

Vorbereidingskrediet project Hartje Spaarndam

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Project 'Hartje Spaarndam' is het project ter verbetering van het woon- en leefklimaat in Spaarndam. Het project Hartje Spaarndam bestaat in principe uit twee deelprojecten: het dorpscentrum en de sportvoorzieningen. Daarnaast is er nog een derde deelproject, een parkeerterrein, maar deze betreft het grondgebied van de gemeente Haarlem. Het project kent een financieel tekort.

Samen met stakeholders en 4 architectenbureau's is een visie opgesteld voor de deelprojecten van het project Hartje Spaarndam. Doel hiervan was tevens om te komen tot een subsidieaanvraag bij Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS).

SLS is in het leven geroepen voor inwoners die in een omgeving wonen die onevenredig zwaar wordt belast en (ruimtelijke) beperkingen krijgt opgelegd door de aanwezigheid van Schiphol. SLS levert onder andere bijdragen aan projecten die de kwaliteit van de leefbaarheid verbeteren. Zo is er een subsidiefonds ten behoeve van deze projecten.

Op 31 augustus 2016 is de visie voor het project Hartje Spaarndam aan leden van de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) gepresenteerd. Samen met betrokken stakeholders is het concept aangeboden om aandacht te vragen voor het project.

SLS vond was positief over de plannen, maar gaven wel mee dat er meer uitwerking nodig was alvorens het ingediend zou kunnen worden. Om de plannen verder te kunnen uitwerken is een voorbereidingskrediet nodig.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de verdere uitwerking van de plannen voor het project Hartje Spaarndam en hiervoor een voorbereidingskrediet te beschikking te stellen;
2. De kapitaallasten zijn opgenomen in het meerjareninvesteringsplan en komen vanaf 2018 ten laste van de exploitatie.

Toelichting

De kosten van het project Hartje Spaarndam bedragen circa 14 miljoen euro. Hierin zijn onder andere opgenomen de woningen, maatschappelijke gebouwen zoals het dorpscentrum en de sporthal met kantine en kleedkamers, commerciële gebouwen, aanleg sportpark, buitenruimte dorpscentrum en de brandweerkazerne. Met de grondopbrengst voor woningverkoop is beoogd dat een deel van de kosten kunnen worden betaald. De verwachting is dat de nieuwe brandweerkazerne overgedragen zal worden aan de VRK en daarbij de bouwkosten door de VRK worden terug betaald. Er zal een constructie van huur of koop moeten worden bedacht voor de maatschappelijke gebouwen, zoals het dorpshuis en de sporthal met kantine, om inkomsten te generen. Beoogd is dat de bouwkosten

hiermee gedekt kunnen worden. In het plangebied zitten drie eigenaren: Stichting Dorpshuis, kinderopvang en de patatzaak.

Het totale plan is niet volledig kostendekkend en er is een tekort van 7 miljoen euro begroot voor dit project. Het gaat hier om een globale kostenopzet met veel gevoelige variabelen (bij het begrote tekort moet rekening worden gehouden met een redelijke afwijkingmarge: plus minus een paar miljoen).

De criteria voor de subsidie van projecten bij SLS zijn op dit moment (ten tijde van het schrijven van dit raadsvoorstel) nog niet bekend. De verwachting is dat SLS deze zeer binnenkort bekend zullen maken en het dan mogelijk is om subsidie aan te vragen voor projecten. SLS gaf in de bijeenkomst van 31 augustus 2016 wel een aantal belangrijke parameters aan. Bij projecten wordt gekeken naar de maatschappelijke plus. SLS geeft aan niet meer grote projecten in zijn geheel te willen subsidiëren. De verwachting is dat de subsidievereisten zullen worden aangescherpt. Zo hebben zij aangegeven dat het project in eerste instantie een project dient te zijn dat voldoende zeker is dat het ook echt uitgevoerd zal worden. De exploitatie moet rond zijn en de ruimtelijke procedures moeten zijn doorlopen.

Voor het project Hartje Spaarndam heeft dit gevolgen. Op dit moment is er een visie ontwikkeld en een (globale) grondexploitatie opgesteld. De ruimtelijke procedures zijn nog niet opgestart omdat nog niet duidelijk is of dit project financieel uitgevoerd kan worden. Een bestemmingsplan kan alleen door de gemeenteraad worden vastgesteld als de (financiële) uitvoerbaarheid verzekerd is. Dit betekent dat er ook eerst overeenstemming moet zijn met de eigenaren.

Het project Hartje Spaarndam bevindt zich op dit moment nog in de initiatiefase. Het oorspronkelijke uitgangspunt was op basis van een ruimtelijke visie en een globale kostenopzet een subsidieaanvraag in te dienen en afhankelijk van het toekennen van subsidie en de hoogte van het bedrag wel of niet verder te gaan met het project. Voor SLS is dit, zoals het zich nu laat voor zien, niet voldoende om in aanmerking te komen voor subsidie. De plannen moeten nog concreter zijn en het project moet duidelijk verder zijn in het proces. Om de plannen verder uit te werken en het project verder te brengen is er een voorbereidingskrediet nodig voor de plankosten tot en met de haalbaarheidsfase. De plankosten van een project zijn de kosten van de door de gemeente te leveren producten en de daarvoor te verrichten werkzaamheden (advieskosten, ontwerpkosten en personele kosten).

