

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	359489
Datum	:	25 mei 2021
Onderwerp	:	Financiën herontwikkeling Aarhof Alphen aan den Rijn

Voorstel:

Voor de aankoop van de parkeergarage ingeval SB Real Estate deze aan de gemeente te koop aanbiedt:

- a. een investeringskrediet van € 5.500.000,- beschikbaar te stellen, in 40 jaar annuïtair af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 219.100,- vanaf 2023 te dekken binnen de parkeerexploitatie.
- b. een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 154.900,- en dit te dekken binnen de parkeerexploitatie, ten laste van de geraamde opbrengsten bezoekersparkeren tezamen met de parkeeropbrengsten totaal ad. € 374.000,-

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten van het Schetsontwerp voor de Aarhof. Onderdeel van het plan is een parkeergarage. De financiële consequenties daarvan zijn nader uitgezocht. Daarover zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar hetgeen heeft geleid tot een sluitende exploitatie.

Inleiding/aanleiding

In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten van het Schetsontwerp voor de Aarhof. Onderdeel van het plan is een parkeergarage. De financiële consequenties daarvan zijn nader uitgezocht. Daarover zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar hetgeen heeft geleid tot een sluitende exploitatie.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Middelen beschikbaar stellen voor mogelijke uitbreiding van de parkeervoorzieningen.

Kader

- Collegeprogramma 2014-2018
- Kadernota Vastgoed
- Herijkt Masterplan Stadshart Lage Zijde
- Grondexploitatie Lage Zijde
- Parkeerexploitatie
- Bestemmingsplan Alphen Stad
- Uitvoeringsplan Herinrichting Maatschappelijk Domein
- Duurzaamheidsprogramma 2014-2020
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid
- Raadsbesluit 2016/31451: Ontwikkeling Aarplein en Aargebouw Stadshart Lage Zijde Alphen aan den Rijn
- Raadsbesluit 131940 d.d. 18-5-2017: Realisatie combinatie Bibliotheek-Archief met parkeergarage en fietsenstalling
- Raadsbesluit 131940 d.d. 25-01-2018 Aanvullend Krediet Realisatie combinatie Bibliotheek-Archief met parkeergarage en fietsenstalling
- Raadsvoorstel 170388 d.d. 25-01-2018 Aansluiting Parkeergarage cBA op De Aarhof
- Beleid Parkeernormen en Parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn.
- Raadsbesluit 359489 d.d. 22-04-2021 Schetsontwerp voor herontwikkeling Aarhof Alphen aan den Rijn

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

In februari 2020 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Aarhof. De eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren, te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek om zo de aansluiting bij de rest van het centrum mogelijk te maken. De plannen zijn uitgewerkt en op 8 oktober 2020 gepresenteerd in de Informatiemarkt. Vervolgens is het plan naar aanleiding van de eerste reacties geoptimaliseerd en is een Anterieure en Koop Overeenkomst opgesteld. In april 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten van het Schetsontwerp voor de Aarhof. Onderdeel van het plan is een parkeergarage. De financiële consequenties daarvan zijn nader uitgezocht, hetgeen heeft geleid tot een bijna sluitende exploitatie.

Uitgangspunten ten aanzien van de parkeergarage zijn:

- i) Verplaatsen en op basis van de in 2020 nieuw vastgestelde parkeernormen uitbreiden van bestaande parkeervoorzieningen.
- ii) Het Schetsontwerp gaat uit van een te bouwen parkeervoorziening (met instandhouding van laden/lossen/bevoorradingsruimte en commerciële ruimte op de begane grond), zodat wordt voldaan aan de parkeernorm.

Parkeergarage

Indien de eigenaar van De Aarhof overgaat tot realisatie van het plan, moet ten behoeve van de te realiseren woningen worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De realisatie van een (gedeeltelijke) tweelaagse parkeergarage, die volgens de plannen kan worden gerealiseerd op de locatie van het huidige bevoorradingshof met parkeerdek, is hierbij dan aannemelijk. Indien en voor zover de eigenaar overgaat tot realisatie van deze parkeergarage (voor eigen

rekening en risico) kan de eigenaar deze parkeergarage te koop aanbieden aan de markt en aan de gemeente. Indien de eigenaar de parkeergarage aanbiedt aan de gemeente, dan zal zij deze afnemen tegen de werkelijke kostprijs (waarvan in de overeenkomst is bepaald wat onder kostprijs moet worden verstaan), waarbij de eigenaar een bedrag ad € 1.000.000,- in mindering zal brengen op de kostprijs. De gemeente kan de garage alsdan voor eigen rekening exploiteren. Dat sluit aan bij de wijze van exploitatie van de parkeergarage boven de bibliotheek, die – net als de beoogde nieuwe garage – ontsloten wordt via het parkeerdak op de Aarhof, waarvan eigendom en exploitatie ook bij de gemeente ligt.

