



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee  
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en  
regionale samenwerking

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 30 november 2011  
Ons kenmerk 2011/463682  
Contactpersoon Michael Kaldenhoven  
Doorkiesnummer 023-0235115257  
E-mail m.kaldenhoven@haarlem.nl  
Onderwerp Beantwoording raadvraag uit de commissie Ontwikkeling d.d. 17 november 2011

Geachte leden,

In antwoord op de technische vraag betreffende de bezettingsgraad van de Cronjégarage versus de nieuw te bouwen parkeergarage Centrum Zuid (Dreef) van mevrouw A. Ramsodit (PvdA) gedaan in de commissie ontwikkeling d.d. 17 november 2011 en uw aanvullende, technische, vragen per email d.d. 28 november 2011 kan ik u het volgende mededelen.

- 1) Vergelijking van de exploitatie van de parkeergarage Dreef en de Cronjé, ten aanzien van de kosten voor de gemeente als de exploitatie (nu ingeschat als 21%) verminderd met 10% en wanneer dit verminderd met 20% en 30%.

De gemiddelde bezettingsgraad over 2011 voor de Cronjé ligt op 27%. De gemiddelde bezettingsgraad voor de garage Dreef waarbij deze rendabel is, ligt op 21%.

Zoals in de nota vermeldt draait de garage Dreef bij 21% bezettingsgraad een positief resultaat van € 38.046,- per jaar. \*Verminderd met 10%, 20% en 30% zijn de cijfers als volgt:

10% → € 30.843,- positief  
20% → € 23.640,- positief  
30% → € 16.437,- positief

\*10% minder dan 21% is +/- 2,1% enz.

- 2) Indicatie van de risico's voor meerkosten op basis van de punten die in de factsheet in attachment zijn aangegeven onder A, B en C (o.a. doorberekening van extra bouwkosten terwijl de huur die gemeente kan vragen per plek vastligt; kostprijs o.b.v. beheer).



Meerkosten kunnen zich altijd voordoen tijdens een project. Echter binnen de begroting van de garage is een post 'onvoorzien' opgenomen welke dit risico moet afdekken. De gemeente en provincie zullen in gezamenlijkheid besluiten over mogelijke meerkosten. Op het moment zich meerkosten voordoen zal er inspraak zijn ten aanzien van het wel of niet of de wijze van uitvoeren.

De huurprijs die de gemeente gaat betalen is gekoppeld aan de bouwkosten. Zijn de bouwkosten minder dan geprognostiseerd, dan daalt de huurprijs per plaats per jaar wat kans geeft op een betere exploitatie. Zijn de bouwkosten meer dan geprognostiseerd, dan stijgt de huurprijs per plaats per jaar, wat een risico is voor de exploitatie. Dit geldt overigens alleen voor de openbare plaatsen, voor de provinciale plaatsen ligt er een koppeling tussen huurprijs en bouwkosten, met de provincie rekenen we dus huur af op basis van werkelijke bouwkosten.

- 3) Indicatie van de afkoopsom als exploitatie lager uitvalt (pas mogelijk na 10 jaar).

\*\*Afkoopsom na:

10 jaar → € 3.039.102,- te betalen door de gemeente  
20 jaar → € 1.088.618,- te betalen door de gemeente  
30 jaar → € 2.802.214,- te ontvangen door de gemeente

\*\* In de rekensom is een aanname gedaan van een commerciële waarde van de garage van € 8 miljoen.

- 4) De beheerskosten per parkeerplek op basis van het gemeentelijk beleid zoals geldend in 2011.

In de dienstverleningsovereenkomst (DVO) tussen de gemeente en Spaarnelanden is geen bedrag aan beheerskosten per parkeerplek per jaar opgenomen. Spaarnelanden voert het DVO uit voor een taakstellend budget met een verrekenpost voor elektra.

Voor de Dreefgarage liggen de beheerskosten per plaats per jaar op € 859,- Dit is een conservatieve raming inclusief reserveringen voor vervangingsonderhoud van installaties.

- 5) Is bij de exploitatiegraad van 21 % rekening gehouden met de toename van de openbare parkeercapaciteit op het Houtplein als de provincie de parkeergarage op de Dreef gaat gebruiken. Hoeveel plekken komen beschikbaar in de garage Houtplein door deze verschuiving?



Haarlem

3

Er komen geen parkeerplekken beschikbaar op het Houtplein als gevolg van de bouw van de garage aan de Dreef. De provincie centraliseert haar huisvesting op het Houtplein en de Dreef, het voormalig provinciekantoor aan de Randweg wordt toegevoegd aan de locatie Houtplein en Dreef. Alle historische en nieuwe parkeercapaciteit is hier voor nodig.

Tot slot verzoek ik u *technische vragen* voor de commissiebehandeling te stellen om op deze wijze de discussie op hoofdlijnen te kunnen laten plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

drs Ewout P. Cassee