

Raadsbesluit

Onderwerp: Stand van zaken grote projecten

Reg. Nummer: 2011/153335

1. Inleiding

De coalitie geeft in het coalitieakkoord 'Met het oog op de toekomst' aan dat ruimtelijke kwaliteit boven verdichting moet gaan. De coalitie wil heel zorgvuldig omgaan met de nu nog beschikbare ruimte. De bestaande (woning)bouwopgave moet zó worden afgemaakt dat het groen in en rond de stad niet wordt opgeofferd. Dit betekent dat alleen de contractueel verplichte bouwprojecten nog doorgaan en dat de rest zal worden heroverwogen.

Het college heeft in haar collegewerkprogramma aangegeven dat zij deze wens van de coalitie nader uit zal werken. Het college wil alle grote projecten, gelet op de nieuwe ambities en de gewijzigde marktomstandigheden, zorgvuldig en in overleg met betrokkenen onder de loop nemen om te bezien waar we wel en niet mee doorgaan.

Gezien de complexiteit van de grote projecten is de raadscommissie ontwikkeling in twee bijeenkomsten, in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder, op deze nota voorbereid. Tijdens de eerste bijeenkomst (3 februari) zijn de projecten gecategoriseerd waardoor een trechtering kon plaatsvinden: welke projecten zijn inmiddels tot nader orde gestopt (cat A), welke projecten moeten doorgaan (cat B) en welke projecten heeft de gemeente in principe niets over te zeggen (cat C). Hierdoor blijven van de lijst van 45 projecten nog 19 projecten over waar een afweging en een besluit nog aan de orde is of inmiddels is geweest (cat D, E en F). De tweede bijeenkomst is gebruikt om de complexiteit van een aantal projecten uit de categorie D, E en F nader toe te lichten. Tijdens deze raadscommissie zijn twee afspraken gemaakt:

1. De informatie komt nog een keer terug in de vorm van een raadsbesluit.
2. Er wordt een quick scan gemaakt van de projecten waarover de raad nog niet is geïnformeerd via het van toepassing zijnde besluitvormingstraject

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde trechtering van projecten; projecten uit de categorie A tot nader orde stop te zetten en de projecten in de categorie B af te maken
2. Kennis te nemen van de quick scans
3. Voor de projecten in de categorie D, E en F per project het van toepassing zijnde besluitvoeringstraject te volgen (raad- of collegebesluit)

3. Beoogd resultaat

Het college heeft met de commissie ontwikkeling een traject doorlopen om kennis te nemen van de stand van de grote projecten. De komende periode zal de raad separate besluiten moeten nemen over een aantal grote projecten. Deze raadsnota is een tussenstap om voor de projecten waar dat nog aan de orde is, het gevraagde raadsbesluit te kunnen beoordelen en te kunnen nemen.

4. Argumenten

De marktcrisis heeft nog steeds een ingrijpende uitwerking op de vastgoedmarkt. De marktpartijen en corporaties hebben te kampen met grote financiële problemen door een tekort aan liquide middelen en financieringsmogelijkheden. De kopers- en huurderstaking en terughoudendheid van de banken bij het verstrekken van leningen zijn hier mede debet aan. Veel bouwprojecten zijn gestagneerd. Ook de

huurwoningprojecten van de corporaties ondervinden door financiële problemen stagnatie.

Veel projecten kunnen niet uitgevoerd worden binnen de aanvankelijke planning (of contract). De start van de bouw is in de meeste contracten afhankelijk van de verkoopmogelijkheden en ondervindt daardoor vertraging. Ontwikkelaars moeten hun marktverkenningen herzien en bezinnen zich op hun positie. Mogelijk wordt door hen gevraagd om contractherziening (bijvoorbeeld met betrekking tot het ontwerp, ruimtelijke kaders, nieuwe financiële afspraken)

Gevolgen voor de gemeente. Het college heeft een lijst opgesteld van de stand van zaken bij de grote ruimtelijke projecten waar gemeente direct financieel bij betrokken is. Om de financiële gevolgen te analyseren zijn de projecten gecategoriseerd:

A. Private of gemeentelijke projecten die zijn stopgezet (2).

Dit zijn projecten die tot nader orde zijn stopgezet omdat de marktomstandigheden zodanig zijn dat ontwikkeling van het project niet valt te verwachten op korte termijn (Gonnetstraat) of omdat er op dit moment geen dekking voor de realisatie van het project aanwezig (VMBO-Badmintonpad deel II sportcluster). Voor deze projecten gelden geen contractuele verplichtingen. Het stoppen van deze projecten levert geen bezuiniging op.

B. Projecten beperkte stagnatie en/of beperkte financiële gevolgen (20).

Dit zijn private of gemeentelijke projecten die uitgevoerd worden conform vastgestelde (ruimtelijke) kaders en contractueel verplicht zijn. Deze projecten zijn bijna gereed, of in aanbouw of worden binnenkort gestart. Voorbeelden zijn Delftwijk of Ripperda. Stoppen is bij deze projecten niet meer aan de orde.

C. Gestagioneerde private projecten (4).

De normale gang van zaken is dat de gemeente met partijen via een anterieure overeenkomst haar faciliterende diensten en ander kostenverhaal regelt. Voorbeelden zijn Remise/Connexxion of Belcanto. De totstandkoming van deze overeenkomsten ondervinden evenals het particuliere project in kwestie, vertraging. De gemeente zal haar activiteiten dan moeten uitstellen vanwege uitblijven van financiële dekking.

Doorgaan of stoppen met deze projecten is derhalve niet aan de gemeente maar aan de private partij. Als de private partij stopt, maken wij geen kosten. Als de private partij het project weer oppakt is het uitgangspunt dat de gemeente alleen inspanningen levert en vergoed krijgt op basis van een anterieure overeenkomst en binnen vastgestelde ruimtelijke kaders. De houding van de gemeente is voor deze categorie projecten is dus dat er géén kosten worden gemaakt behalve daar waar wij als gemeente een groot (maatschappelijk) belang hechten aan een bepaalde ontwikkeling. Het stoppen van deze projecten levert geen bezuiniging op. De raad hoeft over deze projecten geen apart besluit te nemen.

Bij de projecten die vallen onder de categorieën A, B en C, totaal 26 projecten, zijn de gemeentelijke financiële effecten als gevolg van de marktcrisis nihil. Daar waar vastgestelde ruimtelijke kaders onder druk staan, zal de raad per project worden geïnformeerd.

Daarnaast zijn er (gestagneerde) projecten waar de gemeente wél direct financieel betrokken is en die gevolgen ondervinden van de marktcrisis. Een nadere beschouwing leert dat doorgaan geld kost, maar stoppen ook leidt tot extra kosten of minder (OZB-)opbrengsten; doorgaan of gewijzigd doorgaan is vaak de enige optie. Hieronder worden deze gevallen gerubriceerd en nader toegelicht.

- D. Grondexploitaties: gestagneerde projecten (13). Bij de grondexploitaties die stagneren is er doorgaans sprake van een boekwaarde van de reeds gepleegde investeringen (bijv. bouwrijp maken), die dan door de rente op gaat lopen naarmate de stagnatie voortduurt. De geplande investeringen worden uitgesteld, gelijklopend met de toekomstige (en vertraagde) uitgifte.

Over het algemeen betekent voor deze categorie doorgaan geld kost, maar dat stoppen ook geen aantrekkelijke optie is omdat met name hier geldt ‘stoppen is óók dokken’. De extra rentelasten zullen het eindresultaat van de grondexploitatie verlagen cq. negatief beïnvloeden. Dat eindresultaat is vaak al opgenomen in de boekhouding van de gemeente en dat maakt dat de verwachting bijgesteld worden. Indien het bijgestelde eindresultaat tot een tekort gaat leiden, zal er een voorziening worden getroffen vanuit de reserve grondexploitatie. Als een reeds ingezette grondexploitatie geheel gestopt moet worden en alle ruimtelijke plannen overboord gaan, zal de opgelopen boekwaarde conform de regels geheel afgeboekt moeten worden. Bovendien zullen de toekomstige inkomsten zoals OZB-inkomsten dan niet worden gerealiseerd en toekomstige bewoners zullen geen bijdrage leveren aan het instandhouden van Haarlemse voorzieningen.

De afweging om te stoppen is de balans tussen kosten/opbrengsten om door te gaan en de kosten om te stoppen. Die zijn zo projectspecifiek, dat daarvoor per project een specifiek besluit over moet worden genomen. Vijf projecten zijn inmiddels in de raad besproken: DSK II&III, Scheepsmakerskwartier, Schalkstad, Slachthuisterrein en Reinaldapark. De andere acht projecten nog niet. Ter informatie treft u in bijlage b een quickscan van deze 8 projecten

- E. Transformatieprojecten (3): Dit zijn woningbouwprojecten die vanuit de stedelijke vernieuwing worden gesloopt/hergebouwd dan wel worden geherpositioneerd. Hierbij is tevens sprake van een vernieuwing van de openbare ruimte. De vernieuwing van de openbare ruimte rondom deze projecten worden gedekt uit een gezamenlijke bijdrage van corporaties en gemeente (BIS 2007 111487 Actualisatie Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken).