Teneinde te verzekeren dat de bewoners van de te realiseren woningen beschikken over voldoende parkeerplaatsen, is in de overeenkomst opgenomen dat de eigenaar de afname van abonnementen voor de woningen garandeert voor een maximum van 220 parkeerplaatsen (de omvang van de eventueel te realiseren parkeergarage).

Duurzaamheid

Het plan wordt conform de actuele BENG-normen ontwikkeld. Daarnaast worden maatregelen ter vergroening van het object nader uitgewerkt.

Participatie

Bij de verdere uitwerking van de plannen door de eigenaar van de Aarhof zullen de reguliere participatie- en inspraakprocessen worden gevolgd, waarbij in ieder geval advies wordt gevraagd aan de Klankbordgroep Bewoners en de Werkgroep Samenleving. Conform het tweede beslispunt van het raadsbesluit 359489 d.d. 22-04-2021 Schetsontwerp voor herontwikkeling Aarhof Alphen aan den Rijn zal een participatieproces worden opgestart waarbij de omgeving zal worden betrokken. De uitkomsten van dit proces zullen met de raad worden gedeeld.

Financiële consequenties

De stichtingskosten van de parkeergarage zijn geraamd op € 6.500.000 (incl. alle bijkomende kosten en risico, excl. BTW). Dit bedrag is opgesteld door onafhankelijke en onafhankelijk van elkaar opererende kostendeskundigen (BBN en Basalt bouwadvies) op basis van ervaringskengetallen. De totale kostenopzet en planexploitatie is namens de gemeente beoordeeld en gevalideerd door Deloitte. Op basis van de feedback vanuit de raadscommissie en de gewijzigde uitgangspunten in de parkeerexploitatie heeft SB Real Estate besloten € 1.000.000,- bij te dragen aan de gemeentelijke parkeergarage. Op basis van de resterende investeringskosten ad. € 5.500.000,- zijn de kapitaallasten berekend.

Voorts is nog eens kritisch gekeken naar de parkeerexploitatie. Zo is op basis van de bestaande parkeertarieven en een bezetting van 20% berekend wat de opbrengsten uit het bezoekersparkeren zijn. Ook is ten aanzien van de post 'Beheer en exploitatie' reeds geconcludeerd dat een aantal kostenposten ten onrechte zijn toegerekend aan de nieuwe parkeergarage en een aantal voorzieningen geen onderdeel meer uitmaken van de parkeergarage. Tevens is gebruik gemaakt van andere ervaringscijfers, waardoor kosten voor het onderhoud aan de groene gevel neerwaarts konden worden bijgesteld. Verdere uitwerking van de beheerkosten heeft inmiddels geleid tot het optimaliseren van de kosten, uitgaande van het gebruik maken van bestaande voorzieningen (zoals betaalautomaten. Een en ander leidt tot de volgende opstelling van de jaarlijkse kosten.

SCENARIO	OUD	NA RC 14 APRIL	MET DETAILUITWERKING
KAPITAALLAST	259.000	219.100	219.100
ONDERHOUDSLASTEN	150.000	150.000	70.000 50.000
GROOT ONDERHOUD	60.000	60.000	45.000
BEHEER EN EXPLOITATIE	100.000	45.000	
GARANTIE SB TOT BESPARING			-10.100
STRUCTURELE KOSTEN	569.000	474.100	374.000
DEKKING			
PARKEERABONNEMENTEN	227.000	227.000	227.000
BEZOEKERSPARKEREN	–	150.000	147.000
SALDO NOG TE DEKKEN	342.000	97.100	0

Zoals te zien is, leiden de reeds doorgevoerde optimalisaties tot een sluitende exploitatie. SB Real Estate heeft aangegeven er voor garant te staan dat dat laatste tekort wordt gedekt, mede door (ontwerp)keuzes in de verdere uitwerking van de plannen. Als gevolg van deze garantie wordt gegarandeerd dat de parkeergarage voor de gemeente budgetneutraal kan worden gerealiseerd.

