

# Beantwoording technische raadsvragen VSP/SP en PVDA voor raadsvergadering 13 oktober 2020

## Parkeren Middenzone Gezondheidspark

8-10-2020

### Technische vragen VSP/SP 5 oktober 2020:

De (technische) vragen van de VSP en SP zijn gebaseerd op onze hiervoor gegeven analyse van de VSP en SP, zijn als volgt, nl:

*1 ) Op 25 juni 2019 stelde de raad het geamendeerde voorstel voor de grondexploitatie, beeldkwaliteitsplan en programma van eisen en wensen inzake ontwikkeling Middenzone Gezondheidspark vast.*

Ja.

*2A) In het raadsvoorstel staat dat de parkeeropgave een verantwoordelijkheid van het college is. In het besluit is daarom niets opgenomen over het parkeren. Waarop baseert het college dat het parkeeraspect een zaak is van het college?*

In het raadsvoorstel van 25 juni 2019 is aangegeven dat de raad verantwoordelijk is voor het vaststellen van de kaders waarbinnen ontwikkeld kan worden en het college voor de uitvoering binnen deze kaders. Dit is niet anders dan normaal. De raad stelt het verkeers- en parkeerbeleid vast, het college zorgt voor de uitvoering van dit beleid binnen de gestelde kaders.

*2B) Bij de stukken die op 25 juni 2019 zijn behandeld gaat bijlage 6 over parkeren. Hierin staat dat er een voornemen is om de ontwikkeling via een dialoog met de markt in verkoop te brengen. Als dit al een bevoegdheid van het college is: wanneer heeft het college haar voornemen dan omgezet in een besluit en wanneer en hoe is dit besluit ter kennis van de raad gebracht?*

In het raadsvoorstel van 25 juni 2019 is aangegeven dat de raad verantwoordelijk is voor het stellen van de kaders waarbinnen ontwikkeld kan worden. In het Programma van Eisen (bijlage 7), oftewel de uitvraag voor de ontwikkeling van de Middenzone, hoofdstuk 4. Mobiliteit en Parkeren is aangegeven dat de parkeeropgave behoort tot de scope van de integrale gebiedsontwikkeling.

*3) Bent u het met de ons eens dat er in al eerder versterkte documenten aangaande het parkeren op de Middenzone nooit expliciet is vermeld dat de aannemer eigenaar zou worden van de parkeergarage en dat de aannemer de parkeergarage alleen maar aan een commerciële exploitant zou mogen verkopen?*

Nee, uit het Programma van Eisen, bijlage 7, hoofdstuk 1, behorende bij het raadsvoorstel van 25 juni 2020 is duidelijk aangegeven dat:

*Wat doet de markt?*

De markt ontwikkelt, bouwt en exploiteert het vastgoed dat in de Middenzone wordt gerealiseerd. Ze draagt zorg voor zowel het zoet als het zuur dat met een risicodragende rol in dit verband verbonden is.

*Wat doet de gemeente?*

De gemeente is regisseur van de gebiedsontwikkeling. Naast haar publiekrechtelijke rol stuurt de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid op het behalen van haar projectdoelen via het stellen van randvoorwaarden in het kader van de grondverkoop.

*4) Is het college er mee eens dat de verslaglegging over het parkeren in de Middenzone onvoldoende duidelijk heeft gemaakt op welke wijze dat zou gaan geschieden?*

Als hiermee de verslaglegging van de communicatie richting de raad of de stakeholders wordt bedoeld, dan is het antwoord nee. Voor onderbouwing hiervan verwijs ik u naar de raadsinformatiebrief van 1 september 2020, antwoord technische vragen CDA, vraag 6 en de raadsinformatiebrief van 16 juni 2020.

*5) Is het college bereid de verslaglegging en de communicatie met de stakeholders te laten beoordelen door de Rekenkamer van Dordrecht?*

Het college ziet op dit moment niet waarom het nodig zou zijn af te wijken van de reguliere manier waarop wij met rekenkameronderzoeken om gaan, mocht besloten worden tot een rekenkameronderzoek.

