijdige start, dit jaar, van de bouw van de openbare parkeergarage is van groot belang voor de voortgang en bruikbaarheid van bovengenoemde projecten.

## **2. Voorstel aan de raad**

*Het college stelt de raad voor:*

4. Akkoord te gaan met het verstrekken van een krediet, groot € 4.862.023,- excl. btw ten behoeve van de realisatie van een openbare ondergrondse parkeergelegenheid, de inrichting van het openbare plein en een bijdrage voor onrendabele top 44 parkeerplaatsen bewoners. Deze uitgaven zijn voorzien en gedekt in de grondexploitatie Marsmanplein, complexnummer 133.
5. Akkoord te gaan met een uitgestelde betaling van de grondprijs commerciële ruimte Slauerhof door Leyten (verkoop conform B&W besluit 27/10/2009 en commissiebesluit 19 november 2009) groot ca. 1.600 m<sup>2</sup>, koopsom € 1.689.361,- excl. btw en excl. overige kosten koper tot moment startdatum bouw TPG-locatie of uiterlijk tot moment turkey oplevering van opstal

commerciële ruimte door Pré aan Leyten BV.

### **3. Beoogd resultaat**

Door het ondertekenen van de realisatieovereenkomst verplichten partijen zich tot maximale inspanning inzake de tijdige realisatie van dit project.

### **4. Argumenten**

- De vernieuwing van het winkelcentrum is één van de belangrijke pijlers van de herstructurering van Delftwijk. Naast het vernieuwen van de woningvoorraad voorziet het project Winkelcentrum Marsmanplein in het versterken van het (economisch) voorzieningen niveau, door uitbreiding van winkels en het verbeteren van de openbare ruimte door de auto's onder de grond te brengen en op maaiveld een nieuw centraal gelegen open plein aan te leggen. Een plein dat een centrale ontmoetingsplek wordt in Delftwijk en dat grenst aan het aan te leggen wijkpark.
- Het bouwplan heeft een directe relatie met aangrenzende bouwprojecten, die aansluiten op dit nieuwe plein. De openbare parkeergarage ontsluit 3 aangrenzende privé parkeergarages. Een eventuele vertraging in startdatum voor het project van Leyten BV, levert grote problemen op voor deze bouwdelen. Tijdige kredietverstrekking is belangrijk, de realisatieovereenkomst kan dan getekend worden en Leyten kan de contractuele verplichtingen met derden aangaan (aannemer / tijdige start bouw) en de samenhang tussen de verschillende in uitvoering zijnde plannen wordt niet verstoord.
- Vanwege de kredietcrisis is het bouwplan met name voor wat betreft de woningbouw geoptimaliseerd. De woningen zijn grotendeels omgezet naar de prijsklasse geschikt als starters woningen.
- Naar alle waarschijnlijkheid zal aan dit project een stimuleringsbijdrage van het Rijk worden toegekend. De bouw dient dan echter dit jaar te starten.

### **5. Financiële paragraaf**

#### Heronderhandeling

Als gevolg van de kredietcrisis, is in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 intensief heronderhandeld met Leyten BV over doorgang van het project. Op diverse onderdelen zijn nieuwe afspraken gemaakt.

#### Verwachting MPG 2011 t.o.v. MPG 2010

- er zijn extra grondinkomsten te verwachten in verband met de bouw van een extra onderdeel (het hof);
- er zal een rentebetaling aan Leyten plaatsvinden.

Het totaal van deze wijzigingen zal het resultaat van de grondexploitatie positief beïnvloeden. Gezien het tijdsbeslag van dit project op de ambtelijke organisatie, valt thans nog niet te overzien of de geraamde vtu-kosten afdoende zullen zijn.

#### Rentebetaling

Er is afgesproken dat de gemeentelijke bijdragen voor de openbare parkeergarage en de inrichting van het plein in termijnen betaald wordt, in plaats van betaling in één keer. Over de resterende termijnen vergoed de gemeente een rente aan Leyten. Dit bedrag wordt thans geraamd op maximaal ca. € 45.000,-.