Het probleem speelt daar aan beide zijden: de corporaties moeten de bijdragen koppelen aan de realisatie van de vernieuwde woningen, die dus in enkele gevallen uitstel ondervindt. Het gemeentelijke deel van de bijdrage is gekoppeld aan het ISV, die tijdgebonden blijft en elders aangewend moet gaan worden (bijvoorbeeld bij verbetering openbare ruimte buiten de herstructureringswijken) als het transformatieproject niet wordt gerealiseerd.

Het herstructureringsproject Zuidstrook Slachthuisbuurt is inmiddels in de raad besproken. Ter informatie treft u in de bijlage b een quickscan van de andere twee herstructureringsprojecten.

- F. Gekoppelde projecten (3): betreft projecten die qua opbrengst en dekking (verkoop grond of gebouwen) van elkaar afhankelijk zijn. De projecten zijn inmiddels in aanbouw, gereed of bijna gereed, maar de dekking (verkoop grond

of gebouwen) stagneert. Als gevolg van de marktcrisis moet de gemeente of
genoegen nemen met een lagere opbrengst of verkoop uitstellen in de
verwachting dat de geprognosticeerde opbrengst later gerealiseerd kan worden.
Door uitstel van een verwachte dekking moet er rekening gehouden worden met
extra kapitaalslasten, totdat de verwachte inkomsten eindelijk gerealiseerd
worden. Dit soort koppelingen zal vanaf heden niet meer plaatsvinden.
Voorbeelden van gekoppelde projecten zijn de VMBO-locaties en Stationsplein.

Samenvattend, lang niet alle projecten kunnen worden gestopt. Bij de projecten uit de
categorieën A, B, C en F is dit eigenlijk geen vraagstuk meer. Bij de categorie F is nog
wel een dekkingsprobleem. Bij de projecten uit de categorieën D en E is de afweging
om te stoppen de balans tussen kosten/opbrengsten om door te gaan en de kosten om
te stoppen. Die zijn zo projectspecifiek, dat daarvoor per project een specifiek besluit
over moet worden genomen. De besluiten zullen separaat aan de raad worden
voorgelegd.

5. Kanttekeningen

6. Uitvoering

Door de categorisering van projecten, konden de projecten worden getrechterd. Het
voorstel is de projecten uit de categorie A tot nader orde te stoppen, door te gaan met
de projecten uit de categorie B. Over de projecten uit de categorie C hoeft de raad
geen besluit te nemen; stoppen of doorgaan van deze projecten is niet aan de gemeente
maar aan de private partij. De projecten uit de categorie F zijn in aanbouw of gereed,
maar duurt het langer voordat verwachte inkomsten worden gerealiseerd.

Bij zes projecten uit de categorie D en E heeft de heroverweging in de raad reeds
plaatsgevonden: DSK II& III (2010/215560), Reinaldapark (2010/404863), Schalkstad
(2011/65989), Slachthuisterrein (2010/140564), Zuidstrook Slachthuisbuurt
(2010/47490 & 2011/135580) en Scheepsmakerskwartier (2010/140564).

Voor de overige projecten (10) uit de categorie D en E moet het van toepassing zijnde
besluitvoeringstraject nog worden gevolgd. Ter voorbereiding daarop zijn nu
quickscans gemaakt (bijlage b). De raad wordt nu gevraagd kennis te nemen van deze
quickscans.

7. Bijlage

In bijlage a treft u een overzicht van de projecten verdeeld in categorieën A t/m F.

In bijlage b vindt u de quick scans uit de categorie D en E: Pim Mulier,
Waarderhaven, Nieuw Energie, Spoorzone Oostpoort fase 2, Land in Zicht, 023-Oost,
Aziëweg, Deliterrein, Eurpawijk-Zuid, en Delftwijk-zuidzijde.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

Het college stelt de raad voor

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde trechtering van projecten; projecten uit de categorie A tot nader orde stop te zetten en de projecten in de categorie B af te maken
2. Kennis te nemen van de quick scans
3. Voor de projecten in de categorie D, E en F per project het van toepassing zijnde besluitvoeringstraject te volgen (raad- of collegebesluit)

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter