

Collegebesluit

Onderwerp: Cronjé garage Ripperda verkoop 79 parkeerplaatsen

Reg. Nummer: 2011/230748

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. Onderdeel van de ontwikkeling was het realiseren van 79 huurwoningen door Ymere. Conform de overeenkomst heeft Ymere het recht om voor deze 79 huurwoningen maximaal 79 parkeerplaatsen af te nemen (huur dan wel koop) in het private deel niveau –1 van de parkeergarage Cronjé.

Sinds de oplevering van de garage zijn Ymere en gemeente in gesprek over afname van de parkeerplaatsen op niveau -1. Ymere geeft aan dat zij de plekken niet wil kopen en ook niet wil huren voor haar huurwoningen. Ymere wil niet als intermediair optreden voor deze plaatsen.

Ymere en gemeente stellen voor dat de huurders van de Ripperda bij de gemeente een parkeerabonnement kunnen afsluiten voor het publieke deel van de garage niveau –2. De Hierdoor komen er in het private deel niveau –1 79 parkeerplaatsen beschikbaar voor verkoop aan bewoners van de Ripperda, in eerste instantie of aan geëdigden buiten de Ripperda, in tweede instantie.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit om in het openbare deel van de parkeergarage niveau –2 ruimte te houden voor maximaal 79 parkeerabonnementen ten behoeve van de huurwoningen.
2. Het college besluit tot de verkoop van 79 parkeerplaatsen op niveau –1 van de garage Ripperda per stuk à € 22.700,- incl. BTW en vrij op naam, tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken haar zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit
4. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.
5. De netto opbrengsten van de parkeerplaatsen komen ten gunste van het IP nummer 12.13 “Cronjé garage bouw rendabel”
6. Communicatieparagraaf: Ymere en bewoners van de Ripperda worden over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van 79 parkeerplaatsen op de private niveau –1 en het reserveren van abonnementruimte voor de huurwoningen, 79 stuks, in het openbare deel niveau –2 van de parkeergarage. De plaatsen voor de verkoop zullen primair worden aangeboden aan bewoners van de Ripperda.

4. Argumenten

Verkoop van de parkeerplaatsen zorgt voor dekking van de investering

Ymere maakt geen gebruik van de optie tot koop of huur van de 79 parkeerplaatsen voor de huurwoningen. Binnen de exploitatie waren deze plaatsen kostendekkend opgenomen. Door het niet afnemen van de plaatsen door Ymere valt de dekking weg. De verkoop van deze plaatsen zorgt voor dekking voor de gedane investering.

Verkoop van de parkeerplaatsen is in lijn met de plannen om de exploitatie van de garage te verbeteren

De Cronjégarage kent op dit moment sterk tegenvallende opbrengsten. In de concept Parkeervisie van maart 2012 wordt daarom extra aandacht geschonken aan deze garage. Het verkopen van parkeerplaatsen wordt als een mogelijke oplossing voor exploitatieverbetering aangedragen. Het verkopen van de parkeerplaatsen in de garage Cronjé is in conform de beleidsplannen van de concept Parkeervisie.

Verkoop van de parkeerplaatsen kostendekkend

Gezien de marktomstandigheden wordt voorgesteld dezelfde kostendekkende verkoopprijs te hanteren als voor de kopers van de woningen/appartementen, te weten € 22.700,- vrij op naam. Onlangs heeft de Ontwikkelcombinatie Ripperda alle bewoners van De Ripperda aangeschreven voor de verkoop van extra parkeerplaatsen. Daaruit is gebleken dat er thans slechts 4 belangstellenden zijn voor een (extra)parkeerplaats. De prognose om de 79 parkeerplaatsen in de komende 10 jaar te verkopen is echter niet alleen gebaseerd op verkoop aan Ripperda bewoners maar ook aan bewoners in de directe omgeving. De voorgestelde maatregelen genoemd in de concept parkeervisie ter stimulering van het gebruik van de Cronjégarage zullen hiertoe bijdragen.

Beperkte behoefte aan parkeren voor de huurwoningen in het private deel

Ymere geeft aan dat er minder behoefte is aan parkeerplaatsen voor de huurwoningen dan verwacht. Voor de huurwoningen worden 79 parkeerplaatsen op niveau -1 beschikbaar gehouden terwijl er slechts behoefte is aan 27 plaatsen.

Het gebruik van het private deel van de garage verbeteren

De woningeigenaren op de Ripperda worden in de gelegenheid gesteld een extra parkeerplaats te kopen in het private deel van de garage. Dit draagt bij aan het private karakter van dit deel van de garage en gaat de leegstand tegen.

De huurders kunnen parkeren in het publieke deel van de garage

In het publieke deel garandeert de gemeente de beschikbaarheid van 79 parkeerplaatsen voor de huurwoningen (1 per woning, maximaal 79 stuks). De kostprijsdekkende huur voor een parkeerplaats in het private deel is: € 53,30 + € 36,- (servicekosten) = € 89,30 per maand. In het publieke deel bedragen de abonnementskosten: € 53,30 per maand. Een plaats in het publieke deel van de garage is goedkoper.

Eerste optie tot koop voor bewoners van de Ripperda

Bij niet voldoende animo voor parkeerplaatsen door bewoners van de Ripperda zullen er ook parkeerplaatsen worden aangeboden aan andere doelgroepen. De kopers van buiten het Ripperdaproject krijgen in de koopakte de voorwaarde dat bij verkoop zij de plaats eerst dienen aan te bieden aan de VvE Cronjégarage, zodat geborgd blijft dat bewoners van de Ripperda een eerste keus hebben.

5. Kanttekeningen

Fiscaal risico

Op dit moment vindt er fiscaal overleg plaats over de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting. Het eventuele fiscale risico, dat naast de BTW ook 2% c.q. 6% overdrachtsbelasting betaald moet worden, komt voor rekening van de gemeente

6. Uitvoering

Binnen een maand na bestuurlijke goedkeuring zal de verkoop gestart worden.

7. Bijlagen

1. Locatietekening/Uitgiftetekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

1. Het college besluit om in het openbare deel van de parkeergarage, niveau -2, ruimte te houden voor 79 parkeerabbonnementen ten behoeve van de huurwoningen.
2. Verkoop maximaal 79 parkeerplaatsen in de Cronjé garage Ripperda per stuk à € 22.700,- incl. BTW en vrij op naam,

deelt het college mee dat hij zijn zienswijze heeft gegeven.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter