

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000161798
Datum:	25 maart 2024
Opsteller:	M. van Dooren en J. van Beugen
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Bestemmingsreserve en krediet parkeergarage Kop van de Stadswerven

Het college van B&W besluit:

1. De ontwerpset, bestaande uit het *Programma van Eisen*, het *schetsontwerp voor de inrichting van de parkeergarage* en het *voorlopig ontwerp van het bouwplan voor de parkeergarage Kop van de Stadswerven*, conform de opgenomen bijlagen bij dit collegevoorstel, vast te stellen.
2. De projectwethouder dhr. Enklaar te machtigen om wijzigingen van ondergeschikte aard aan te brengen in de 3 bij beslispunt 1 benoemde documenten.
3. Het dak van de garage te benutten voor het opwekken van energie en daarvoor een PV installatie te ontwerpen en te bouwen, mits deze kan worden gerealiseerd binnen de bestaande dekkingsmiddelen.
4. Bijlage 4 bij dit voorstel niet openbaar te maken op grond van artikel 2.57 Aanbestedingswet en tevens geheimhouding te leggen op de inhoud ervan ingevolge artikel 87 Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, en i van de Wet open overheid, onder waarmede het voorstel met het woord 'geheim' conform artikel 89 Gemeentewet.

Het college van B&W besluit de raad voor te stellen om:

5. Het doel van de bestemmingsreserve Parkeren Waterfront te wijzigen van 'Compensatie voor de wegvallende parkeeropbrengsten uit de boulevard en dekking van het bouwkundige deel van de investeringen in de parkeergarages Waterfront' naar 'Realisatie tijdelijke parkeerterreinen Waterfront, parkeerlocatie P8 'Overloopterrein' en parkeergarage P7 'Kop van de Stadswerven'.
6. De binnen de grex Waterfront gerealiseerde parkeerlocatie P8 'Overloopterrein' tegen kostprijs over te dragen aan de Algemene dienst met de vaststelling van 7 kredieten voor een totaalbedrag van € 9.591.426,-.
7. De dekking van de jaarlijkse rentelast voor het krediet 'Grondkosten Overloopterrein' ad € 24.500,- mee te nemen in de structurele parkeerexploitatie van parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven.
8. Ter dekking van de kapitaallasten van de overige 6 kredieten een bedrag van € 5.127.277,- te onttrekken uit de bestemmingsreserve Parkeren Waterfront en te doteren aan de bestemmingsreserve Kapitaallasten Parkeren Waterfront.
9. Het resterende saldo van de bestemmingsreserve Parkeren Waterfront samen met de vanaf begrotingsjaar 2026 structureel geraamde kapitaallast ad € 275.000,- in te zetten ter dekking van de kapitaallasten van de benodigde kredieten van de parkeergarage P7 'Kop van de Stadswerven'.
10. Het college te mandateren om de benodigde kredieten van de parkeergarage P7 'Kop van de Stadswerven' beschikbaar te stellen, mits deze passen binnen de in beslispunt 9 benoemde dekking.

Inleiding

Aanleiding

Aan de ontwikkeling van het Waterfront wordt al vele jaren gewerkt. Inmiddels is ongeveer de helft van het totale aantal woningen gebouwd. Naast de bouw van woningen is het realiseren van parkeervoorzieningen een belangrijke opgave. Het oplossen van de parkeerproblematiek rond de binnenstad was één van de hoofdredenen om het Waterfront te ontwikkelen.

Naast de parkeerlocatie P8 Overloopterrein werd bij de start van het project rekening gehouden met de bouw van 2 parkeergarages met in totaal circa 1.850 plaatsen.

De omstandigheden zijn sinds de start van het project ingrijpend veranderd. Deze gewijzigde omstandigheden vragen om een gewijzigd besluit ten aanzien van de inzet van de beschikbare financiële middelen. De in het verleden gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelende partijen worden hierbij betrokken. In dit voorstel wordt toegelicht hoe met deze afspraken wordt omgegaan. Naast dit contractuele kader vormen de gemeentelijke financiële besluiten, zoals die in de Kadernota 2018-2021 zijn verwoord, een belangrijk uitgangspunt.