Op basis van de 'regeling plankosten exploitatieplan' is een inschatting gemaakt van de benodigde plankosten. Naast de grondexploitatiefase, waar de regeling betrekking op heeft, kent het project voor de gemeente ook een vastgoedexploitatiefase. Een project kent zes fasen: initiatief, definitie, ontwerp, voorbereiding (tot zover ook wel de haalbaarheidsfase genoemd), realisatie en beheer.

Indicatie Plankosten

Product, functie, activiteit	Haalbaarheidsfase	realisatiefase
Projectmanagement	€ 53.000,--	€ 40.000,--
Projectmanagementassistentie	€ 22.000,--	€ 22.000,--
Planeconomie	€ 14.000,--	€ 5.000,--
Communicatie	€ 10.000,--	€ 10.000,--
Subsidieproces	€ 5.000,--	€ 2.000,--
Juridisch: grondzaken/verwerving/eigendom	€ 30.000,--	€ 5.000,--
Stedenbouw en inrichting openbare ruimte	€ 19.000,--	€ 0,--
Ruimtelijke ordening	€ 29.000,--	€ 0,--
Onderzoekskosten (archeologie, geluid e.d.)	€ 30.000,--	€ 0,--

Taxatie	€ 10.000,--	€ 0,--
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 2.000,--	€ 2.000,--
Civiele techniek: ontwerpen, bestekschrijven/ calculeren, projectleiding, cultuurtechniek, tekenen	€ 53.000,--	€ 23.000,--
Bouwplanontwerp: architect, constructeur	€ 300.000,--	€ 0,--
Aanbesteden: Bouw- en woonrijp maken en opstal	€ 16.000,--	€ 0,--
Directievoeren (sloop en bouw- en woonrijp maken)	€ 0,--	€ 20.000,--
Toezichthouden (sloop en bouw- en woonrijp maken)	€ 0,--	€ 33.000,--
Bouwplan begeleiding	€ 0,--	€ 61.000,--
Opstalexploitatie	€ 12.000,--	€ 12.000,--
Totaal	€ 605.000,--	€ 235.000,--

Informeel heeft SLS aangegeven dat de plannen, visie en globale kostenopzet, nog niet concreet genoeg zijn en verder uitgewerkt moeten worden. Ten behoeve van de verdere uitwerking van het project Hartje Spaarndam, oftewel het uitvoeren van de haalbaarheidsfase, is een voorbereidingskrediet nodig van € 605.000,00.

Financiële aspecten

Benodigde financiële middelen: €605.000,00.

In de voorjaarsrapportage 2017 is in het meerjareninvesteringsplan totaal € 840.000 opgenomen als aanloopkosten voor Hartje Spaarndam.

Dit bedrag valt in 2 gedeelten uiteen, € 605.000 voor het haalbaarheidsonderzoek en € 235.000 voor de realisatiefase. Deze kredietaanvraag spitst zich enkel toe op het haalbaarheidsfase (initiatief-, definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase). Op deze investering wordt in 40 jaar afgeschreven. De lasten voor deze kredietaanvraag bedragen € 25.410 per jaar. Deze zijn in de voorjaarsrapportage reeds opgenomen in de meerjarenraming en komen vanaf 2018 tot uiting in de begroting.

Juridische aspecten

Als gevolg van de uitvoering van het project zullen juridische verplichtingen en overeenkomsten moeten worden aangegaan. Hiervoor zullen separaat besluiten worden genomen.

Communicatieve aspecten

Voor dit project zal een communicatieplan moeten worden opgesteld. Communicatie is in het plankostenoverzicht mee begroot.

Samenwerking met Haarlemmermeer en Haarlem

In het voorafgaande fusietraject met de gemeente Haarlemmermeer zijn in de onderhandelingsgesprekken gevoerd waarbij ook gesproken is over het project Hartje Spaarndam. De gemeente Haarlemmermeer heeft aangegeven de ontwikkelingen in Spaarndam belangrijk vinden vanuit een groot maatschappelijk belang.

Gemeente Haarlemmermeer heeft in het bestuurlijk overleg van 19 april 2017 toegezegd het projectmanagement en de verdere ambtelijke ondersteuning voor het project Hartje Spaarndam te willen verzorgen, wanneer daar een krediet voor de benodigde plankosten voor beschikbaar wordt gesteld.

Gemeente Haarlem is bestuurlijk een samenwerkingspartner in het project Hartje Spaarndam. Het deelproject het verbeteren van de infrastructuur (aanleggen parkeerterrein) betreft het grondgebied van de gemeente Haarlem. Bij brief van 18 november 2016 heeft gemeente Haarlem laten weten dat zij primair de verantwoordelijkheid draagt voor dit deelproject. Haarlem zal echter niet participeren in een grondexploitatie buiten de eigen

gemeentegrenzen. Wel schrijft Haarlem dat het partner zal blijven van het dorpshuis, maar dat het nog te vroeg is om een uitspraak te doen over een financiële bijdrage. De plannen dienen hiervoor nog eerst verder te worden uitgewerkt.

Vervolgstappen

De eerste stap is het aanstellen van een projectleider, die een projectteam inricht en een projectplan opstelt. In het projectplan worden de verdere stappen (planning en fasering) nader uitgewerkt.

Voorstel

Instemmen met de verdere uitwerking van de plannen voor Hartje Spaarndam en hiervoor een voorbereidingskrediet te beschikking te stellen van €605.000,00

Halfweg, 23 mei 2017
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris