

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 september 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0113462
Betreft Beantwoording technische vragen mbt parkeren en
parkeertarieven Middenzone Gezondheidspark

Vergadering van
Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Marieke Wijsman
E-mail: m.wijsman@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De gemeente wil de Middenzone op het Gezondheidspark ontwikkelen tot een hoogstedelijk woongebied. Op 19 mei 2020 is de ontwikkeling van de Middenzone gegund aan Ballast Nedam. Onderdeel van de ontwikkeling is de verkoop van de bestaande parkeergarage en de realisatie van een nieuw te bouwen parkeergarage voor bezoekers, bewoners en gebruikers van het Gezondheidspark. Over de tariefstelling voor het parkeren op het Gezondheidspark is voor de zomer de nodige aandacht geweest in de (sociale) media. Belanghebbenden op en rond het Gezondheidspark hebben ingesproken bij de Raadscommissie Grote Projecten op 17 juni 2020. Naar aanleiding hiervan heeft op 8 juli 2020 een debat over parkeren in de Raadscommissie Grote Projecten plaatsgevonden. Tijdens dit debat en naar aanleiding van dit debat zijn een aantal technische vragen gesteld die in deze raadsinformatiebrief worden beantwoord.

Wat is de te delen informatie?

Tijdens en naar aanleiding van het debat over parkeren en de tariefstelling op de Middenzone van het Gezondheidspark zijn een aantal technische vragen gesteld die hieronder worden beantwoord.

Technische vragen fractie VVD, Marc Merx

1. *Graag een nadere toelichting op dat kettingbeding en hoe dat juridisch te verankeren is dat de gemeente haar invloed niet helemaal kwijt is na verkoop door de ontwikkelaar aan een exploitant.*

De gemeente kan in de koopovereenkomst van de bestaande parkeergarage en de nieuw te realiseren parkeergarage voorwaarden voor gebruik, verkoop en verhuur opleggen. Zo'n voorwaarde kan zijn dat de parkeertarieven marktconform en op een maatschappelijk acceptabel niveau moeten blijven (hierna: het beding). Ballast Nedam zal de parkeergarage niet zelf exploiteren en zoekt hiervoor een belegger/ commerciële exploitant. Om ook deze toekomstige partij(en), die nog niet bekend zijn en dus nog geen partij kunnen zijn, aan het beding te binden, wordt het kettingbeding gebruikt. Bij

doorverkoop moet ook de toekomstige koper zich weer aan het beding committeren. Om effect te hebben, bevat de koopovereenkomst, naast het kettingbeding zelf, een boete zodat de koper het nalaat om het beding niet door te leggen.

Technische vragen fractie GroenLinks, Kitty Kruger

1. *Welke bezoekers worden verwacht de auto te parkeren in de parkeergarage?*

De nieuw te bouwen parkeergarage naast de bestaande parkeergarage op het Gezondheidspark is toegankelijk voor iedereen en bedoeld voor bezoekers, bewoners en gebruikers van het Gezondheidspark. De verwachting is dat dit naast de bewoners van de nieuw te realiseren woningen vooral bezoekers en medewerkers van het Albert Schweitzerziekenhuis, de Sportboulevard en de andere instellingen en bedrijven op het Gezondheidspark, zoals de politie, zijn.

2. *Wat zal de gemiddelde verblijfsduur zijn?*

Dat is afhankelijk van de reden van het bezoek. Het merendeel van de bezoekers van het ziekenhuis en de Sportboulevard zullen naar verwachting maximaal een dagdeel gebruik maken van de parkeergarage. Medewerkers van de verschillende voorzieningen waarschijnlijk een hele dag.

3. *Wat is de hoeveelheid auto's in welke tijdsloten?*

Er is een onderscheid te maken tussen personeel op het Gezondheidspark, bezoekers van het ziekenhuis en bezoekers van de Sportboulevard. Het personeel is voornamelijk werkzaam tijdens kantoor tijden en dat betekent dat het druk is op de maandag, dinsdag en donderdag van 09:00u tot 16:30u. Op woensdagen en vrijdagen is het rustig en op vrijdagmiddag, de doordeweekse avonden en in de weekenden is het stil.

Ook de bezoekers van het ziekenhuis en de Sportboulevard zijn vooral aanwezig tijdens de kantoor tijden aan met een lichte piek rond 10:30u en 15:00u en in de avonden een piek rond 19:00u. In het weekend is het rustiger en staat men aanwezig tussen 10:00u en 19:00u met een lichte piek rond 16:00u.

