

Registratienummer:	RVO12.0106	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 van Uitgangspunten voor het ontwerp • Parkeergarage Sluisdijk: nota exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten • Rapport parkeergarage Sluisdijk Risicoanalyse
Behandelend ambtenaar:	A. Wolters		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8821		
E-mail adres:	b.wolters@denhelder.nl		
Onderwerp:	Haalbaarheidsstudie parkeergarage Sluisdijk		

Gevraagd besluit:

De Raad besluit:

1. de "Nota van Uitgangspunten parkeergarage Sluisdijk" van 21 februari 2012 vast te stellen;
2. een krediet van € 1.330.000,- beschikbaar te stellen voor het aanpassen en uitbreiden van de parkeergarage aan de Sluisdijkstraat volgens variant 1C van de Nota van Uitgangspunten;
3. een bedrag van € 494.000,- te onttrekken aan de algemene reserve en te storten in de "Egalisatiereserve exploitatie parkeren";
4. de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage "Nota parkeergarage Sluisdijk: exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten" overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Publiekssamenvatting

In aansluiting op het besluit van de Raad van 4 april 2011 is de Haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de voorwaarden en omstandigheden zichtbaar te maken, waaronder (ver)bouw van parkeervoorzieningen op de locaties Sluisdijk en "Zusterflat" mogelijk zijn. Tijdens het onderzoek is besloten om de locatie Zusterflat niet verder uit te werken. Reden is dat nieuwe ontwikkelingen in de 2^e halter het parkeren integreren in de nieuwbouwplannen. Dat heeft de voorkeur boven het bouwen van een op zichzelf staande parkeergarage in de "Zusterflat". Het onderzoek heeft zich daarom gericht op de (ver)bouw van de parkeergarage Sluisdijk. De renovatieplannen gaan uit van het bestaande dek. Hierdoor blijven hoge kosten voor sloop en bouw van het nieuwe parkeergarage bespaard, terwijl toch een parkeergarage met hoogwaardige afwerking is te realiseren. Bovendien komen 181 openbare parkeerplaatsen aan het parkeerareal van de binnenstad beschikbaar. Conform de Parkeervisie is een kostenneutrale parkeereexploitatie mogelijk.

Inleiding

Op 4 april 2011 heeft uw Raad besloten om een Haalbaarheidsstudie uit te laten voeren die inzicht geeft in de voorwaarden en omstandigheden waaronder de verbouwde parkeergarage Sluisdijk en de nieuwbouw van een bovengrondse parkeergarage op de locatie van de voormalige "Zusterflat" kostenneutraal kan functioneren. Uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar blijft van de parkeergarage en zorg draagt voor het beheer en de exploitatie.

De Haalbaarheidsstudie richtte zich in eerste instantie op 2 parkeergarages. Gaandeweg het proces werd duidelijk dat het plan voor een garage op de locatie "Zusterflat" gevoelig lag bij vooral de omwonenden en de ondernemers. Daarnaast meldden ontwikkelaars zich bij de gemeente met de intentie om de 2e halter te ontwikkelen. Tot die ontwikkelingen behoren ook parkeervoorzieningen. Dat beïnvloedt de ontwikkeling van de parkeergarage "Zusterflat". In de raadscommissie van 14 november 2011 is de raadscommissie geïnformeerd over de stand van zaken en planning inzake deze ontwikkeling en is gemeld dat het onderzoek op deze locatie "on hold" is gezet, totdat er duidelijkheid is over de ontwikkeling van de 2e halter. Het verdere verloop van de haalbaarheidsstudie heeft zich gericht op de locatie Sluisdijk. Het onderzoek is nu afgerond. Met de conclusies uit het onderzoek kan uw raad besluiten (de "go"-beslissing) om het ontwerpproces te starten tot en met aanbesteden, en uitvoeren van de verbouw de parkeergarage Sluisdijk. Er wordt aan uw raad een variant voorgelegd voor een kostenneutrale parkeergarage met voldoende openbare parkeerplaatsen voor uitvoering van de betreffende delen van het UP ten behoeve van het functioneren van de binnenstad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De Haalbaarheidsstudie biedt zicht op de realisatiemogelijkheden van de parkeergarage Sluisdijk. De studie resulteert in duidelijkheid over de uitvoeringsvariant, de kwaliteit, het aantal openbare parkeerplaatsen en de exploitatiemogelijkheden van de verbouwde parkeergarage.

