

Onderwerp: Beschikbaar stellen krediet parkeergarage Schalkstad
BBV nr: 2016/140275

1. Inleiding

Sinds het vertrek van de ontwikkelaar ING uit het project Schalkstad werken de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE) samen aan de herontwikkeling van Schalkstad (Raadsbesluit 2011/065989).

Daarvoor is door de partijen gezamenlijk de Projectmaatschappij Schalkstad (PS) opgericht die de planontwikkeling heeft begeleid. De projectmaatschappij heeft een ontwikkelplan en Stedenbouwkundigplan gemaakt voor de eerste fase, dat door de raad op 3 juli 2014 is vastgesteld. Met het oog op de uitvoering heeft de gemeente de Grondexploitatie Schalkstad geopend (raadsbesluit 2014/184918). Het bestemmingsplan Schalkstad eerste fase is op 15 oktober 2015 door de Raad vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. De verwachting is dat eind april de Raad uitspraak zal doen.

Het sluitstuk van de voorbereiding is de in deze nota gevraagde besluitvorming over de parkeergarage in het bouwblok Floridaplein. Vervolgens kan de aanbesteding van dit bouwblok van start, dat de motor vormt van de ontwikkeling van de drie deelplannen in de eerste fase. De besluitvorming voor de start van deze aanbesteding wordt nu gelijktijdig via een zware voorhang procedure aangeboden 2016/160736.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een krediet van €1.600.000 beschikbaar te stellen uit het IP GOB.65 ten behoeve van Parkeervoorziening Schalkstad
2. De voorlopig opgelegde geheimhouding op de businesscase parkeren in de bijlagen A te bekrachtigen ogv artikel 25, derde lid van de Gemeentewet en deze pas op te heffen nadat de realisatie van de eerste fase is afgerond en de economische en financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd;

3. Beoogd resultaat

Het vrijgeven van het budget voor realisatie van de parkeergarage, welke onderdeel uitmaakt van het bouwblok Floridaplein. Hierdoor kan de aanbesteding voor dit bouwblok met woningen, winkels/horeca en de parkeergarage, inclusief het woonrijp maken van de openbare ruimte starten. Het kunnen starten van die grondverkoop maakt ook de deelplannen Nicepassage, met een bioscoop en winkels, en de Europaweg met een non-foodtrekker mogelijk.

4. Argumenten

4.1 Winkelcentrum opwaarderen

Uiteindelijk doel van het project is het tegengaan van de achteruitgang van het winkelcentrum en het opwaarderen van het monofunctionele naar binnen gerichte karakter van het winkelcentrum Schalkwijk tot een multifunctioneel levendig stadsdeelhart met een hogere verblijfskwaliteit en heldere looplijnen. De nieuwe ontwikkeling komt in de plaats

van de bestaande maaiveld parkeerplaatsen op het Floridaplein en Californiëplein. De nieuwe parkeergarage maakt het mogelijk dat deze parkeerplaatsen verdwijnen en dat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

4.2 Het wijzigen van de eigendomsverhouding voorkomt verdere vertraging

De gemeente en de CVvE hebben afgesproken de bestaande en de nieuwe parkeerplaatsen rond het winkelcentrum samen te exploiteren. De parkeergarage die nu gebouwd gaat worden is een noodzakelijk onderdeel van de gewenste verbetering van het winkelcentrum. Doordat de gemeente een groter aandeel neemt in de parkeergarage wordt verdere vertraging van de realisatie van de eerste fase Schalkstad voorkomen.

De verhouding in de bestaande samenwerking is 60% gemeente en 40% CVvE op basis van de eigendomsverhouding van de bestaande parkeerplaatsen. Met het verdwijnen van de maaiveld parkeerplaatsen op het Floridaplein en Californiëplein en de realisatie van de nieuwe parkeergarage verandert de eigendomsverhouding van de parkeerplaatsen:

Aandelen verdeling in de nieuwe garage		
Gemeente aandeel PVS 2,4 + investering 1,6 mln.	462	77,0%
CVVE 1,2 mln. aandeel PVS	138	23,0%
Eigendom Parkeersamenwerking	600	100,0%

Totale verdeling parkeren na realisatie		
Gemeente Haarlem 204 maaiveld pp + 77% aandeel nieuwe garage	684	49,2%
CVVE aantal 588 plaatsen bestaande + 23% aandeel nieuwe garage	708	50,8%
Totaal	1.392	100,0%

Nb: de investeringsverdeling en de eigendomsverhouding kunnen nog wijzigen als de stichtingskosten wijzigen en/of de opgebouwde voorziening per ultimo 2017 afwijkt.

Op een eerder voorstel van de CVvE om de nieuw te bouwen parkeergarage volledig in eigen hand te nemen (2014/456062) is door de Commissie niet positief geadviseerd. Dit voorstel is door het bestuur van de CVvE ingetrokken. De CVvE ziet momenteel überhaupt geen mogelijkheid een bijdrage van de leden of een externe financiering tegen redelijke voorwaarden te verkrijgen en verzoekt de gemeente de restant financiering op zich te nemen.

4.3 Parkeer business case

Om de investering te onderbouwen is een business case parkeren opgesteld voor de hele exploitatie, zijnde het restant van de bestaande parkeerplaatsen én de nieuwe garage (bijlage A business case parkeren). Er zijn op diverse terreinen onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid van de parkeergarage. Hier komt uit dat zowel qua aantal plekken, fiscaliteit, tarief en staatsteun de garage voldoet. Omdat de parkeergarage en het beheer daarvan nog aanbesteed moeten worden en de uitkomst van de aanbesteding beïnvloed zou kunnen worden door de inhoud van de business case is geheimhouding opgelegd.

De Parkeer business case is als volgt opgebouwd:

- a) Een oplegnotitie met een toelichting;
- b) Een functioneel en technisch Programma van Eisen voor de parkeergarage. Het PvE voorziet in een veilige en helder ingedeelde garage met een open(gewerkte) gevel.
- c) Op basis van het PvE is een raming van de stichtingskosten opgesteld, bestaande uit een aanbieding van Continental Carparks en voorzien van second opinion van BBN.
- d) Een parkeerbalans, hieruit blijkt dat de 600 nieuwe parkeerplaatsen voldoende ruimte biedt om de parkeerbehoefte op te vangen.
- e) Een raming van Ondernemend Parkeeradvies van de opbrengsten en de gevolgen voor de tarieven en een investerings- en financieringsvoorstel (uitgaande van de maximale stichtingskosten van € 6 mln.);
- f) Fiscale effecten zijn op basis van advies EFK verwerkt in de business case.
- g) Een raming van de onderhoudslasten, bestaande uit 2 verschillende marktconsultaties. Deze zijn verwerkt in de raming van de exploitatielasten en de prognose voor het tarief. De onderhoudslasten worden gedekt uit de parkeerexploitatie.
- h) Rekenmodel om gevolgen afwijkingen in de ramingen in kaart te brengen. Door het gemeentelijk concern is een rekenmodel opgesteld waarbij inzichtelijk kan worden gemaakt wat de gevolgen zijn als er een gewijzigd aantal parkeeruren zijn ten opzichte van de raming en wat dan de gevolgen zijn voor een kostendekkend tarief. Een van de uitgangspunten van de parkeersamenwerking is dat deze geen winst maakt, maar dat mee- en tegenvallers worden verwerkt in het parkeertarief. De prognose laat zien dat met deze investering een tarief van maximaal € 0,60 per uur haalbaar is.

4.4 Het benodigde budget is beschikbaar in het IP

De Parkeersamenwerking heeft uit de parkeerbaten per ultimo 2017 een bedrag opgebouwd voor de nieuwe garage van ca. € 3,6 mln. Aangezien ook contractueel voorzien is in een bijdrage van de supermarkt voor de realisatie van 80 parkeerplaatsen (ca € 0,8 mln.), resteert voor de investering door de gemeente een bedrag van € 1,6 mln. De investering past binnen het door de raad vastgestelde IP budget GOB.65 Parkeervoorziening Schalkstad. De werkelijke kosten van de parkeergarage worden duidelijk in de aanbesteding en zouden lager kunnen worden. Op grond van de ramingen wordt in de aanbesteding een maximum budget voor de stichtingskosten opgenomen van € 6 mln. De business case en investering is getoetst op de regelgeving inzake staatssteun en aanbesteding. Er is geen sprake van strijdigheid met deze regelgeving.

