

# RAADSINFORMATIEBRIEF



**Van:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 17 juni 2011

**Contactpersoon:** R. Broekmeulen

**Tel.nr.:** 0348-428611

**E-mailadres:** broekmeulen.r@woerden.nl

**Gemeente Woerden** 11.008842



Registratiedatum: 21-06-2011  
Behandelend afdeling: RAAD  
Afgehandeld door/op:

---

## Onderwerp:

Kredietaanvraag parkeergarage Defensie eiland nader toegelicht.

---

## Kennisnemen van:

In deze Raadsinformatiebrief worden de financiële en juridische achtergronden van de kredietaanvraag ten behoeve van de parkeergarage Defensie eiland nader toegelicht. Ook bevat deze Raadsinformatiebrief enige extra informatie.

---

## Inleiding:

Op 23 juni 2011 wordt in de raad het voorstel "Defensie eiland: Inrichting zone rond het Kasteel en parkeergarage" behandeld. Tijdens de behandeling in de Commissie Ruimte op 9 juni 2011 van dit voorstel is gebleken dat er veel vragen zijn over de kredietaanvraag ten behoeve van de parkeergarage die een onderdeel vormt van dit Raadsvoorstel. Om deze reden heeft het College een raadsinformatiebrief laten opstellen, waarin de achtergronden van de kredietaanvraag voor de parkeergarage Defensie eiland nader worden toegelicht. Bij deze Raadsinformatiebrief zit ook een geheime financiële bijlage, met exploitatieberekeningen over het parkeren op het Defensie eiland.

---

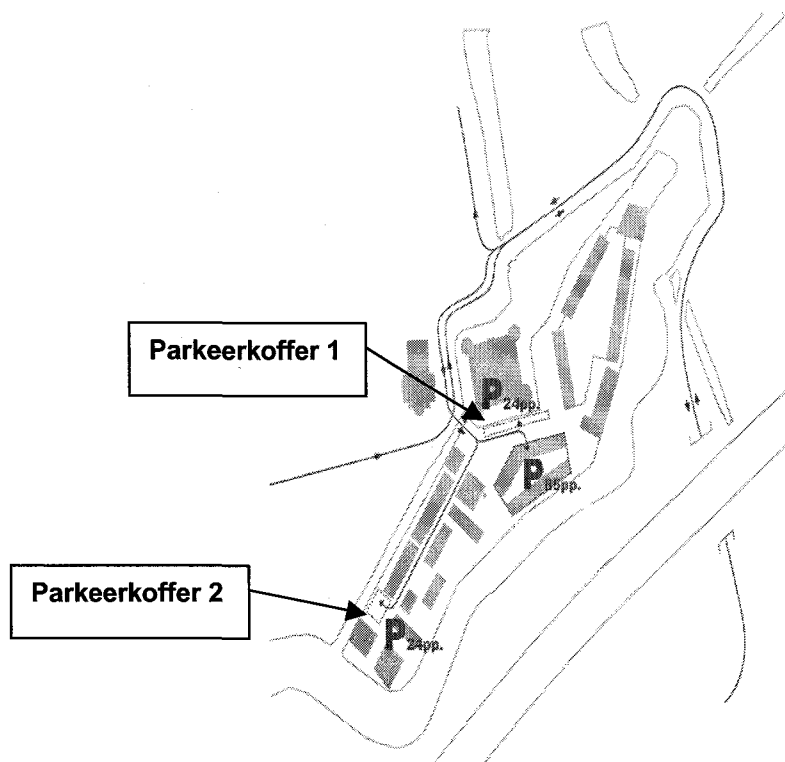
## Kernboodschap:

### Financieel

In het raadsvoorstel van 10 mei 2011 verzoekt het college de gemeenteraad een krediet van € 2,4 miljoen exclusief btw te verstrekken ten behoeve van de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening op Defensie eiland. In dit voorstel (inclusief bijlagen) is aangegeven dat het aankoopbedrag van deze garage, namelijk € 2,4 miljoen, niet volledig wordt terugverdiend.

U dient zich te realiseren dat voor het investeringsbedrag ook 2 parkeerkofters (maaiveldparkeervoorziening van 24 parkeerplaatsen) op kosten van de ontwikkelaar wordt gerealiseerd. De locatie van deze parkeerkofters treft u in het onderstaande plaatje aan. Het plaatje is ook te vinden in het geoptimaliseerde plan die uw raad in februari 2010 heeft ingestemd.

Datum: 17 juni 2011



Nogmaals, vanuit de vastgoedgedachte is het alleen exploiteren van de parkeergarage met investering van € 2,4 miljoen exclusief btw niet rendabel. Maar, de opbrengsten van de parkeerkoffers – berekend op basis van het gehanteerde en relatief lage bezettingspercentage en het huidige parkeertarief – zijn voldoende om de onrendabele top van de (ondergronds) parkeergarage te compenseren.

Met de toevoeging van het maaiveldparkeren in de berekeningen is dus het parkeren op het Defensie eiland minimaal budgetneutraal te financieren voor investeringsbedrag/aankoopbedrag van € 2,4 miljoen exclusief btw. Dat wil zeggen dat het investeringsbedrag volledig kan worden terugverdiend.

*Daar komt bij dat er wordt gewerkt aan het verleggen van de risico's naar een derde partij. Er wordt onderzoek gedaan naar eventuele voordelen en de mogelijkheden om de garage te verkopen of te laten exploiteren door een commerciële partij. Onderhandelingen starten naar verwachting op korte termijn.*

### **Juridisch**

Op 27 mei 2009 zijn de aanbestedingsovereenkomsten inzake Defensie Eiland met de Wasserij CV (Blauwhoed/VORM) gesloten, waaronder de Basisovereenkomst Parkeergarage. De gemeente heeft op 27 mei 2009 (met medeweten en instemming van de raad) zich privaatrechtelijk tot de aankoop van de parkeergarage verbonden.

In het najaar van 2009 toen de gemeente met de Wasserij CV bezig was om het plan financieel te optimaliseren kwam het gegeven naar voren dat de aanleg van een volledige ondergrondse parkeervoorziening niet zondermeer mogelijk is. Om toch voldoende parkeergelegenheid in het plan te creëren/behouden heeft de Ontwikkelaar 2 parkeerkoffers in het geoptimaliseerde plan geïntroduceerd. Deze mutatie (op de gesloten Basisovereenkomst Parkeergarage van 27 mei 2009) is in de "aanvullende overeenkomst herontwikkeling Defensie Eiland" verwerkt. Deze aanvullende overeenkomst is in november 2011 aan de Raad voorgelegd. Er zijn hierop geen wensen of bedenkingen geuit.

Datum: 17 juni 2011

Vanuit een juridisch oogpunt is het verstrekken van het krediet van € 2,4 miljoen exclusief btw noodzakelijk. Privaatrechtelijk gezien is de gemeente namelijk reeds gebonden voor de aanschaf van een parkeervoorziening. Het niet kunnen betalen van de contractuele betalingsverplichting in het kader van de aanschaf van een parkeervoorziening levert voor de gemeente een toerekenbare tekortkoming (=wanprestatie) op. De wanprestatie is een grondslag voor schadevergoeding aan de kant van de Ontwikkelaar.

**Nota Bene: Kredietaanvraag in relatie tot de grondexploitatie**

Omdat de ondergrondse parkeergarage niet alleen een investering vergt, maar ook op langere termijn moet worden geëxploiteerd, is er voor gekozen om deze te betalen uit de Algemene Begroting. In 2008 werd besloten dat het geld hiervoor zou voortkomen uit de Parkeerreserve.

Omdat een groot deel van de aparte Reserves behorend bij de Algemene Begroting zijn samengevoegd in de Algemene Reserve, moet het geld voor de parkeergarage Defensie eiland nu opnieuw expliciet door de Raad worden gereserveerd voor dit doel.

Overigens wordt in het raadsvoorstel behorende bij de grondexploitatie Defensie eiland wel ingegaan op het tekort op de parkeergarage. Dit om een volledig beeld te schetsen van de (financiële) risico's voor dit project, niet omdat het een tekort betreft ten laste van de grondexploitatie. Het gestelde tekort (tussen de € 250.000 en € 3,5 miljoen dat in het raadsvoorstel met betrekking tot de grondexploitatie van januari/februari van dit jaar was opgenomen, is inmiddels achterhaald. De mogelijkheid werd onderzocht of de Stichting Het Kasteel van Woerden parkeerplaatsen van de gemeente ter beschikking zou krijgen (eventueel gekoppeld aan uitgestelde betaling) en zelf zou gaan exploiteren. De gemeente zou dan wel de lasten (eigenaarlasten) maar niet de baten (inkomsten) krijgen. Afhankelijk van de gekozen variant kon het tekort variëren van circa € 250.000 tot circa € 3,5 miljoen.

Van deze situatie is inmiddels geen sprake meer. Het college heeft tot drie keer toe een aanbod aan Stichting Het Kasteel gedaan om te komen tot een oplossing, maar Stichting Het Kasteel heeft alle aanbiedingen afgeslagen zonder te trachten een compromis te bereiken.

**Conclusie**

Om toch voortgang te behouden in het project Defensie eiland, en om de gewenste kwaliteit van het eiland te waarborgen, wordt van u gevraagd een krediet ter beschikking te stellen zodat we nu in ieder geval aan onze privaatrechtelijke verplichtingen kunnen voldoen. Op basis van de berekeningen verwachten we dat deze investering volledig zal worden terugverdiend. Op lange termijn of (gezien de reeds uitgezette acties) op korte termijn door de parkeerplaatsen op het eiland te verkopen.

**Meer informatie/vragen**

Voor technische vragen over deze Raadsinformatiebrief en de bijlagen kunt u contact opnemen met de projectleider van het Defensie eiland Rachel Broekmeulen, [broekmeulen.r@woerden.nl](mailto:broekmeulen.r@woerden.nl) of 0348-428611.

---

**Vervolg:**

NVT

**Bijlagen:**

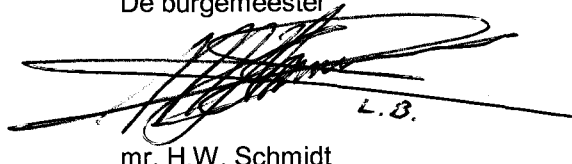
- Geheim: Financiële bijlage d.d. 17 juni 2011

---

De secretaris

  
W. Wieringa

De burgemeester

  
L.B.  
mr. H.W. Schmidt