Kader

Het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen in het stadshart is een wezenlijk onderdeel van het Uitwerkingplan Stadshart en als zodanig noodzakelijk om onderdelen van het UP doorgang te kunnen laten vinden. De basis van de Haalbaarheidsstudie is de in 2009 door uw raad vastgestelde Parkeervisie voor Den Helder. Daarin zijn indicatief de mogelijkheden van twee gebouwde parkeervoorzieningen in het stadshart in beeld gebracht.

Argumenten

1. de Nota van Uitgangspunten parkeergarage Sluisdijk van 21 februari 2012 vast te stellen;

Met de Nota van Uitgangspunten is het kader voor de volgende fasen beschikbaar, zijnde het ontwerpen, aanbesteden en realiseren van de nieuwe parkeergarage Sluisdijk en de afstemming ervan op de omgeving. In het tweede kwartaal 2012 zal een Technisch Programma van Eisen worden opgesteld. Dat PvE detailleert de eisen en wensen waaraan de parkeergarage moet voldoen (maatvoering parkeervakken en rijbaan, eisen verlichting en ventilatie, sociale veiligheid, entree en opgangen etc.). Wij stellen voor dat dit PvE door ons college wordt vastgesteld. Onderdeel van dat PvE is de concretisering van de visie voor integratie van een duurzame uitvoering van de werkzaamheden naar concrete maatregelen.

2. in te stemmen met de uitvoering van de parkeergarage Sluisdijk volgens variant 1C die tenminste 181 openbare parkeerplaatsen mogelijk maakt;

2.1 Voor de uitwerking uit te gaan van variant 1C

Uitgangspunt voor de parkeergarage is dat deze aan de noord- en zuidzijde wordt uitgebreid. Omdat de parkeergarage volledig openbaar moet worden en het onder één parkeerregime van achteraf-betalen dient te vallen, is een entree met hellingbaan, slagbomen en kaartuitgifte-automaten nodig. Voor de uitwisseling van verkeer tussen de parkeerlagen is ook een hellingbaan nodig. Tevens moet rekening worden gehouden met een extra 3e laag op het dek als optie.

Er zijn verschillende varianten ontwikkeld. Criteria waaraan de varianten dienen te voldoen betreffen:

- een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen in de garage;
- de parkeerplaatsen in de garage worden kosten-efficiënt ingepast;
- voldoen aan de Nota van Uitgangspunten voor het ontwerp, vooral gericht op zoveel mogelijk voldoen aan de ontwerpnormen die van toepassing zijn op deze parkeergarage en het beperken van de hinder voor de omgeving door het gebruik van de parkeergarage.

De voorkeursvariant is vooral bepaald door de locatie van de hellingbanen en de entreepartij. De varianten worden in de NvU getoond. Variant 1C gaat uit van het bestaande parkeerdek en omvat de parkeerkelder (benedenlaag) en het open parkeerdak (bovenlaag). Variant 1C voorziet in de uitwisseling tussen beide lagen via een hellingbaan aan de zuidzijde van de parkeergarage. De hoofdentree voor autoverkeer met in-/uitritten is aan de noordoostzijde gepland. Daardoor wordt verkeer van/naar de parkeergarage vanaf de hoofdwegen direct opgevangen en rijdt niet eerst de woonbuurt Sluisdijk in/uit. Vanwege een kleinschaligere ontwikkeling van Halter 1 op de "kop van de Beatrixstraat" en te hoge realisatiekosten is de optie van het 3^e dek vervallen.

2.2 Uit oogpunt van kostenneutraal exploiteren is de beoogde uitbreiding volgens de Parkeervisie te beperken;

U bent er op 14 november 2011 reeds over geïnformeerd dat het in de Parkeervisie geïndiceerde uitvoeringsbudget ontoereikend is om de benodigde werkzaamheden uit te voeren. Daarom zijn de aanpassingen aan de parkeergarage beperkt tot hetgeen minimaal noodzakelijk is om te komen tot de benodigde kwaliteit, voldoende parkeerplaatsen en een verantwoorde exploitatie. Het aantal beschikbare plaatsen bedraagt in deze nieuwe situatie 181. Dit (ten opzichte van de beoogde 212 plaatsen uit de Parkeervisie) lagere aantal heeft geen gevolgen voor de Parkeerbilans Binnenstad. Reden is dat de ontwikkelingen in Halter 1 op de "Kop Beatrixstraat" kleinschaliger zijn en een lagere parkeerbehoefte tot gevolg hebben.

Financiële consequenties

3. in te stemmen met de conclusie dat op basis van de Nota exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten, een kostenneutrale exploitatie van de parkeergarage gerealiseerd kan worden;

Op basis van de bouwkostenraming, de begroting van de operationele beheerlasten en de parkeeropbrengsten is de exploitatie van de parkeergarage doorgerekend. De "Nota Parkeergarage Sluisdijk: Exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten" concludeert dat de opbrengsten uit betaald parkeren en abonnementen van 181 parkeerplaatsen met een aanvulling van € 397.209,-- uit de egalisatiereserve, een kostenneutrale exploitatie over 40 jaren mogelijk maakt.