*6) Is het kettingbeding al overeengekomen met Ballast Nedam?*

Nee, dit is niet het geval, zoals aangegeven in antwoord op de vragen van dhr. De Kruijff, CDA voor de commissie grote projecten van 23 september 2009.

*7) Zo ja, wat is het maximum overeengekomen tarief en wilt u deze overeenkomst naar de raad sturen?*

Niet van toepassing

*8) Zo niet, welk tarief staat het college voor ogen als maximumtarief?*

In de raadsinformatiebrief van 16 juni 2020 is de tabel opgenomen met de toekomstige parkeertarieven.

*9) Wat gebeurt er als Ballast Nedam het kettingbeding en/of tarief niet accepteert?*

Ballast Nedam heeft het tarief al geaccepteerd, dit was onderdeel van het aanbestedingsproces. Het kettingbeding is onderdeel van de nog op te stellen verkoopovereenkomst, zoals aangegeven in antwoord op de vragen van dhr. De Kruijff, CDA voor de commissie grote projecten van 23

september 2009.

*10) Heeft het college overwogen om de te bouwen woningen, inclusief een parkeerplaats, te verkopen aan nieuwe bewoners?*

Het college bouwt en verkoopt geen woningen. De gemeente heeft de gehele ontwikkeling van de Middenzone conform de kaders vastgesteld door de raad op 25 juni 2019 aanbesteed en projectontwikkelaar Ballast Nedam heeft zich hierop ingeschreven. Zij bouwen ca. 720 woningen, commerciële voorzieningen en een nieuwe openbare parkeergarage naast de bestaande parkeergarage op bouwveld 1 die voor zowel bezoekers/medewerkers als bewoners is. Daarnaast komen er voor de bewoners aparte parkeergarages onder te bouwen woningen op bouwveld 3 en 4.

*11) Hoeveel goedkoper wordt de exploitatie van de parkeergarage als de nieuwe bewoners zelf hun garage in eigendom aanschaffen?*

Niet van toepassing, zie antwoord vraag 10

*12) Wat is de financiële schade indien de gemeente het parkeren uit de overeenkomst met Ballast Nedam verwijderd?*

Zoals aangegeven in alle eerdere raadsbrieven en memo's rondom het parkeren, is het niet mogelijk om het parkeren uit de overeenkomst met Ballast te verwijderen, zonder de samenwerking met Ballast Nedam te verbreken en een nieuwe aanbestedingsprocedure op te starten.

*13) Waren er aannemers bereid te bieden op de bouw van de Middenzone, exclusief het in eigendom nemen en exploiteren door derden?*

Dit was niet de uitvraag voor de ontwikkeling voor de Middenzone zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Programma van Eisen van 25 juni 2019.

*14) Parkeren in Dordrecht wordt in belangrijke mate door de gemeente Dordrecht zelf beheerd en geëxploiteerd. Waarom is er voor de Middenzone een andere keuze gemaakt?*

Vanaf het begin van de ontwikkeling GZP (2005-2005) is ingezet op ontwikkeling en exploitatie van de parkeergarage door de markt (toen Multi Vastgoed). Dit vanwege de technische complexiteit die ontstaat of kan ontstaan bij meerdere opdrachtgevers in een complex maar vooral integraal plan.

*15) Moet een beleidswijziging op het parkeerbeleid in Dordrecht niet worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zo nee waarom niet?*

De kaders voor de ontwikkeling van de Middenzone zijn voorgelegd aan de raad en vastgesteld door de raad op 25 juni 2019.

*16) Welke besluiten moeten er nog genomen worden? En kunt u tijdspad aangeven?*

Zoals aangegeven in de raadsbrief van 1 september 2020 wordt eind dit jaar wordt de ontwikkelovereenkomst voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierna volgen nog koop- en realisatieovereenkomsten die worden gesloten met Ballast Nedam. En voor de bouwplannen wordt te zijner tijd door Ballast Nedam een omgevingsvergunning aangevraagd.

*17) Er loopt/liep na de gunning nog een traject. Is dit traject al helemaal afgerond?*

Zie antwoord vraag 16.

*18) Als het college kan instaan voor het fiets parkeren en ook eventueel bereid is de voorziening te kopen dan kan dat toch ook voor auto parkeren?*

Zoals aangegeven in antwoord op de vragen van dhr. De Kruijff, CDA voor de commissie grote projecten van 23 september 2020 evenals de eerdere raadsbrieven en memo's is het nu wettelijk gezien niet meer mogelijk voor de gemeente om de parkeergarage te kopen en te exploiteren. Dit is in strijd met de Aanbestedingswet 2012.

Wat u hier vraagt, is om de Aanbestedingswet 2012 te overtreden. Wij gaan ervanuit dat dit niet uw bedoeling is.

### **Technische vragen PVDA**

*Wim stelt een dat er sprake zou kunnen zijn van een bandbreedte bij de tarieven en vraagt deze aan te geven. In de beantwoording zie ik daar niets van terug terwijl juist deze concrete bandbreedte inzicht zou kunnen verschaffen of exploitatie door de gemeente, ondanks alle regels, aantrekkelijker zou kunnen zijn. Wanneer we kunnen berekenen wat het tarief zou kunnen zijn moet er ook een berekening zijn te maken wat een exploitabel tarief zou zijn. Voor mij is in ieder geval duidelijk dat de nu vastgestelde tarieven altijd meer dan kostendekkend worden geacht. Anders is het immer niet interessant voor een toekomstige commerciële exploitant om er aan te beginnen.*

In de raadsinformatiebrief van 16 juni 2020 is de tabel opgenomen met de toekomstige parkeertarieven. Zoals aangegeven in de raadsbrief van 1 september 2020 waar in de bijlage een vergelijking van landelijke parkeertarieven bij ziekenhuis is opgenomen, zijn deze tarieven marktconform.

*Ten tweede zou er nu opeens sprake kunnen zijn van huur van BAM terwijl er tot nu toe altijd is gesproken over verkoop. Hoe zit dat?*

*Daar vloeit ook de vraag uit voort dat er verschillen kunnen ontstaan tussen wet en regelgeving wanneer er sprake is van huur? Ik weet dat niet maar de huidige beantwoording geeft dat ook niet aan.*

In het antwoord op de vragen van dhr. De Kruijff, CDA voor de commissie grote projecten van 23 september 2009 is de volgende zin opgenomen:

*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.*

Deze zin is onderdeel van een breder verhaal over wat de Wet Markt en Overheid zegt over de gemeentelijke exploitatie van de nieuw te bouwen parkeergarage. Hierbij wordt bedoeld: mocht de gemeente de parkeergarage zelf willen exploiteren en daarvoor de parkeergarage willen huren, dan moet de gemeente niet alleen de parkeergarage huren tegen een marktconforme huurprijs, maar ook alsnog marktconforme parkeertarieven hanteren.

Huren, net als kopen, van de nieuw te bouwen openbare parkeergarage is in strijd met de Aanbestedingswet 2012. Het is niet mogelijk om het parkeren uit de overeenkomst met Ballast te verwijderen, zonder de samenwerking met Ballast Nedam te verbreken en een nieuwe aanbestedingsprocedure op te starten.

*Er wordt geschermd met het begrip marktconform zonder verder aan te geven wat daar nu precies mee bedoeld wordt. Markten kunnen zeer divers zijn en lokaal sterk verschillen. ( de parkeermarkt van Amsterdam is wezenlijk anders dan die van Roosendaal, om maar eens twee voorbeelden te noemen). Dus wat betekent marktconform werken in dit dossier, wat zijn de referenties?*

Er is gekeken naar de tarieven van parkeergarages bij 87 ziekenhuizen verspreid over Nederland.