Aan deze beide lijnen, de contractuele en de gemeentelijke financiën, wordt in deze toelichting bij het voorstel aandacht besteed.

Bij de argumentatie achter het collegevoorstel wordt de contractuele lijn uitgewerkt. Bij de argumentatie achter de raadsvoorstellen krijgen de financiële positie van de gemeente en de besluiten die daaromtrent in de afgelopen jaren zijn gemaakt, de aandacht.

Kader

- Collegebesluit "Grootte parkeergarage Kop van de Stadswerven" nummer 02430000025198 / 02430000463407 van 21 maart 2023.
- Vastgestelde Bestemmingsplan Waterfront-Zuid - Kop Stadswerven (mei 2020).
- Kadernota 2018-2021

Alternatieven

Geen krediet verlenen voor de bouw van de garage en daarmee af te zien van bouw van de parkeergarage Kop van de Stadswerven.

Beoogd effect

Voorzien in parkeerplaatsen voor een groot aantal gebruikers, waaronder de bewoners van de nieuw te bouwen woningen, de bewoners en medewerkers van de binnenstad en de bezoekers van de binnenstad en het Dolfinarium.

Argumenten

Besluiten college:

1. Vaststellen van de inhoudelijke set documenten die de basis vormt voor de bouw van de garage.

Fase 2 van het Waterfront wordt ontwikkeld door Synchroon en Koopmans die daarvoor een VOF hebben opgericht. Na de aanbesteding van de ontwikkeling van het eerste deel van het Waterfront is in 2006 met deze partijen (of haar voorgangers) een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Ten aanzien van de realisatie van parkeergarages zijn de afspraken uit deze SOK in 2011 vernieuwd. De gemeente nam in principe de rol van toekomstig eigenaar en exploitant van de garages op zich. De ontwikkelende partijen zorgen voor de bouw van de garages. Op basis van een beknopt programma van eisen werd een afspraak gemaakt over de bouw en de kosten daarvan.

Sinds 2011 is er veel veranderd.

- Op basis van het toen vastgestelde programma van eisen (PvE) kan nu geen garage worden gebouwd. Er is nu een PvE uitgewerkt dat de basis vormt voor de opdrachtverlening voor de bouw. Dit PvE is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente. Op basis van dit PvE wordt er dus een garage gebouwd die voldoet aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van gebruik en beheer. Op basis van het PvE is een betrouwbare bouwkostenraming opgesteld die weer aan de basis ligt van de financiële voorstellen.
- Waar in 2011 nog werd uitgegaan van de bouw van 2 garages met in totaal 1.850 plaatsen wordt nu uitgegaan van de bouw van 1 garage met in totaal ruim 600 plaatsen. In combinatie met het overloopterrein P8 is dit voldoende om aan de vraag naar parkeerplaatsen te voldoen, ook tijdens piekuren van het Dolfinarium. De berekeningen die aan deze conclusie ten grondslag liggen vormden de basis voor het besluit van het college over de gewenste grootte van de garage in de Kop van de Stadswerven. Belangrijke reden de grootte van de garage te wijzigen is de halvering van het aantal bezoekers van het Dolfinarium in de periode vanaf 2011 toen de afspraken over de grootte van de garages werden gemaakt.

- Ook het mobiliteitsbeleid is gewijzigd. Het STOMP principe is in de parkeervisie die in voorbereiding is, leidend. Het beleid zet in op het stimuleren van langzaamverkeer (**S**tappen en **T**rappen) en **O**penbaar vervoer. Het **P**rivé autogebruik (en de daarvoor benodigde parkeerplaatsen) is niet meer leidend. Het college besloot daarom de garage kleiner uit te voeren en te bestemmen voor specifieke doelgroepen. Ook besloot het college af te zien van de bouw van een 2^e grote garage op het Dolfinariumeiland als bronpunt voor bezoekers aan het Dolfinarium en de binnenstad.
- De eisen die worden gesteld aan de bouw van parkeergarages en daarmee de kosten die moeten worden gemaakt voor de bouw van een parkeerplaats zijn ten opzichte van 2011 sterk gestegen. Die stijging is deels het gevolg van gewijzigde regelgeving. Deels ook het gevolg van de ontwikkeling van bouwkosten. De bijna 15 jaar geleden gemaakte afspraken moeten dus worden geactualiseerd, omdat de omstandigheden sterk zijn veranderd.

Zonder elke regel uit de overeenkomst te vertalen naar nu is het wel van belang dat de destijds gesloten overeenkomsten ook nu, op waarde worden geschat.

De set (PvE, SO ontwerp garage en VO bouwplan) vormt de inhoudelijke vertaling naar nu. Als toekomstig eigenaar van de garage is de gemeente nauw betrokken bij het opstellen van het PvE en de ontwerpen om te waarborgen dat de garage die we in eigendom krijgen overgedragen ook voldoet aan onze eisen en wensen.

De in het verleden gemaakte afspraken over de verdeling van de kosten voor de bouw van de garages sluiten niet meer aan bij het huidige prijsniveau.

Aan de met de ontwikkelende partijen gesloten overeenkomsten wordt recht gedaan door van de ontwikkelende partijen een bijdrage te vragen aan de bouw van de garage.

2. Machtiging projectwethouder

Door de wethouder te machtigen kleine wijzigingen door te voeren in de benoemde documenten wordt voorkomen dat voor elke kleine wijziging bij de uitwerking een nieuw besluit van het college noodzakelijk is. Daarmee zou het proces onnodig worden vertraagd.

3. Bijdrage aan Zon PV

Het is de ambitie van de gemeente om energieneutraal te worden en om dakoppervlak te benutten voor zon PV. Deze beide ambities komen samen bij de ontwikkeling van deze parkeergarage. In het PvE is opgenomen dat de garage wordt voorzien van een dak dat het gewicht van een zonPV installatie kan dragen.

Doel is een systeem te ontwikkelen dat maximaal bijdraagt aan een energieneutraal gebouw, waarbij ook de laadinfrastructuur voor elektrische auto's wordt betrokken. Laden op zelf opgewekte energie dus. Of dit mogelijk is en welke investering en beheerkosten daarmee zijn gemoeid, wordt in de komende periode uitgewerkt. Voorgesteld wordt een investering in deze installatie mogelijk te maken, mits die ruimte er is binnen de beschikbare dekkingsmiddelen (zie beslispunten raad en financiële toelichting in de bijlage bij dit voorstel). Wanneer de beschikbare dekkingsmiddelen niet voldoende zijn voor de gevraagde investering in de installatie dan zal er een nieuw dekkingsvoorstel ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

4. *Geheimhouding*

Het openbaar maken van de voorlopige ramingen voor de realisatie van de parkeergarage en het Parkeermanagementsysteem (kaartverkoopautomaten, slagbomen, hekwerken en camera's) beïnvloedt prijsvorming tijdens het inkooptraject. Datzelfde geldt voor het inzicht dat de financiële bijlage geeft over de bij de gemeente beschikbare financiële middelen. Om die reden is deze financiële bijlage geheim.

Besluiten Raad:

5. *Doel bestemmingsreserve*

In de Nota Reserves en Voorzieningen 2022-2023 is voor de bestemmingsreserve Parkeren Waterfront opgenomen dat deze is ingesteld bij raadsbesluit van 19 juni 2014. Het doel van deze bestemmingsreserve betrof enerzijds compensatie voor wegvallende parkeeropbrengsten uit de boulevard. Anderzijds werd in dekking voorzien van het bouwkundige deel van de investeringen in de parkeergarages Waterfront.