Variabelen die een grote invloed uitoefenen op de exploitatieresultaten en voor deze variabelen gehanteerde uitgangspunten waarop de berekeningen zijn gebaseerd, betreffen:

- Bezettingspercentage kort-parkeren: 20% (tot 2016 geen groei, tussen 2017-2026 een lichte groei van 0,5% per jaar; na 2027 geen groei).
- Parkeertarief kort parkeren: conform Parkeervisie (€ 1,80 per uur Peil 2013; groei 2% per jaar).
- Aantal abonnementen: 60.
- Investeringsom: € 1,62 mln (afgerond).
- Afschrijving: 40 jaar, lineair zonder restwaarde.
- Rente: 4% voor 40 jaar vast.
- Prijsindex (jaarlijkse kostenstijging): 2% per jaar.

4. een investeringskrediet van € 1.330.000,-- beschikbaar te stellen, te activeren en de lasten vanaf 2014 op te nemen in de parkeerexploitatie van de gemeente Den Helder;

De "Nota Parkeergarage Sluisdijk: Exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten" 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 € 1,58 mln, als volgt opgebouwd:
 - Bouwkosten: 1,21 mln (waarvan € 390K voor gevelafwerking).
 - Kosten voor installaties: € 369K.
- Bijkomende kosten bedragen ruim € 286K en bestaan vooral uit:
 - De gemeentelijke kosten: leges + BKR (resp. 1,5% en 2% van de bouwsom: € 53K)
 - Plankosten t/m aanbesteding en gunning circa € 180K.
 - Toezicht en directievoering tijdens bouw: circa € 45K.

Investeringsom: aanneemkosten + bijkomende kosten: € 1,86 mln, excl. BTW. Dit bedrag is inclusief het voorbereidingsbudget ad € 300.000,--, dat u in april 2011 beschikbaar stelde ten behoeve van de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie.

Samengevat:

Bouwkosten	€1.210.000,--
Installaties	€ 369.000,--
Bijkomende kosten	€ 286.000,--
Totale investeringskosten	€ 1.860.000,--

Van het voorbereidingsbudget is per 1 maart 2012, voor de uitvoering van de haalbaarheidsstudie, € 152.000,-- besteed. Het gedeelte van de studie dat betrekking had op de locatie "Zusterflat" bedraagt daarvan € 20.000,--.

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 Sluisdijk.

Het benodigde uitvoeringsbudget voor het ontwerp, aanbesteden en realiseren van de garage Sluisdijk bedraagt derhalve: € 1.86 mln -/- € 280k -/- € 250K → € 1.33 mln, als volgt gespecificeerd:

Totale investeringskosten	€ 1.860.000,--
Budget Haalbaarheidsstudie	-/-€ 300.000,--
Gemaakte kosten locatie "Zusterflat"	€ 20.000,--
50% uit voorziening "Onderhoud parkeergarages" tbv Sluisdijk	-/-€ 250.000,--
Totaal benodigde uitvoeringsbudget	€ 1.330.000,--

In de "Nota parkeergarage Sluisdijk: Exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten" wordt zichtbaar gemaakt dat de investering en financiële prestaties van de parkeergarage resulteren in een Netto Contante Waarde (NCW) na 40 jaar van minus € 397.209,--. Mede vanwege de informatie over de opbouw van de bouwkosten is het, met het oog op de toekomstige aanbesteding van de werkzaamheden, raadzaam om ten aanzien van deze nota geheimhouding op te leggen overeenkomstig artikel 55 van de Gemeentewet.

In de volgende projectfasen zal gezocht worden naar mogelijkheden om dit Onrendabel te minimaliseren door kosten te minimaliseren en het gebruiks-/inkomstenprofiel van de parkeergarage te optimaliseren.

De onrendabele top wordt onttrokken aan de Algemene Middelen en komt ten gunste van de Egalisatiereserve Parkeren, waarin de Parkeervisie reeds voorzag. Daarmee is de kostenneutrale exploitatie mogelijk. De Nota Parkeergarage Sluisdijk: exploitatiemodel: Uitgangspunten & Uitkomsten laat evenwel ook zien dat gedurende 22 jaren de jaarlijkse exploitatieresultaten negatief zijn. Die negatieve jaren dienen op "nul" te sluiten. Het bedrag dat bovenop het onrendabel nodig is om eerst alle "negatieve jaren" te dekken, bedraagt € 96.791. Tezamen met het onrendabel dient uw raad dan € 494.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de Egalisatiereserve Parkeren. Van dit bedrag komt te zijner tijd dus € 96.791,-- weer ten gunste van de Algemene Middelen.

