

## Beantwoording raadsragen en toezegging nav Commissie Grote Projecten op 23 september 2020

### Aanleiding

De gemeente wil de Middenzone op het Gezondheidspark ontwikkelen tot een hoogstedelijk woongebied. Belanghebbenden op en rond het Gezondheidspark hebben ingesproken bij de commissie Grote Projecten op 17 juni 2020. Naar aanleiding hiervan heeft op 8 juli 2020 een debat over parkeren in de commissie Grote Projecten plaatsgevonden. Op woensdag 23 september is tijdens de commissie Grote Projecten opnieuw gesproken over het parkeren op het Gezondheidspark en zijn er aanvullende vragen gesteld.

Inmiddels zijn er meerdere raadsinformatiebrieven met beantwoording van technische vragen en art. 40/41 vragen verstuurd aan de raad. In deze beantwoording wordt deels terug verwezen naar deze eerdere raadsinformatiebrieven.

### Vragen Wim van der Kruijff, CDA:

*Ik heb de antwoorden aan VSP/SP waar je in ons telefoontje naar verwees net gelezen.*

*Het gaat wat mij betreft vooral om de positie van de gemeente als onderaannemer, en dus de werking van de Wet Markt en Overheid.*

*Daar zou nog wat gedetailleerder tekst en uitleg bij kunnen (wat staat er dan precies in die wet?).*

*Ik begrijp dat gemeente dan minimaal kostendekkende tarieven moet hanteren. Het zou helpen een indicatie te geven op welke tarieven dat (ongeveer / bandbreedte) dan uit zou komen. Waar de (politieke, dus voor ons) vraag achter vandaan komt of dat reden genoeg is om gemeentelijke exploitatie te willen (als die tarieven überhaupt al lager zijn....).*

*Nog los van de vraag of Ballast Nedam bereid is de gemeente als onderaannemer in te schakelen. Dat zou je eens kunnen polsen. Mogelijk hebben zij reden dat niet te willen.... ?*

*Aanvullende vraag: Mag Ballast Nedam de parkeergarage (uiteraard tegen marktconforme prijs) aan de gemeente verkopen? Onderhands dan wel meedoen in een voor alle partijen openstaande bieding?*

### Antwoord:

De kern is dat de gemeente geen opdrachtgever en onderaannemer tegelijk kan zijn.

Zoals aangegeven in de beantwoording van de vragen van VSP en SP op woensdag 23-09-20 (bijlage), is het wettelijk niet mogelijk voor de gemeente om als onderaannemer de parkeergarage te exploiteren vanwege de Aanbestedingswet 2012 (2.163a-g).

Ook de Wet Markt en Overheid werd genoemd in de eerdere beantwoording. In deze wet wordt onder meer het volgende gezegd dat betrekking heeft op dit onderwerp:

Overheden die op de markt concurreren met bedrijven moet zich aan vier gedragsregels uit de Wet markt en overheid houden om concurrentievervalsing te voorkomen. Het gaat daarbij om de volgende vier regels:

1. Overheden moeten alle kosten die zij maken voor een dienst doorberekenen in de prijs;
2. Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven;
3. Overheden mogen de gegevens waarover ze beschikken niet opnieuw gebruiken voor andere activiteiten;
4. Bestuurlijke rollen en taken dienen gescheiden te zijn van uitvoerende rollen en taken

In geval van exploitatie van een parkeergarage door de gemeente is in ieder geval de eerste gedragsregel van toepassing. De tweede gedragsregel zou van toepassing kunnen zijn als een gemeentelijk bedrijf namens de gemeente de exploitatie uitvoert. Een integrale kostendoorberekening houdt in dat alle kosten die de gemeente maakt voor de exploitatie in het parkeertarief verdisconteerd moeten worden. Het is niet gezegd dat een op die manier berekend tarief goedkoper zal zijn dan het tarief waar nu sprake van is.

Bij een marktconforme huurprijs die wordt betaald aan Ballast Nedam voor het gebruik van de parkeergarage, kunnen de parkeertarieven maar beperkt afwijken van de marktconforme parkeertarieven. Namelijk alleen voor zover het gaat om de 'winstopslag' die commerciële bedrijven op de parkeertarieven zetten. De gemeente hoeft immers geen winst te halen uit de exploitatie. In geval de gemeente de opdracht tot exploitatie wegzet bij een gemeentelijk bedrijf, dan is het rekenen van een marktconforme exploitatievergoeding noodzakelijk om bevoordeling van het gemeentelijk bedrijf te voorkomen. Dit betekent dat ook het gemeentelijk bedrijf een integraal tarief en, indien dat hoger is, mogelijk een marktconform tarief, eventueel verminderd met een winstopslag, als parkeertarief moet rekenen om de integrale kosten die zij maakt door te leggen aan de gebruikers.