De verhouding Personeel-Bezoek is doordeweeks ongeveer 3:1 en in het weekend 1:4. Het komt met name in de winter maanden voor dat bijna alle 1500 beschikbare plekken bezet zijn op het drukste moment. 's Avonds en in het weekend is het rustiger tenzij er een sportevenement is.

De ca. 1500 nu beschikbare parkeerplaatsen zijn verdeeld over de bestaande parkeergarage en de twee tijdelijke parkeerterreinen allen gelegen in de Middenzone. Naast deze parkeerplaatsen zijn er nog (kort)parkeerplaatsen beschikbaar langs de Overkampweg, de parallelwegen van de Karel Lotsyweg en op het voor- en achterterrein van het ziekenhuis en op de Amnesty Internationalweg, plus achter het ziekenhuis en onder het politiebureau nog een aantal niet-openbare parkeerplaatsen (totaal ca. 250 pp). Bij elkaar zijn de voor de functies die tot het Gezondheidspark gerekend worden ca. 1750 parkeerplaatsen beschikbaar. Ballast Nedam heeft een plan ingediend, waarin met het bovenstaande rekening is gehouden. Met hen zijn we nog in overleg over de exacte parkeeraantallen voor de nieuw te bouwen woningen op de Middenzone en de nieuwe parkeergarage.

4. *Welke compensatie mogelijkheden worden er gezien voor de verschillende doelgroepen? Immers de sporters krijgen nu 25.000 per jaar gecompenseerd. De bezoekers van het ziekenhuis kunnen igv meer bezoeken aan het ziekenhuis compensatie krijgen van de zorgverzekeraar*

De extra regeling voor sporters is een regeling enkel voor topsporters, talenten en kaderleden die in 2013 is ingezet. Voor deze groep gebruikers, de kaderleden en talentvolle sporters, is vanuit de EPV (gesloten parkeerexploitatie) van de gemeente een bedrag beschikbaar van €25.000 per jaar waaruit de Compensatieregeling Parkeerkosten onder voorwaarden wordt bekostigd. Voor andere bezoekers en gebruikers van de Sportboulevard, zoals leden van de sportverenigingen, zou compensatie in de vorm van een subsidieregeling voor de sportverenigingen mogelijk zijn. Voor individuele bezoekers van bijvoorbeeld het zwembad is het lastig om een compensatieregeling op te stellen. Voor bezoekers van het ziekenhuis is inderdaad compensatie mogelijk via de zorgverzekeraar als men zich hiervoor aanvullend heeft verzekerd en ze kunnen worden afgetrokken van de belasting als extra ziektekosten. Daarnaast is het mogelijk dat de exploitant straks kortingstarieven aanbiedt in de vorm van dagkaarten of abonnementen.

Voor medewerkers van het ziekenhuis en andere bedrijven en instellingen op het Gezondheidspark is dat de aangewezen compensatiemogelijkheid naast eventuele financiële vergoeding van de werkgever.

Compenseren van het parkeren voor medewerkers van derden door de gemeente kan worden als een vorm van staatssteun of subsidie op de parkeertarieven. De kans is zeer reëel dat dan ook andere parkeerexploitanten (marktpartijen) of andere instellingen en bedrijven uit de stad om compensatie zullen verzoeken voor de parkeerkosten.

Technische vragen fractie CDA, Wim van der Kruijff

1. *Is het besluit dat Ballast Nedam de te bouwen parkeergarage Middenzone aan een commerciële partij overdoet voor exploitatie onomkeerbaar, of is het ook mogelijk dat Ballast Nedam de parkeergarage overdoet aan de gemeente Dordrecht voor exploitatie? Kunt u toelichten op basis van welke contractuele bepaling(en) het antwoord op bovenstaande vraag gebaseerd is.*

Ballast Nedam kan de te bouwen parkeergarage op de Middenzone niet overdoen aan de gemeente Dordrecht voor exploitatie. Door de tenderprocedure en de gunning voor de ontwikkeling van de Middenzone zijn de parkeertarieven onderdeel geworden van de samenwerking met Ballast Nedam voor de gebiedsontwikkeling Middenzone Gezondheidspark. Deze ontwikkeling aanpassen of wijzigen kan enkel met inachtneming van de aanbestedingsregels. Gezien de verwachte kosten van de wijziging en de wezenlijke aard van de wijziging betekent dit dat de samenwerking met Ballast Nedam moet worden verbroken en een nieuwe aanbesteding / tenderprocedure moet worden opgestart.
2. *Wat is uw inschatting voor welk bedrag (eventueel bandbreedte) de gemeente de parkeergarage kan overnemen?*

Aangezien het niet mogelijk is om de parkeergarage over te nemen zonder de huidige ontwikkeling van de Middenzone door Ballast Nedam te stoppen en een nieuwe aanbesteding met nieuw voorwaarden te starten, kan hier geen bedrag worden genoemd.
3. *Tot welk jaarlijkse kosten leidt dat als die investering gefinancierd zou worden met een looptijd gelijk aan de verwachte levensduur (hoeveel jaar is dat?) van de garage?*

Dit is niet nader uitgewerkt. Aangezien het niet mogelijk is om de parkeergarage over te nemen zonder de huidige ontwikkeling van de Middenzone door Ballast Nedam te stoppen en een nieuwe aanbesteding met nieuw voorwaarden te starten, kan hier geen bedrag worden genoemd.
4. *Wat is uw inschatting van hoe de parkeerexploitatie van de parkeergarage eruit ziet bij zowel de voorgestelde parkeertarieven als lagere tarieven voor bezoekers en personeel van ziekenhuis, Sportboulevard en eventuele andere gebruikers? Graag een aantal scenario's daarbij uitwerken.*

Er kunnen allerlei varianten en scenario's worden uitgewerkt, maar geen van die varianten is mogelijk zonder de huidige ontwikkeling van de Middenzone met Ballast Nedam te stoppen en een nieuwe aanbesteding met nieuw voorwaarden te starten.
5. *Kunt u een tijdelijk schetsen welke stappen en mijlpalen van toepassing zijn in de ontwikkeling van de Middenzone die invloed hebben op wanneer besluitvorming over eventuele gemeentelijke exploitatie van de parkeergarage Middenzone vereist is?*

De ontwikkeling van de Middenzone van het Gezondheidspark is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor Dordrecht. De woningbouwopgave is het eerste punt van ons coalitieakkoord, de toevoeging van 720 woningen op de Middenzone is een belangrijke bijdrage hieraan. Het parkeren in de nieuw te realiseren parkeergarage draagt hier nadrukkelijk aan bij. Door de tenderprocedure en de gunning voor de ontwikkeling van de Middenzone zijn de parkeertarieven onderdeel geworden van de samenwerking met Ballast Nedam voor de gebiedsontwikkeling Middenzone Gezondheidspark. Deze ontwikkeling aanpassen of wijzigen kan enkel met inachtneming van de aanbestedingsregels. Gezien de verwachte kosten van de wijziging en de wezenlijke aard van de wijziging betekent dit dat de samenwerking met Ballast Nedam moet worden verbroken en een nieuwe aanbesteding / tenderprocedure m.b.t. worden opgestart.
6. *Welk beeld is naar voren gekomen uit uw dialoog met uw gesprekspartners van het Albert Schweitzer Ziekenhuis en de Sportboulevard over*
 - o *De bouw van de parkeergarage,*
 - o *Wat zij een redelijke stijging van de parkeertarieven vinden,*
 - o *Wat zij een redelijke stijging van de parkeertarieven vinden,*
 - o *Wat hun beeld is betreffende veiligheid van de looproute naar*

de parkeergarage, aantrekkelijkheid van OV, verschuiving naar meer fietsgebruik, etc. en hoe gemeente en deze instellingen elkaar kunnen helpen in deze vraagstukken.

De afgelopen jaren hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met de verschillende belanghebbenden op het Gezondheidspark. Met het ASz is tijdens een bestuurlijk overleg in september 2019 stil gestaan bij de inhoud, het proces en de rol en positie van het ASz bij de verdere gebiedsontwikkeling van de Middenzone. Daarbij is ook aan de orde gekomen dat positie van het ASz nadrukkelijk is veranderd nadat ASz zich heeft teruggetrokken uit de gebiedsontwikkeling. Deze ontvlechting is een complexe geweest, waar ook een stevige financiële aderlating voor de gemeente bij kwam kijken. Waar het ASz eerst mede-beslisser was, is zij nu één van de stakeholders uit het gebied. Een belangrijke stakeholder welteverstaan, maar niet de enige.

De afgelopen jaren heeft het personeel van het ASz kunnen profiteren van een dagtarief dat niet geldt voor andere instellingen en bedrijven gevestigd op het Gezondheidspark. Dat tarief zou sowieso moeten worden herwaardeerd naar een marktconform tarief. Het ASz heeft aangegeven om voor een kwalitatief betere parkeervoorziening bereid te zijn een hogere prijsstelling te accepteren, maar wat die aanvaardbare prijsstelling is, is niet bekend.