4.5 Europese aanbesteding

Maatgevend voor de te voeren procedure voor aanbesteding van het bouwblok Floridaplein is de parkeergarage. Omdat deze met de gemeentelijke investering als overheidsopdracht kwalificeert en Europees aanbesteed moet worden is gekozen voor de “niet-openbare” procedure met voorselectie. De besluitvorming voor de start van deze aanbesteding wordt nu gelijktijdig via een zware voorhang procedure aangeboden 2016/160736.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Bestemmingsplan

Op 8 maart 2016 heeft de hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State naar aanleiding van beroep tegen het bestemmingsplan. Een negatief besluit van de Raad van State leidt in ieder geval tot vertraging van de uitvoering.

5.2 Grondexploitatie

De grondexploitatie Schalkstad wordt jaarlijks geactualiseerd. De grondexploitatie is met voorzieningen en risicoreserves nog steeds haalbaar, maar verdere vertraging kan leiden tot een negatieve grondexploitatie. Om te kunnen starten met de uitvoeringsfase is het noodzakelijk om zekerheid te hebben over de haalbaarheid van de parkeergarage. Indien het gevraagde krediet niet beschikbaar wordt gesteld zal dit leiden tot vertraging en daarmee negatieve gevolgen hebben voor de grondexploitatie.

5.3 Business case parkeren gaat uit van groei parkeeropbrengsten

In de business case parkeren Schalkstad wordt uitgegaan van een groei van de parkeeropbrengsten na de realisatie van de nieuwe functies (w.o. bioscoop, supermarkt) en vermindering van de huidige leegstand in de detailhandel. Bij een lagere groei van de parkeervraag moeten de parkeertarieven stijgen om de parkeerexploitatie sluitend te houden. Die stijging van parkeertarieven heeft ook een negatief effect op de parkeervraag. Als het niet mogelijk is om tegenvallende groei in parkeervraag te compenseren met verhoging van parkeertarieven is er een risico op een verlieslatende parkeerexploitatie.

6. Uitvoering

Na deze besluitvorming over de investering in de parkeergarage en de gelijktijdige separate besluitvorming over de grondverkoop van het bouwblok op het Floridaplein/Californiëplein worden acties in gang gezet om de eerste fase Schalkstad te realiseren.

De selectiefase van de aanbesteding voor Floridaplein kan starten. De aanbesteding is inclusief de realisatie van de parkeergarage en het woon rijp maken van de omliggende openbare ruimte.

Wanneer de uitspraak van de raad vast staat op het bestemmingsplan binnen is, kan worden doorgegaan met de tweede fase van de aanbesteding. Zodat in 2017 gebouwd gaat worden en de activiteiten ook daadwerkelijk zichtbaar zijn.

In tijdsplanning is dit als volgt:

April, gereed samenwerking CVvE in de Overgangsovereenkomst en de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst

mei, een nieuwe parkeerovereenkomst met de CVvE. De tender start voor de verkoop van het Floridaplein inclusief de opdracht voor de parkeergarage (separate besluitvorming 2016/140275) en de uitspraak van de Raad van State op bestemmingsplan is bekend.

Augustus/september, start gunningsfase van de aanbesteding waarbij de geselecteerde partijen hun bieding gaan maken

2017 eerste kwartaal, gunningsfase afgerond

2017, start van ontwikkeling, aanvragen omgevingsvergunning, buitenruimte ontwerp (participatie), bouwrijp maken, grondoverdracht en start bouw.

2017, Bij zekerheid succesvolle grondverkoop en aanbesteding kan verder worden gegaan met start uitvoering van de overige onderdelen van de eerste fase zoals de Nicepassage met de Bioscoop en Europaweg zijde.

Parallel aan de activiteiten voor de eerste fase wordt het overleg met betrokkenen aan de Zuidstrook van het winkelcentrum voortgezet om de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aan deze strook te onderzoeken.

7. Bijlagen

A parkeergarage business case

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:

1. Een krediet van €1.600.000 beschikbaar te stellen uit het IP GOB.65 ten behoeve van Parkeervoorziening Schalkstad
2. Geheimhouding te bekrachtigen op de businesscase parkeren in de bijlagen A en deze pas op te heffen nadat de realisatie van de eerste fase is afgerond en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd;

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

De griffier

De voorzitter