In de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- i. Per woning wordt een abonnement afgenomen
- ii. Bezoekersparkeren is gebaseerd op 220 parkeerplaatsen met een actueel tarief (€ 1,80 per uur) en gemiddelde bezetting van 20%
- iii. Onderhoudskosten zijn nader onderzocht (zie onder)

In de eerste berekening is het onderhoud van een *zelfstandige* garage globaal berekend. In het nader onderzoek zijn de kosten geoptimaliseerd, uitgaande van uitbreiding van de bestaande voorzieningen (parkeerdak en garage boven bibliotheek) met 220 parkeerplaatsen. In de nieuwe detailberekening is rekening gehouden met het programma van eisen zoals deze ook voor de garage boven de bibliotheek geldt. Dat heeft ertoe geleid dat er ten opzichte van de eerste globale berekening aanzienlijke besparingen kunnen worden gemaakt. Zo is er geen apart hek (speedgate) nodig voor deze garage en kan gebruik worden gemaakt van bestaande voorzieningen (betaalautomaten, slagbomen etc.). Door het abonnementstarief méér te laten aansluiten op parkeerabonnementen in de omgeving (Woonforte/Castellum) en de verwachting dat een nieuw aantrekkelijk winkelcentrum ook effect heeft op het aantal parkeerders (toename daarvan) kan de exploitatie voor een deel gedekt worden.

In verband met de lopende gesprekken over het anderhalf uur vrij-parkeren, heeft SB Real Estate te kennen gegeven daar een aanvullende substantiële bijdrage aan te willen leveren

mocht de gemeente besluiten over te gaan tot het anderhalf uur vrij-parkeren. Deze vrijwillige bijdrage heeft mogelijk ook tot effect dat meer winkelvastgoedeigenaren bereid zijn om ook financieel bij te dragen.

Ingrepen in de begrotingsregels, zoals het verlengen van de afschrijvingstermijn en/of het hanteren van een restwaarde, zijn dan niet (meer) nodig om tot een sluitende exploitatie te Komen.

Vergroening parkeerdek

Het parkeerdek op de Aarhof is eigendom van de gemeente, die het ook exploiteert. De inrichting van het dak behoeft verbetering, die naar aanleiding van de herstructurering van de Aarhof meegenomen kan worden. Bovendien is het de (gemeentelijke) ambitie het parkeerdek te verduurzamen en te vergroenen. In de uitwerking van de plannen wordt ook de vergroening van het parkeerdek uitgewerkt. Op basis van die uitwerking wordt te zijner tijd een investeringsvoorstel gedaan.

Realisatie

Bij de realisatie van het cBA-gebouw zijn de maatregelen voor de aansluiting tussen parkeergarage en de Aarhof al uitgevoerd. Na ondertekening van de overeenkomst worden de plannen voor de Aarhof door de eigenaar nader uitgewerkt tot een Omgevingsvergunningaanvraag. Na doorlopen van de planologische procedure kan naar verwachting in 2022 gestart worden met de realisatie van de grootschalige herontwikkeling. Waar (planologisch) mogelijk worden deelprojecten, zoals door de uitbreiding van de Albert Heijn en mogelijk het planonderdeel bij de Van Mandersloostraat, eerder uitgevoerd.

Bijlage(n)

N.v.t.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Wijziging gemeentebegroting (2022).

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	359489
Onderwerp	:	Herontwikkeling De Aarhof Alphen aan den Rijn (investeringskrediet voor aankoop parkeergarage)

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021,

besluit:

Voor de aankoop van de parkeergarage, ingeval SB Real Estate deze aan de gemeente te koop aanbiedt:

- a. een investeringskrediet van € 5.500.000,- beschikbaar te stellen, in 40 jaar annuïtair af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 219.100,- vanaf 2023 te dekken binnen de parkeerexploitatie;
- b. een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 154.900,- en dit te dekken binnen de parkeerexploitatie, ten laste van de geraamde opbrengsten bezoekersparkeren tezamen met de parkeeropbrengsten totaal ad. € 374.000,-.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juli 2021.

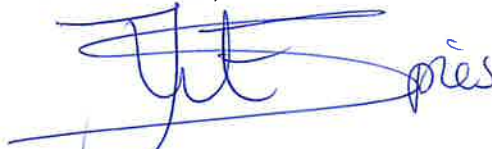
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies