

Registratienummer:	RVO13.0065	Portefeuillehouder:	S.C.G.M. den Dulk-Winder
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Nota Kwaliteitsimpuls Parkeergarage Koninckshoek ID13.01002 • • •
Behandelend ambtenaar:	A. Wolters		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8821		
E-mail adres:	b.wolters@denhelder.nl		
Onderwerp:	Aanvraag krediet voor kwaliteitsimpuls parkeergarage Koninckshoek		

Gevraagd besluit:

1. een krediet van € 299.000,-- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van een kwaliteitsimpuls in de parkeergarage Koninckshoek;
2. de hieruit voortvloeiende wijziging van de programmabegroting 2013 vast te stellen

Publiekssamenvatting

Het Uitwerkingsplan Stadshart voorziet in een kwalitatieve opwaardering van het centrum van Den Helder. De gebouwde parkeervoorzieningen in het centrum vormen een belangrijke functie in het centrum. Om deze op gelijk kwaliteitsniveau te brengen als het UP voor ogen heeft is door de raad al besloten om de garage aan de Sluisdijkstraat te renoveren. De tweede gemeentelijke garage, Koninckshoek, is ook toe aan een aanzienlijk kwaliteitsimpuls. Om inzichtelijk te maken welke maatregelen daarvoor nodig zijn heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en is het noodzakelijke onderzoek verricht. Bouwkundige maatregelen zijn niet nodig in de garage, maar wel cosmetische verbeteringen en aanpassing van de installaties. De maatregelen kunnen kostendekkend worden uitgevoerd.

Inleiding

In november 2009 besloot uw raad door de vaststelling van de Parkeervisie voor Den Helder de parkeergarage Koninckshoek kwalitatief op te waarderen. Met het door u beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 200.000,-- is onderzoek gedaan naar de staat van onderhoud van het gebouw en de noodzakelijke maatregelen die moeten worden uitgevoerd om de kwaliteit te verhogen. Gebleken is dat er geen constructieve maatregelen noodzakelijk zijn en de werkzaamheden beperkt kunnen blijven tot cosmetische ingrepen en het vervangen van de installaties in de garage.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na de renovatie van het parkeerdek Koninckshoek moet deze meer veiligheid, duurzaamheid en gebruiksgemak bieden. De openbare parkeerlagen dienen "aantrekkelijk, vriendelijk en sociaal-veilig" te zijn. Tevens dient de exploitatie van de parkeergarage na de verbouw kostenneutraal plaats te kunnen vinden.

Kader

Het realiseren en beheren van gebouwde parkeervoorzieningen met een hoogstaande kwaliteit in het stadshart is een wezenlijk onderdeel van het Uitwerkingsplan Stadshart. De exploitatieve mogelijkheden hiertoe zijn berekend en onderbouwd in de in 2009 vastgestelde Parkeervisie voor Den Helder.

Argumenten

Om te komen tot een Plan van aanpak en een Programma van Eisen voor de verbouw van de parkeergarage Koninckshoek is veelvuldig overleg gevoerd met de leden van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw, te weten: Hoorne Vastgoed (mede namens Vomar); Mulder Beheer (namens Vestia en de bewoners). Met name Hoorne Vastgoed was voornemens om verbeteringen aan te brengen aan het filiaal van de Vomar. Een belangrijk onderdeel daarvan was het verbeteren van de toegankelijkheid van de parkeergarage vanuit de winkel. Aangezien ook wij geïnteresseerd zijn in een dergelijke verbetering zijn de verschillende opties belicht. Deze waren: nieuwe liften aan de buitengevel of een Tapis Roullant vanuit de winkel naar het 1^e parkeerdek. Uiteindelijk heeft Hoorne aangegeven dat de Vomar afziet van investeringen aan het pand.

Voor het opstellen van de “Nota Kwaliteitsimpuls Parkeergarage Koninckshoek” is daarom alleen gekeken naar de gedeelten van het gebouw die in beheer en onderhoud zijn van de gemeente (de drie parkeerdekken met hellingbanen) én de gemeenschappelijk ruimten zoals het trappenhuis en de liften. Laatstgenoemde ruimten kunnen alleen worden aangepakt indien de VVE hiermee instemt en bijdraagt in de kosten.

2^e parkeerdek

In tegenstelling tot het 1^e parkeerdek is het 2^e parkeerdek niet openbaar toegankelijk. De parkeervakken op dit dek worden verhuurd aan bewoners en bedrijven uit de omgeving. In de Parkeervisie is destijds aangegeven dat openstelling van het 2^e parkeerdek voor openbaar gebruik én voor abonneementhouders leidt tot een betere benutting van de parkeerplaatsen en een uitbreiding van het openbare parkeerareaal.

Bij de opstelling van de Parkeerbilans voor het centrum is onderzocht of er een noodzaak is om de parkeerplaatsen op het 2^e parkeerdek toe te voegen aan het areaal openbare parkeerplaatsen. De conclusie was dat dit niet het geval is en dat de noodzaak zich de komende jaren ook niet zal aandienen. Het 2^e dek blijft daardoor afgesloten en verhuurd. Het dek zal echter, net als het 1^e parkeerdek, worden opgeknapt waardoor de gebruikskwaliteit wordt verbeterd.

fasering

Met de “Nota Kwaliteitsimpuls Parkeergarage Koninckshoek” is het kader van de te doorlopen fasen beschikbaar, zijnde het ontwerpen, aanbesteden en realiseren van de kwaliteitsverbeterende werkzaamheden in en aan de parkeergarage Koninckshoek.

Ontwerpfase

In deze fase zullen de voorzieningen zoals die in de “Nota Kwaliteitsimpuls Parkeergarage Koninckshoek” worden genoemd aanbestedingsgereed worden uitgewerkt. Het betreft de hoofdonderdelen:

- schilderwerk van muren, wanden, pilaren en plafonds
- vloer 2^e parkeerdek
- verlichting 1^e en 2^e dek
- brandveiligheidsmaatregelen in de garage en aan de in- en uitgangen
- parkeermanagementsysteem + deuren
- camera en intercomsysteem
- gemeenschappelijke ruimten
- bebording

Aanbestedingsfase

Gelet op het totaalbedrag van de aan te besteden werken zal op basis van de gemeentelijke Inkoopmatrix een meervoudig onderhandse aanbesteding plaatsvinden. Wij zijn voornemens om dan, net als bij de parkeergarage Sluisdijk, te kiezen voor uitnodiging van enkele plaatselijke en regionale aannemers.

Realisatiefase

Tijdens de realisatie van de werkzaamheden is het streven om de parkeergarage zo goed mogelijk in bedrijf te houden. Fasering en goed op elkaar afgestemde werkzaamheden moeten dit mogelijk maken.

Maatschappelijk draagvlak

De parkeergarage Koninckshoek wordt door gebruikers als vuil, donker en onveilig ervaren. Ondanks dat men hier nu gratis kan parkeren, er geldt namelijk een blauwe zone, blijft het gebruik laag. De garage schoner, lichter en veiliger maken zal een stimulans zijn voor het gebruik. Meer auto's laten parkeren in gebouwde parkeervoorzieningen, uit het zicht, werkt mee aan het beperken van auto's in het straatbeeld waardoor de leefbaarheid verbeterd.

Financiële consequenties

De “Nota Kwaliteitsimpuls Parkeergarage Koninckshoek” maakt zichtbaar dat de investeringssom voor het vastgoed bestaat uit de aanneemsom, algemene kosten en toeslagen gemeentelijke kosten.

- De aanneemsom is gebaseerd op het uitvoeren van de werkzaamheden en is geraamd op € 604.000,--, als volgt opgebouwd:
 - Cosmetische kosten: € 300.000,--
 - Kosten voor installaties: € 304.000,--
- Bijkomende kosten bedragen € 145.000,-- en bestaan vooral uit:
 - De gemeentelijke kosten: leges, voorbereiding en begeleiding
 - Plankosten t/m aanbesteding en gunning
 - Toezicht en directievoering tijdens het werk

Investeringsom: aanneemkosten + bijkomende kosten: € 749.000,--, excl. BTW. Dit bedrag is inclusief het voorbereidingsbudget ad € 200.000,--, dat de raad in september 2012 beschikbaar stelde ten behoeve van de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie. Van dat krediet zal dus slechts € 145.000,-- nodig zijn als bijkomende kosten.

Werkzaamheden	€ 604.000,--
Bijkomende kosten	€ 145.000,--
Totale investeringskosten	€ 749.000,--

De voorziening "Onderhoud parkeergarages" bevat € 500.000,-- voor het plegen van groot onderhoud aan de gemeentelijke parkeergarages Sluisdijk en Koninckshoek. Vijftig procent van dit bedrag is beschikbaar voor de parkeergarage Koninckshoek. Aangezien een aantal werkzaamheden in en aan de garage te maken heeft met het plegen van groot onderhoud is aanwending van dit budget daarvoor gerechtvaardigd.

Het benodigde uitvoeringsbudget voor het ontwerp, aanbesteden en realiseren van de kwaliteitsimpuls aan de garage Koninckshoek bedraagt daarom: € 749 K -/- € 200k -/- € 250K → € 299K, als volgt gespecificeerd:

Totale investeringskosten	€ 749.000,--
Budget Haalbaarheidsstudie	-/- € 200.000,--
50% uit voorziening "Onderhoud parkeergarages"	-/- € 250.000,--
Totaal benodigde uitvoeringsbudget	€ 299.000,--

Exploitiemodel en resultaten

Bij de vaststelling van de Parkeervisie voor Den Helder is besloten om 4 project uit te werken, te weten:

- de bouw van een parkeergarage op de locatie "zusterflat",
- de renovatie van de parkeergarage Sluisdijk
- een kwaliteitsimpuls in de parkeergarage Koninckshoek
- een ParkeerRouteInformatiesysteem.

De kosten voor deze 4 projecten werden in 2009 geraamd op € 7,54 milj.

Door deze investeringen zou er over een periode van 40 jaar een tekort gaan optreden op de parkeerexploitatie. Dit tekort kan worden opgevangen door het instellen van een egalisereserve. Door de egalisereserve te vullen met uiteindelijk 2,5 milj. uit de algemene reserve zou het tekort, dat jaarlijks optreedt, kunnen worden opgevangen en wordt jaarlijks een kostenneutrale exploitatie verkregen.

In het exploitatiemodel dat is gemaakt voor de exploitatie van de parkeergarage Koninckshoek, voor de komende 40 jaar, wordt zichtbaar gemaakt dat de investering en financiële prestaties van de parkeergarage resulteren in een kostendekkende exploitatie.

Nu blijkt dat de kwaliteitsimpuls aan de garage Koninckshoek niet leidt tot een negatieve netto contante waarde (NCW) is voor dit project geen storting uit de algemene reserve in de egalisereserve noodzakelijk.

Communicatie

In het ontwerpproces zal overleg gaan plaatsvinden met de VVE Koninckshoek, met de huurders van de parkeerplaatsen op de 2^e parkeerlaag en de bewoners van de woningen op de bovenverdieping (3^e dek). Voorts zal op de website van de gemeente de kwaliteitsslag Koninckshoek als separaat project worden opgenomen zodat alle informatie ook digitaal te verkrijgen is.

Realisatie

Na instemming met deze beslisnota, dragen wij zorg voor ontwerp, verdere voorbereiding en realisatie van de kwaliteitsimpuls aan de Parkeergarage Koninckshoek, binnen de met deze nota vast te stellen kaders (zowel inhoudelijk, technisch, financieel, als interactief met belanghebbenden).

Voor de realisatie van de parkeergarage wordt na uw besluit de volgende planning aangehouden.

- Uitwerken ontwerp, voorbereiden aanbestedingsprocedure: mei – september 2013
- Aanbesteding en gunning september – oktober 2013
- Uitvoering werkzaamheden oktober – januari 2014
- Oplevering februari 2014

Den Helder, 14 mei 2013.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
ir Ph. Salm



MINUUT