Tot en met 2023 is deze bestemmingsreserve alleen ingezet ter dekking van de kosten voor de tijdelijke parkeerterreinen P1 Havendijk, P2 Lelykade en P3 Flevoweg. De compensatie voor wegvallende parkeeropbrengsten uit de boulevard bleek niet nodig.

Met het huidige inzicht is het resterende bedrag van de bestemmingsreserve nodig voor de realisatie van parkeerlocatie P8 Overloopterrein en parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven. Het gaat daarbij nog steeds primair om het bouwkundige deel, maar de in de begroting structureel geraamde kapitaallast voor de installaties is onvoldoende, waardoor ook een deel hiervan ten laste dient te komen van de bestemmingsreserve.

Met het wijzigen van het doel van de bestemmingsreserve ontstaat een kader waarbinnen de realisatie van P7 en P8 verder kan worden vormgegeven.

6. *Kredieten parkeerlocatie P8 Overloopterrein*

De parkeerlocatie P8 Overloopterrein is in eerste instantie bekostigd vanuit de grex Waterfront o.b.v. de afspraak dat de Algemene Dienst deze locatie na realisatie tegen kostprijs zou overnemen. De totale boekwaarde van de realisatie bedraagt € 9.591.426,-. Wanneer deze boekwaarde verder wordt gespecificeerd, rekening houdend met de Nota Waarderen, Activeren en Afschrijven van Vaste Activa (WAAVA) 2024-2027, ontstaan 7 kredieten:

<i>Onderdeel</i>	<i>Krediet</i>
Grond (geen afschrijvingstermijn)	€ 4.882.514
Brugdek N302 (80 jaar)	€ 504.450
Openbare verlichting masten (45 jaar)	€ 42.154
Voetgangerstunnel (40 jaar)	€ 1.583.182
Wegen en Openbare verlichting armaturen (25 jaar)	€ 1.974.604
Sanitairhuis (20 jaar)	€ 164.654
Bewegwijzering, straatmeubilair en parkeerautomaten (10 jaar)	€ 439.868
Totaal	€ 9.591.426

7. *Rentelasten krediet Grondkosten Overloopterrein*

Conform de financiële voorschriften uit het BBV mag er niet op grondkosten afgeschreven worden. Wel dient er een taxatie voor balanswaardering te worden uitgevoerd. Als deze taxatie een lagere waarde kent dan de kostprijs, dient het krediet te worden afgewaardeerd naar taxatiewaarde. De taxatie van de grondwaarde van parkeerlocatie P8 Overloopterrein kwam uit op € 6.685.000,-. Van afwaardering is hierdoor geen sprake. Wel zal er jaarlijks een rentelast worden berekend over de boekwaarde. Op basis van de huidige omslagrente van 0,5% gaat het jaarlijks om € 24.500,-. Op dit moment wordt gewerkt aan de

structurele parkeerexploitatie van parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven. Verwachting is dat deze sluit met een structureel voordeel. Daarom wordt voorgesteld de dekking van deze rentelast mee te nemen in deze structurele parkeerexploitatie.

8. Dekking kapitaallasten overige kredieten parkeerlocatie P8 Overloopterrein

In tegenstelling tot het krediet 'Grondkosten Overloopterrein' wordt er over de resterende 6 kredieten wel jaarlijks afgeschreven. Naast de afschrijving is ook sprake van rente. Rente en afschrijving worden samen Kapitaallasten genoemd. Het totaal aan kapitaallasten van deze 6 kredieten bedraagt € 5.127.277,-. Dit bedrag wordt onttrokken uit de bestemmingsreserve Parkeren Waterfront en gedoteerd aan de bestemmingsreserve Kapitaallasten Parkeren Waterfront. Kanttekening is dat hiermee wordt voorzien in financiële dekking van de huidige investeringen. Er wordt niet gespaard voor toekomstige vervangingsinvesteringen.

9. Financiële dekking

Zie hiervoor de opgenomen bijlage 4 'Financiële toelichting realisatie parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven'.