Het ASz doet mee in het Drechtstedelijke 'Platform Samen Bereikbaar, Duurzaam op Weg' dat het terugdringen van autogebruik in de hele regio beoogt. Uit een mobiliteitsscan in het kader van Samen Bereikbaar met het ASz is gebleken dat 50% van het personeel op fietsafstand van het ASz woont. Daarnaast stimuleert het ASz het gebruik van de fiets en maakt het de aanschaf van e-bikes door medewerkers fiscaal aantrekkelijk. Door het instellen van hogere parkeertarieven voor het personeel wordt gestimuleerd om meer gebruik te maken van duurzame vervoerswijzen als fiets en bus, waarmee tevens ruimte gecreëerd wordt in het gebruik van de parkeercapaciteit, nu en voor de toekomst. In de overeenkomsten met Optisport is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de doorontwikkeling van het Gezondheidspark vanaf 2018 en verder en dat dit gevolgen zal hebben voor de hoogte van de huidige parkeertarieven om enerzijds het ruimtebeslag vanuit de auto te beperken en anderzijds de duurzame vervoersalternatieven beter te kunnen faciliteren. Met Optisport is er een verschil van inzicht over de toezeggingen die in het verleden zouden zijn gedaan. Optisport en het gebruikersoverleg Sportboulevard maken zich zorgen over het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de parkeertarieven.

7. *Wij verzoeken u tussen nu en een uitspraak van de raad over de (on)wenselijkheid van eventuele gemeentelijke exploitatie van de parkeergarage geen besluiten te nemen die belemmerend daarvoor zijn.*

Wij kunnen instemmen met uw verzoek om geen onomkeerbare stappen te zetten in de invulling van de exploitatie van de parkeergarage voor de raadscommissie Grote Projecten van 23 september a.s. waarin de parkeertarieven opnieuw op de agenda staan.

Technische vraag fractie BVD, David Schalken-Den Hartog

1. *Vanuit de EPV (gesloten parkeerexploitatie) van de gemeente is een bedrag beschikbaar van €25.000 per jaar waaruit de Compensatieregeling Parkeerkosten onder voorwaarden wordt bekostigd, de Compensatieregeling Parkeren. Dat is voor topsporters, kader enz. Toen we de aangepaste (huidige) tarieven voor alle bezoekers gingen hanteren moesten we daar als gemeente ook geld bij leggen, klopt het dat dit een bedrag van 12.500 euro is? Ik wil nml. weten wat we als gemeente nu bijpassen aan de tarieven.*

Om het sporten te stimuleren zijn er diverse kortingsregelingen voor het parkeren geïntroduceerd waarvan de tarieven voor de generieke kortingsregeling voor bezoekersparkeren sinds 2013 niet meer zijn verhoogd. Ook de bezoekers aan het ASz liften hierop mee.

De extra regeling voor sporters is een regeling enkel voor topsporters, talenten en kaderleden die in 2013 is ingezet. Voor deze groep gebruikers, de kaderleden en talentvolle sporters, is vanuit de EPV (gesloten parkeerexploitatie) van de gemeente een bedrag beschikbaar van €25.000 per jaar waaruit de Compensatieregeling Parkeerkosten onder voorwaarden wordt bekostigd.

Personeel van het ASz kan met een kortingsabonnement parkeren in de parkeergarage en het parkeerterrein. Bij gebruikmaking wordt er € 1,15 per dag in rekening gebracht. Omdat

deze parkeerkosten 1-op-1 door te kunnen belasten aan hun personeel is destijds gevraagd aan de gemeente Dordrecht om de administratieve gegevens hiervoor aan te leveren. Tot op heden worden door de gemeente Dordrecht geen additionele kosten in rekening gebracht voor deze beheerwerkzaamheden als het maandelijks opmaken van de individuele administratieve gegevens alsmede de maandelijkse factuur en het deactiveren, op neutraal zetten en heractiveren van abonnementen van medewerkers (maandelijks ettelijke tientallen handelingen).

Uit bovenstaande blijkt wel dat er momenteel verschillende compensatie- en andere regelingen lopen waardoor het niet makkelijk is om aan te geven hoeveel de gemeente precies bijpast aan de tarieven anders dat hieruit blijkt dat de gemeente sinds 2010 de bezoekers van het ASz en de Sportboulevard ruimhartig tegemoet gekomen is.