### Conclusie

Gezien de kredietcrisis en de huidige markt van stagnerende bouwprojecten mag het onderhandelingsresultaat, ondanks het tekort op de grondexploitatie (reeds voorzien in het MPG 2010), nog steeds gunstig genoemd worden. Naast het vernieuwen van de woningvoorraad voorziet het project in het versterken van het voorzieningen niveau door uitbreiding van winkels en het verbeteren van de openbare ruimte door de auto's onder de grond te brengen en op maaiveld een nieuw centraal gelegen open plein aan te leggen. Een plein dat een centrale ontmoetingsplek wordt in Delftwijk.

### **6. Kanttekeningen / risico's**

- Door de levering van grond Slauerhoff uit te stellen, worden de financiële lasten voor Leyten BV verminderd. Om als gemeente voldoende zekerheid te hebben, wordt tijdelijk een recht van opstal voor de commerciële ruimte gevestigd. Hiermee wordt het eigendom van de grond voor de gemeente als zekerheidsstelling gebruikt voor de uitgestelde betaling van Leyten.
- Indien verkoop/verhuur van TPG-locatie stagneert, zal startdatum bouw verschuiven. Met de ontwikkelaar is een rentebetaling over de koopsom afgesproken indien de bouw van de TPG-locatie niet voor 1/12/2011 start. Door het verkrijgen van een eerste recht van hypotheek op de opstal openbare parkeergarage en een concerngarantie van Leyten, worden risico's bij eventuele faillissementen zo veel als mogelijk uitgesloten.
- Bij uitwerking van de diverse afspraken tussen partijen zijn aannames gedaan inzake de fiscale verwerking. De fiscalisten van partijen werken de meest optimale constructie uit, waarbij uitgangspunt is dat de btw op alle bijdragen voor de gemeente verhaalbaar moet zijn. De constructie komt tot stand onder het voorbehoud van goedkeuring van de fiscus.
- In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat wordt afgerekend conform het daadwerkelijk aantal te realiseren vierkante meters. Thans is gerekend met de meters conform de definitieve bouwaanvragen. Mochten er afwijkingen ontstaan, dan zal de uiteindelijke koopsom hierop worden aangepast.

### **7. Uitvoering**

#### Planning start bouw

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Slauerhoff                 | : gereed december 2011                                               |
| TPG-locatie                | : start uiterlijk 1 december 2011<br>(streven gereed december 2012 ) |
| Parkeergarage              | : start december 2010<br>(functioneel gereed december 2011)          |
| Inrichting openbare ruimte | : september 2011 (gereed december 2011)                              |

De bouwaanvragen voor de openbare parkeergarage en de nieuwbouw op de TPG-locatie zijn inmiddels ingediend. Het ontwerp voor de buitenruimte Marsmanplein lag tot 23 juli 2010 ter inzage.

### **8. Bijlagen**

1. Tekeningsnummer 10740 (verkoop grond TPG locatie)  
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **9. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