10. Mandaat college

Om de uitvoering van parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven niet verder te vertragen wordt voorgesteld om, nadat de garagebouwer door de VOF (opdrachtgever) is geselecteerd, de benodigde kredieten door het college beschikbaar te laten stellen mits deze passen binnen de huidige beschikbare dekkingsmiddelen.

Omgevingswet

De bouw van de garage is mogelijk op basis van het door raad vastgestelde bestemmingsplan Kop van de Stadswerven. Dit bestemmingsplan maakt nu onderdeel uit van het omgevingsplan.

Financiën

Dit college- en raadsvoorstel heeft een sterk financieel karakter. De financiële toelichting voor de overname van P8 is reeds benoemd in de argumenten van beslispunten 6 t/m 8. Voor de realisatie van de parkeergarage wordt verwezen naar de niet openbare bijlage 'Financiële toelichting realisatie parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven'.

Naast zonPV is ook de aanschaf van een Parkeermanagement systeem (kaartverkoopautomaten, slagbomen, hekwerken en camera's) onderdeel van de kosten van de bouw van de garage. Het PMS systeem wordt apart aanbesteed, maar wordt zoals aangegeven wel betaald uit het op de bestemmingsreserve gebaseerde krediet.

Tenslotte valt ook de aanpassing van de verwijzingsborden (PRIS) onder de kosten voor de bouw van de garage. Als gevolg van de bouw van de garage moeten de verwijzingsborden worden aangepast.

Op basis van de nu voorgestelde besluiten kan krediet worden verleend voor de volgende onderdelen van de bouw van de garage:

- Bouwkosten bouwkundige deel
- Parkeermanagement Systeem (wordt apart aanbesteed)
- Aanpassen PRIS systeem
- Bijdrage zonPV (mits daar binnen het financiële kader ruimte voor is)

Duurzaamheid

Bij het ontwerp (grootte) van de garage is het terugdringen van het gebruik van de auto (STOMP principe) een belangrijk uitgangspunt geweest. Door de garage te voorzien van zonPV wordt ingezet op een gebouw dat op zichzelf energieneutraal is. Wanneer de maximale capaciteit zonPV kan worden geïnstalleerd op het moment dat het elektriciteitsnet daarvoor voldoende is verzaamd, zal de garage duurzame energie gaan leveren, waarbij de inzet is die opgewekte energie zoveel als mogelijk te gebruiken voor bijvoorbeeld het opladen van e-auto's in de garage. Concepten waarbij ook batterijopslag een onderdeel is van de aanpak worden in de komende periode verder uitgewerkt.

Energietransitie

Het Waterfront als geheel kent een hoge ambitie ten aanzien van energie-neutraliteit. Die ambities worden met name bij de ontwikkeling van de woningen ingebracht en vertaald naar energiezuinige woningen en een klimaatbestendig openbaar gebied.

Voor de garage geldt dat de ambities liggen op de inzet van zonPV zoals dat in de vorige paragraaf is beschreven.

Communicatie

In de projectcommunicatie zal aan dit besluit aandacht worden besteed via de projectwebsite en de sociale media. Een samenvatting van het besluit zal in het gesprek met de pers worden toegelicht.

Uitvoering

De garage wordt gebouwd door de hoofdaannemer Koopmans, een partij die onderdeel is van de VOF die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van heel fase 2 van het Waterfront. Voor de bouw van de garage zal door de hoofdaannemer een gespecialiseerde onderaannemer worden geselecteerd. Deze selectie komt tot stand na een door de hoofdaannemer georganiseerde inkoopprocedure.

Evaluatie

De ontwikkeling en de bouw van de garage is een complex project. Bij elke stap in het proces zal worden gekeken naar de lessen die kunnen worden getrokken uit de voorgaande stappen.

Bijlagen

Bijlage 1: Schetsontwerp indeling parkeergarage

Bijlage 2: VO bouwplan parkeergebouw Kop van de Stadswerven

Bijlage 3: Programma van Eisen

Bijlage 4: Financiële toelichting realisatie parkeergarage P7 Kop van de Stadswerven.