Tijdens de raadscommissie Grote Projecten van 8 juli 2020 is door wethouders Sleeking en van der Linden de volgende toezegging gedaan.

De wethouders Sleeking en Van der Linden geven aan dat er veel gesprekken met het Albert Schweitzer ziekenhuis zijn geweest over de parkeervoorziening, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Voor groot deel van het ziekenhuispersoneel zijn straks andere vervoersmodaliteiten beschikbaar. De vastgestelde bandbreedte voor de tarieven valt binnen de 30% van de goedkoopste tarieven bij ziekenhuizen zit en is daarom verantwoord. De bandbreedte is in de tender opgenomen na een uitgebreide marktanalyse met als doel commerciële exploitatie mogelijk te maken. De wethouders zeggen toe te kijken of zij de marktanalyse naar de commissie kunnen sturen. Het is aan de raad om te kiezen voor een compensatieregeling voor sporters en ziekenhuispersoneel. Er wordt toegezegd dat het college de verschillende suggesties vanuit de commissie op dit punt nog door zal rekenen. Er kan aanleiding zijn de huidige blauwe zone in de aangrenzende wijk uit te breiden. Maar ook handhaving daarvan brengt weer extra kosten met zich mee. Het college zegt tevens toe schriftelijk terug te komen op de vraag of de parkeervoorziening niet alsnog in eigen beheer kan worden genomen en wat dat dan financieel betekent. De commissie concludeert dat de raadsinformatiebrief nog niet voldoende is besproken en besluit het na het zomerreces opnieuw in de commissie te agenderen waarbij de toegezegde extra informatie aan de stukken wordt toegevoegd.

Een deel van de vragen zijn hiervoor al beantwoord bij de beantwoording van de technische vragen.

Zoals hiervoor ook al aan de orde is gekomen is het niet mogelijk om de parkeervoorziening alsnog in eigen beheer te nemen. Conform de aanbestedingswetgeving dient dan een nieuwe tenderprocedure te worden gestart. Voorafgaand aan de tender voor het Gezondheidspark Middenzone is een marktanalyse gedaan. De resultaten hiervan zijn aan het college gepresenteerd. Deze presentatie is bijgevoegd bij deze brief (zie bijlage 1).

Naast de technische vragen van de fracties VVD, GroenLinks, CDA en BVD en de toezegging door wethouders Sleeking en Van der Linden zijn er ook artikel 40-vragen gesteld door de fracties SP/VSP. Deze worden volgens het reglement van orde beantwoord via het daarvoor beschikbare format voor de antwoordbrief die separaat voor behandeling naar het college van B&W is gestuurd. Samen met deze raadsinformatiebrief zijn hiermee de vragen beantwoord en is de toezegging afgedaan.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De ontwikkeling van de Middenzone van het Gezondheidspark is een belangrijke gebiedsontwikkeling voor Dordrecht. Er wordt een groot aantal woningen in het gebied toegevoegd. Het parkeren in de nieuw te realiseren parkeergarage draagt hier nadrukkelijk aan bij.

Door de tender en de gunning van de ontwikkeling zijn de parkeertarieven onderdeel geworden van het totale contract met Ballast Nedam. Dit contract aanpassen of wijzigen kan enkel met inachtneming van de aanbestedingsregels. Gezien de verwachte kosten van de wijziging en de wezenlijke aard van de wijziging betekent dit dat de samenwerking met Ballast Nedam moet worden verbroken en een nieuwe aanbesteding / tenderprocedure moet worden opgestart.

Dit najaar wordt de ontwikkelovereenkomst met Ballast getekend en de planning is om dit jaar nog te beginnen met het bouwrijp maken van het terrein ter plaatse van de nieuwe te realiseren parkeergarage. Begin volgend jaar, na verkrijging van de omgevingsvergunning, wordt gestart met de bouw van de nieuwe parkeergarage. Deze planning is enkel haalbaar op basis van de door de raad op 25 juni 2019 vastgestelde kaders.

Compensatie is enkel mogelijk via een subsidieregeling waarbij moet worden opgemerkt dat dit kan worden gezien als staatssteun. En dat het zeer reëel is dat dan ook andere parkeerexploitanten of andere instellingen en bedrijven uit de stad om compensatie / subsidie voor de parkeerkosten zullen verzoeken.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester



Bijlagen

1. Bijlage 1. Parkeren Middenzone presentatie.pdf