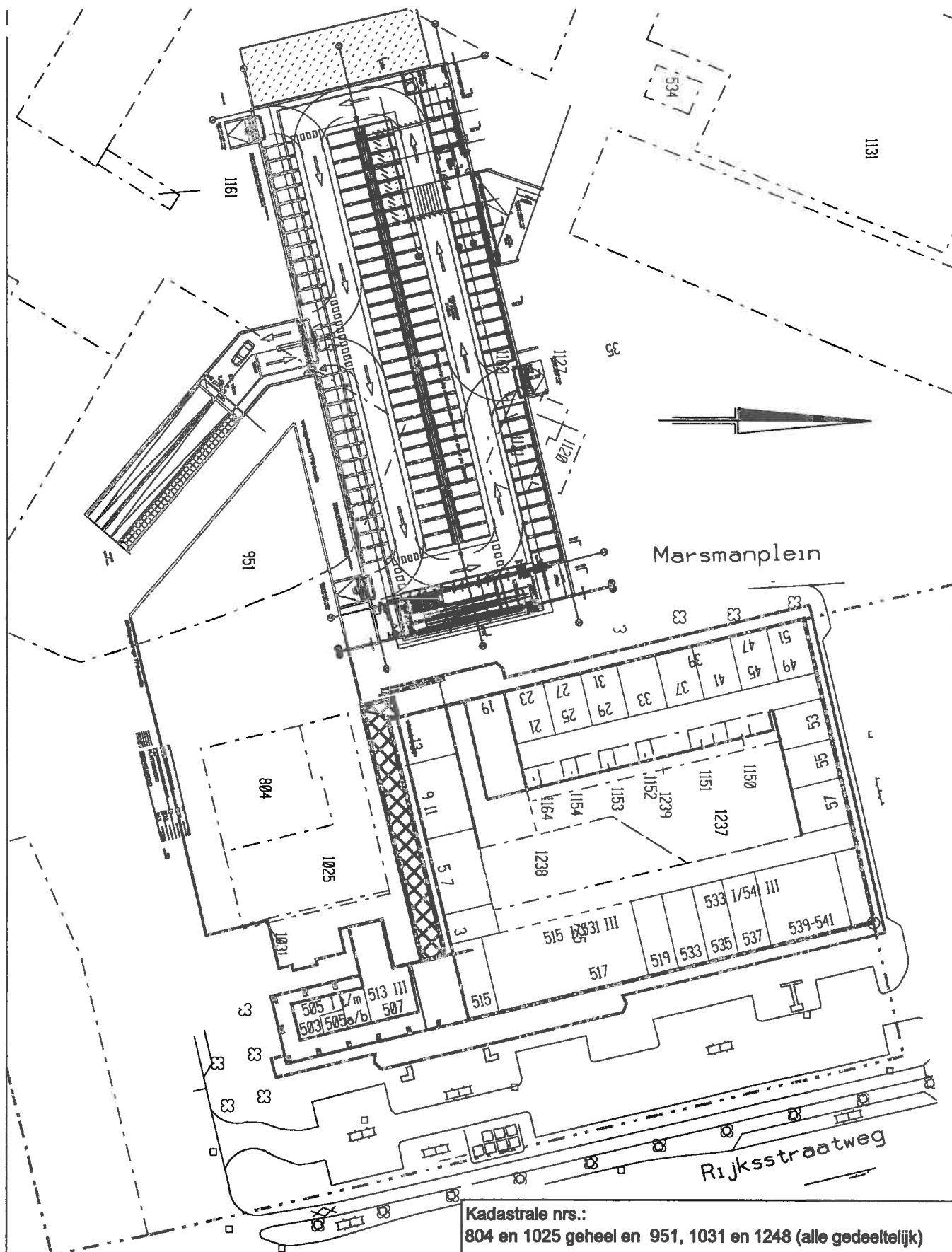
Besluit:

1. Akkoord te gaan met het verstrekken van een krediet, groot € 4.862.023,- excl. btw ten behoeve van de realisatie van een openbare ondergrondse parkeergelegenheid, de inrichting van het openbare plein en een bijdrage voor onrendabele top 44 parkeerplaatsen bewoners. Deze uitgaven zijn voorzien en gedekt in de grondexploitatie Marsmanplein, complexnummer 133.
2. Akkoord te gaan met een uitgestelde betaling van de grondprijs commerciële ruimte Slauerhoff door Leyten (verkoop conform B&W besluit 27/10/2009 en commissiebesluit 19 november 2009) groot ca. 1.600 m², koopsom € 1.689.361,- excl. btw en excl. overige kosten koper tot moment startdatum bouw TPG-locatie of uiterlijk tot moment turn-key oplevering van opstal commerciële ruimte door Pré aan Leyten.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter



Kadastrale nrs.:  
804 en 1025 geheel en 951, 1031 en 1248 (alle gedeeltelijk)

**Bedrijfsbureau** Geo-informatie & Basisregistraties

KAD.GEM.: STN01

 uit te geven aan  
Leyten Bouwplanontwikkeling

SECTIE: D

Opp.= +/- 2.358 m2

SCHAAL: nvt

TPG-locatie (= appartementen, comm.ruimte en onderg.  
parkeergarage)

DATUM: 22-7-2010

 uit te geven (grond passage)  
Opp. = +/- 166 m2

OPDR.NR.: 10150

TEK.NR.: 10740

GET.: PDvG

Dienstverlening



Haarlem