Risicoparagraaf

5. kennis te nemen van Nota Risicoanalyse parkeergarage Sluisdijk.

5.1. De risico's zijn integraal in beeld gebracht

Om een goed beeld te krijgen van de complexiteit is een integrale risicoanalyse uitgevoerd. De analyse is tot stand gebracht met gebruikmaking van de in Den Helder aanwezige lokale kennis.

De risico's zijn gewaardeerd in tijd, geld en kwaliteit. De conclusie van de Nota Risicoanalyse parkeergarage Sluisdijk is, dat er sprake is van een complex project, waarbij financieel-economische en (bouw)technische risico's overheersen met mogelijke gevolgen voor tijd en geld. Er zijn evenwel goede beheersmaatregelen beschikbaar, waarmee de risico's gecontroleerd kunnen worden.

De Nota Risicoanalyse zal leidraad blijven voor de risicobeheersing in alle projectfasen. In de voortgangsrapportages en vanzelfsprekend bij beslismomenten zullen de projectrisico's nadrukkelijk in beeld worden gebracht.

5.2. Het project zal voldoen aan de aanbestedregelgeving

De gemeente zal de parkeergarage moeten aanbesteden. De aanneemsom ligt onder de grens voor Europees aanbesteden. Daarom zal meervoudig onderhands worden aanbesteed.

Maatschappelijk draagvlak

De huidige parkeergarage Sluisdijk wordt door gebruikers en omwonenden als slecht ervaren. Tijdens de informatieavonden en de bijeenkomsten van de Klankbordgroep is dat genoegzaam duidelijk geworden. De toegankelijkheid, vandalisme en sociale veiligheid worden als grootste zorgpunten gezien. Deze moeten dringend worden verbeterd. Het plan, zoals dat in het schetsontwerp is gemaakt, voorziet daarin.

Ook voor de ontwikkelaars van de projecten op de Kop Beatrixstraat is een goede parkeervoorziening essentieel om hun projecten doorgang te laten vinden. Daarop zal ook in de volgende projectfasen afstemming blijven plaatsvinden.

De huidige huurders van parkeerplaatsen kunnen door middel van een abonnement in de parkeergarage blijven parkeren.

Communicatie

Bij de haalbaarheidsstudie zijn de belanghebbenden uit de omgeving van de parkeergarage betrokken door middel van een klankbordgroep die in 4 constructieve vergaderingen bijeen is geweest. Voorts is 1 algemene, voor een ieder toegankelijke informatieavond gehouden. Een 2^e avond zal worden georganiseerd na uw besluit om de parkeergarage Sluisdijk verder te ontwikkelen.

Realisatie

Instemming met deze beslisnota betekent, dat ons college zorg draagt voor ontwerp, verdere voorbereiding en realisatie van de parkeergarage Sluisdijk, binnen de met deze beslisnota vast te stellen kaders (zowel inhoudelijk, technisch, financieel, als interactief met belanghebbenden).

Mochten zich afwijkingen van deze kaderstelling aftekenen dan zullen wij uw raad hierover informeren en waar nodig voorstellen doen voor nadere besluitvorming.

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

- Uitwerken variant (ontwerp), bepalen aanbestedingsprocedure: april-november 2012
- Vergunning (m.n. bouwvergunning): sept- december 2012
- Aanbesteding en gunning december 2012 – januari 2013
- Bouw januari-mei 2013
- Oplevering mei/juni 2013 (voor SAIL-2013)

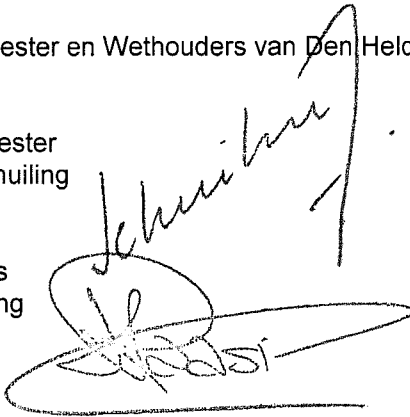
Wil de planning worden gehaald dan moeten de werkzaamheden in hoog tempo worden vervolgd.

Den Helder, 3 april 2012

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing

The image shows two handwritten signatures. The top signature is in cursive and appears to read 'Schuiling'. The bottom signature is also in cursive and appears to read 'Raasing'. Both signatures are written in black ink on a white background.