Uit de eerder uitgevoerde marktanalyse (bijgevoegd bij de RIB van 01-09-20) blijkt dat tariefstelling die gemeente hanteert marktconform is. Dit betekent dat de gemeente ook als zij zelf de garage zou exploiteren geen lagere tarieven kan hanteren.

**Vraag Ronald Portier, SP:**

*1) Graag inzage - dat zal dan wel in het geheim moeten - in de feitelijke overeenkomst met Ballast Nedam, en in de inhoud van het kettingbeding.*

*Het kettingbeding roept bij mij overigens een volgende vraag aan het college op. Voor ik weer een circus in ga van nieuwe artikel 40 vragen, kan het college deze misschien gewoon beantwoorden voor 13 oktober: is dit kettingbeding al bekend? Zo nee, zou het opnemen van een kettingbeding in de afspraken met Ballast Nedam niet juist die wezenlijke aanpassing van een overeenkomst zijn, die zou kunnen leiden tot het gevreesde opbreken van de overeenkomst? Als het college denkt dat het vragen om een gesprek al een gevaar voor de overeenkomst is, wat moeten we dan denken van het verzoek om een kettingbeding?*

*Immers de opbrengst bij toekomstige verkoop van een parkeergarage aan een derde partij zal sterk beïnvloed worden door de vraag of er een kettingbeding is, en hoe die eruit ziet. Een garage zonder beperkingen op de stijging van de tarieven zal simpelweg veel meer geld opbrengen voor Ballast Nedam, dan met zulke beperkingen.*

*Maar als het kettingbeding al bekend en vastgelegd is, dan hoeven we daar niet bang voor te zijn.*

**Antwoord:**

Het kettingbeding wordt opgenomen in de nog op te stellen en te tekenen verkoopovereenkomst met Ballast Nedam. Het kettingbeding in deze overeenkomst zal globaal als volgt er uit zien:

Stijging van de tarieven van de openbare parkeergarage kan plaatsvinden, met dien verstande dat de stijging van prijzen/tarieven vanaf datum X nooit hoger kan zijn dan de verhoging conform de indexatie en Ontwikkelaar legt deze verplichting als kwalitatieve verplichting door aan een belegger/exploitant.

Dit is geen wezenlijke wijziging van de uitvraag zoals dat in de Aanbestedingswet wordt gedefinieerd. Kettingbedingen worden regelmatig toegepast en zijn een regulier onderdeel van verkoopovereenkomsten die de gemeente en andere partijen sluiten met kopers. Een kettingbeding kan bijvoorbeeld ook betrekking hebben op het type erfafscheiding bij een woning.

2) *In de RIB staan 2 dingen:*

*"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."*

*"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)."*

*De vraag is of het in deze 2 stukjes tekst om dezelfde marktanalyse gaat. Of dat de marktanalyse op commerciële exploitatie een andere is dan de marktanalyse op tarieven bij andere ziekenhuizen.*

Het gaat hier om dezelfde marktanalyse van tarieven bij andere ziekenhuizen.

#### **Toezegging Wethouder Sleeking tijdens de CIE Grote Projecten 23 september 2020:**

*Wethouder Sleeking geeft aan dat de raad zelf het uitgangspunt van commerciële exploitatie heeft vastgesteld. Dat is een belangrijk onderdeel van de tender geweest. Als je dat er uit haalt trekt dat basis onder de overeenkomst met de projectontwikkelaar weg. Door vertraging zou een eventuele rijksbijdrage in gevaar kunnen komen. Daarom is het belangrijk nu eerst de besluitvorming te regelen en gesprekken over tarieven daarna met de ontwikkelaar te voeren. De wethouder zegt toe in de eerstvolgende collegevergadering te bespreken of de gemeente eventueel kandidaat zou kunnen zijn voor de exploitatie van de parkeervoorziening als die door de ontwikkelaar in de markt wordt gezet. De wethouder zal de commissie er daarna over informeren met een onderbouwing voor zover die te geven is.*

Met deze beantwoording wordt de toezegging van Wethouder Sleeking afgedaan.