

## Openbare brief (met weglating fin. cijfers)

Burgemeester en wethouders  
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht  
Telefoon 030 – 286 11 13 Fax 030 – 286 10 33  
www.utrecht.nl

leden van de gemeenteraad

|                       |                                 |                    |  |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| <b>Behandeld door</b> | Bart Derksen en Rutger Siderius | <b>Datum</b>       | 27 januari 2015  |
| <b>Doorkiesnummer</b> |                                 | <b>Ons kenmerk</b> | 15.500970  |
| <b>E-mail</b>         | r.siderius@utrecht.nl           | <b>Onderwerp</b>   | Second opinion kredietaanvraag<br>Jaarbeurspleingarage |
| <b>Bijlage(n)</b>     | 1x memo (geheim)                | <b>Verzonden</b>   | 27 januari 2015  |
| <b>Uw kenmerk</b>     |                                 |                    |  |
| <b>Uw brief van</b>   |                                 |                    | Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden     |

Geachte dames en heren,

Op 3 oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met het besluit "Aanpassing Masterplan, onderdeel Van Sijpesteijnkwartier, voorlopig ontwerp Jaarbeursplein en parkeergarage". Het VO betreft een integraal VO van de inrichting van het plein en een ondergrondse parkeergarage van 780 plekken. Uitgangspunt hierbij is een gezamenlijke parkeervoorziening voor alle aanpalende vastgoedontwikkelingen zodat het aantal toegangswegen minimaal blijven en het plein autovrij. Op basis van dit VO is de business case voor de Jaarbeurspleingarage opgesteld en heeft het college de raad een kredietaanvraag gedaan van ruim € 49 miljoen. Met een raadsbesluit over de vrijgave van het krediet en uiteindelijk de realisatie van deze parkeergarage in de omvang zoals het college voorstelt, maken we verschillende ontwikkelingen met hun parkeerbehoefte (zie tabel hieronder) mogelijk met de capaciteit zoals nu voorzien en door de raad vastgelegd. Onze inzet voor de middellange en lange termijn is om andere ontwikkelingen binnen het nu reeds bestaande en geplande parkeerareal op te lossen. Op 4 december 2014 heeft uw raad een motie aangenomen voor het uitvoeren van een second opinion op deze kredietaanvraag. Op 22 januari jl. heeft Empaction deze second opinion opgeleverd.

### Geheimhouding

Gelet op het feit dat openbaarheid zal leiden tot onevenredige benadeling van gemeentelijke financiële belangen en van bij de aangelegenheid betrokken (rechts)personen (artikel 10, lid 2 aanhef en onder b en g van de wet Openbaarheid van bestuur) leggen wij geheimhouding op ex artikel 25, lid 2 Gemeentewet.

In het voorliggende raadsvoorstel hebben wij gemotiveerd dat in verband met de aanbesteding en exploitatie geheimhouding nodig is tot het project is gegund. Aangezien in het rapport van Empaction dezelfde gegevens worden gebruikt, leggen wij op onze reactie geheimhouding op. Wij verzoeken u voorts de geheimhouding op het rapport met uitzondering van de reeds openbaar gemaakte delen te verlengen.

De aanbesteding van de bouw en mogelijk ook delen van de exploitatie moeten nog worden gegund. Dit kwartaal worden contractuele besprekingen afgerond rond Noord- en Zuidgebouw, Jaarbeurspleingebouw en het WTC. Indien de inhoud van onze reactie openbaar wordt gemaakt wordt het economisch/financieel belang van de gemeente geschaad. Ook kunnen betrokken (rechts)personen en derden dan onevenredig worden bevoordeeld of benadeeld.

### Reactie

Hierbij willen wij conform uw verzoek u voorafgaand aan bespreking aanstaande donderdag in de raad informeren over onze reactie op de second opinion op de kredietaanvraag Jaarbeurspleingarage. Wij zijn verheugd met de constatering in de second opinion dat nut en noodzaak van een parkeergarage

wordt onderschreven, de garage wordt gezien als een belangrijke motor voor de ontwikkelingen in het gebied en het logisch is dat de gemeente de realisatie en exploitatie (voorlopig) op zich neemt.

De stelling van de second opinion om de parkeergarage kleiner te maken om daarmee het risicoprofiel te verkleinen onderschrijven wij niet. Wij ontraden een dergelijke keuze omdat:

- Het feit dat het totaal beoogd programma dat gebruik moet gaan maken van de parkeergarage veel groter is.
- Een minimale omvang van de parkeergarage noodzakelijk is om publiekrechtelijk te voldoen aan de benodigde parkeervoorzieningen zodat de beoogde ontwikkelingen niet afhankelijk worden van private partijen of aanvullende voorzieningen. Dit leidt namelijk tot hogere kosten en/of lagere grondopbrengsten en het risico dat ontwikkelingen mogelijk zelfs geen doorgang kunnen hebben.
- Deze parkeergarage past binnen het beleid van het terugdringen en duurzaam invullen van parkeervoorzieningen (centrale voorziening, gericht op dubbelgebruik). Op dit moment verschuift zelfs een deel van de parkeerbehoefte aan de oostzijde (Noord- en Zuidgebouw) naar de westzijde van het Stationsgebied en daarmee de binnenstad uit.

#### Minimum omvang garage

Op 11 december 2003 is het Masterplan Stationsgebied vastgesteld door de Raad, waarin rekening is gehouden met 2.500 openbare parkeerplaatsen, waaronder 1.000 tot 1.500 parkeerplaatsen onder het Jaarbeursplein. In het Structuurplan van 2006 (Raadsbesluit d.d. 14 december 2006) wordt het volume van 2.500 parkeerplaatsen publiekrechtelijk bevestigd, waarbij voor de westzijde (Jaarbeurspleingarage) een volume van 1.700 parkeerplaatsen wordt vermeld. Ondanks uitbreiding van de parkeervraag als gevolg van de vastgoedontwikkelingen kan de omvang van de parkeergarages beperkt blijven door dubbelgebruik en strikte normering. Het aantal plekken is nog verder verlaagd naar 900 parkeerplaatsen aan de oostelijke zijde van het station en 800-1.000 parkeerplaatsen aan de westzijde in de Jaarbeurspleinparkeergarage. Op basis van het Masterplan Stationsgebied heeft de gemeente de bestaande bovengrondse parkeergarage (circa 1.000 pp) op het Jaarbeursplein verworven van Corio. Vervolgens is deze parkeergarage in 2011 gesloopt. Hierdoor kon aan de westzijde de beoogde kwaliteitsslag worden gemaakt, het omzetten van een bovengrondse naar een ondergrondse parkeergarage is een kwaliteitsdrager van het Nieuwe Sleutelproject, en de beoogde infrastructuur wordt aangelegd.

De Jaarbeurspleingarage is dus belangrijk in de parkeerbalans van het hele Stationsgebied. Een essentiële schakel om te kunnen voldoen aan de parkeervraag van de gemeentelijke ontwikkelingen in het Stationsgebied en daarmee de herstructurering en ontwikkeling van het beoogde vastgoed mogelijk te maken. Daarnaast is de Jaarbeurspleingarage de enige reële optie om invulling te geven aan de benodigde parkeer capaciteit voor het beoogd vastgoedprogramma rondom het Jaarbeursplein en de bestaande gebruikers (o.a. NH-hotel, Jaarbeurspleingebouw en WTC). Hiermee bereiken we ook dat een deel van de parkeerbehoefte aan de oostzijde opgelost wordt aan de westzijde. Daarmee verplaatsen we het parkeren de binnenstad uit en zijn we voor de parkeerbehoefte van de gemeentelijke ontwikkelingen niet afhankelijk van private partijen.

Zoals aangegeven is de parkeergarage een essentiële randvoorwaarde voor het beoogde programma aan zowel de westzijde als oostzijde van het Stationsgebied. Onderstaande tabel geeft het overzicht van de minimaal benodigd normatief aantal plekken per ontwikkeling.

| Ontwikkeling             | Min. aantal pp volgens parkeernorm | Status ontwikkeling  | Consequentie geen/onvoldoende pp in Jaarbeurspleingarage         | Meegenomen in exploitatieopzet |
|--------------------------|------------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Oostzijde Stationsgebied |                                    |  |  |                                |
| Noordgebouw              | 170 (-200)*                        | Contract getekend; bestemmingsplan procedure wordt opgestart | Ontwikkeling kan niet doorgaan; risico op claim van ontwikkelaar | Niet meegenomen                |
| Zuidgebouw               | 60 (-90)*                          | Tender is gestart  | Ontwikkeling kan niet  | Niet meegenomen                |



|  |                 |  | doorgaan  |  |
|--|-----------------|--|---|--|
| <b>Westzijde Stationsgebied</b>  |                 |  |   |  |
| – Bestaande functies (NH-Hotel en kantoren)<br>– Parkeren medewerkers Stadskantoor | 156 (-166)*     | Gereed   | Minimum parkeerplekken dient de gemeente elders te regelen; alternatief is niet voorhanden          | Meegenomen   |
| WTC  | 120 (-160)*     | – Afrondende fase<br>Contractonderhandeling<br>– Parkeerbehoef te opgenomen in bestemmingsplan van Sijpesteijnkwartier | Herontwikkeling kan niet doorgaan;<br>+ contractueel vastgelegde parkeerplaatsen nog elders regelen | Meegenomen   |
| Jaarbeurspleingebouw fase 1  | 90 (-148)*      | – Afrondende fase<br>Contractonderhandeling<br>– Parkeerbehoef te opgenomen in bestemmingsplan van Sijpesteijnkwartier | Ontwikkeling kan niet doorgaan, of dient zelfstandig benodigde parkeerplekken te realiseren         | Niet meegenomen  |
| Jaarbeurspleingebouw fase 2  | 150 (-195)*     | Ontwikkeling is onderdeel van bestemmingsplan van Sijpesteijnkwartier  | Ontwikkeling kan niet doorgaan, of dient zelfstandig benodigde parkeerplekken te realiseren         | Niet meegenomen  |
| Kop Jaarbeurs (hotel/woningen)   | 181-267         | Planfase   | Ontwikkeling dient zelfstandig te voorzien in parkeervoorziening                                    | Alleen hotelontwikkeling is meegenomen                             |
| <b>Totaal benodigd conform norm</b>  | <b>927-1226</b> |  |   |  |
| Kantoren en leisure Kop Jaarbeurs  | PM              |  |   | Niet meegenomen  |
| Kort parkeren (oa bezoekers SKU, Beatrixtheater, stationsgebruik)                  | 250-450         |  |   | Alleen voor het deel van de "oude" omzet Jaarbeursplein meegenomen |

\* De exacte minimumnorm is nog afhankelijk van de uiteindelijke invulling van programma (kantoor, horeca, etc).

De Jaarbeurspleingarage maakt het mogelijk om voor het bovengenoemde programma uit te gaan van dubbel gebruik. Hiermee kunnen we het aantal noodzakelijke parkeerplekken reduceren tot circa 750 plekken, passend binnen het totaal beschikbare plekken bij een garage van 761 plekken. Naast deze normatief benodigde plekken is er tevens een aanvullende behoefte aan kort parkeerplekken van 250–450 plekken (oa. Stadskantoor, Beatrixgebouw en stationsgebruik) en een potentiële behoefte uit het kantoor- en leisureprogramma Kop Jaarbeurs.

Een parkeergarage van 761 plekken is noodzakelijk:

- Om een grotere versnippering van parkeergarages in het gebied te voorkomen. Met minder plekken zal voor diverse ontwikkelingen zelfstandige parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Door een kleine parkeergarage worden minder parkeervoorzieningen gerealiseerd dan publiekrechtelijk noodzakelijk voor de beoogde ontwikkelingen. Hierdoor wordt de gemeente afhankelijk van (onderhandelingen met) private partijen voor het borgen van toereikende parkeervoorzieningen.
- Om meer ontsluitingsroutes met bijbehorende verkeersbewegingen en inpassingsvraagstukken in de openbare ruimte te vermijden. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte niet ten goede en vergt hogere investeringskosten. Juist vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte is gekozen een gezamenlijke parkeervoorziening voor alle aanpalende vastgoedontwikkelingen zodat het aantal toegangswegen minimaal blijven en het plein zelf autovrij.
- Omdat er voldoende maatvoering nodig is om dubbel gebruik te realiseren. Zonder dubbelgebruik zullen er per saldo ca. 200–400 parkeerplekken meer nodig zijn in het gebied. Dit is minder duurzaam omdat door minder dubbelgebruik meer plekken moeten worden gerealiseerd en daarmee een groter beslag wordt gelegd op productiemiddelen en minder efficiënt kan worden geëxploiteerd.;
- Kosten per parkeerplek te beperken, en daarmee de rendabiliteit van de garage te kunnen garanderen;
- Om de benodigde en voorziene grondopbrengsten in de GREX Stationsgebied [REDACTED] te kunnen realiseren. Indien een kleinere parkeergarage wordt gerealiseerd (500 plekken) dient rekening te worden gehouden met een afboeking van de grondopbrengsten met minimaal [REDACTED] [REDACTED]. Dit als gevolg van het niet kunnen faciliteren van ontwikkelingen en/of het feit dat private partijen zelf complexe, meer omvangrijke en duurdere parkeervoorzieningen moeten realiseren. Daarnaast dient meer geïnvesteerd te worden in de ontsluiting op maaiveld.

Op basis van de gevoerde beleidslijn en eerdere besluiten over de Jaarbeurspleingarage zijn onderhandelingen gevoerd met partijen voor de ontwikkeling van vastgoed. Naast het vertragsrisico dat ontstaat door een alternatieve omvang van de garage levert dit mogelijk ook financiële claims op of gaan ontwikkelingen mogelijkwijs niet door. Dit heeft tevens een indirect gevolg voor de werkgelegenheid.

#### **Risico exploitatie garage**

In de second opinion geeft Empaction aan dat het risicoprofiel voor de exploitatie van de parkeergarage op onderdelen groot is. Empaction heeft echter de risico's geanalyseerd op basis van de input van het rekenmodel. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat een aanzienlijk omvangrijker programma geprognosticeerd is. Het risico op het niet doorgaan van nieuwe ontwikkelingen en het tegenvallen van de parkeerbehoefte is al meegenomen in het rekenmodel door uit te gaan van een behoudend scenario. Daarnaast is het in het rekenmodel opgenomen programma beschouwd als een feitelijk programma terwijl dit een theoretisch "meest voor de hand liggend" programma is. Empaction heeft hierdoor ten opzichte van dit behoudend scenario nogmaals een risico-afslag gedaan, zonder dit in balans te brengen met de kansen van het doorgaan van de nieuwe ontwikkelingen.

Datum 27 januari 2015

In het rekenmodel zoals opgenomen in de businesscase is gerekend met bruto 1019 plekken gerekend (op basis van dubbelgebruik betekend dit 715 plekken), terwijl de totale publiekrechtelijke behoefte neerkomt op circa 750 plekken exclusief de verwachte behoefte aan kortparkeerplaatsen.

Hiermee is een risicoanalyse uitgevoerd op de onderkant van de bandbreedte van de verwachte parkeerbehoefte en is dus een "worst case" scenario in beeld gebracht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat zelfs indien het behoudend scenario uit de businesscase niet wordt gehaald en eventueel zelfs een kostenoverschrijding op de uitvoering wordt gerealiseerd, het financieel risico voor de gemeente is beperkt tot [REDACTED].

#### Reactie analyse kosten parkeergarage

In de second opinion valt de kostenraming [REDACTED] hoger uit dan de kostenraming uit de business case. De extra kosten zitten voornamelijk in de fundatie en trappenhuizen. Dit zijn terechte aandachtspunten bij de kostenopstelling. Wij verwachten echter dat dit geen invloed zal hebben op het totale investeringsbedrag omdat financiële ruimte hiervoor in de business case onder andere posten is voorzien, te weten onvoorzien (fundatie [REDACTED] en nader te detailleren (trappenhuizen) [REDACTED]). De extra maatregelen die BBN aangeeft onder terreininrichting [REDACTED] kunnen wij meenemen in de raming voor de inrichting openbare ruimte (scope).

De analyse door BBN is gemaakt op een kostenraming op VO niveau. In de door ons op te stellen ramingen op het definitieve ontwerp zullen wij de aanbevelingen meenemen. Opgemerkt dient te worden dat dan ook nog een bezuinigingsslag en detailleringsslag gemaakt moet worden. In deze fase sturen we dan ook nadrukkelijk op de kosten en risico's. We zullen onder meer op de volgende onderdelen forse bezuinigingen doorgevoerd, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit:

- Verdiepingshoogte 1<sup>ste</sup> verdieping [REDACTED]
- Optimalisatie inrit en toegangstunnel garage [REDACTED]

Het DO, het contract en de bijbehorende kostenraming laten we nogmaals reviewen. Uitgangspunt is dat we een robuust ontwerp binnen het krediet van ruim €49 miljoen realiseren.

#### Samenvattend

Op basis van bovenstaande kunnen we constateren dat de veronderstelde kostenreductie ([REDACTED]) door het beperken van de omvang van de garage redelijkerwijs niet opweegt tegen de aanzienlijke consequenties. Het geprognosticeerde resultaat van [REDACTED] wordt zeker niet gehaald (want veel hogere kosten per plek en waarschijnlijk ook lagere opbrengsten) en de financiële risico's zijn zeer substantieel ([REDACTED]). Aanvullend wordt het gevoerde beleid losgelaten door het parkeren niet meer te concentreren. Dit leidt tot een minder duurzame invulling van het parkeren en heeft grote consequenties voor de ontsluiting en kwaliteit in het gebied.

Het principe van deze kredietaanvraag is: "Duurzaam investeren en behoudend exploiteren".

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,

