Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 augustus 2022
Zaaknummer 2022-0139534

Betreft Formalisering verkoop Parkeergarage Gezondheidspark d.m.v. begrotingswijziging

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Otto Verschoor
E-mail: o.verschoor@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Otto Verschoor
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de verkoop van de bestaande parkeergarage en de financiële consequenties hieruit voortvloeiend te formaliseren;

de negatieve grondwaarde voor de nieuw te bouwen parkeergarage van € 5,6 miljoen te dekken uit de algemene reserve van het grondbedrijf;

de financiële effecten voor het jaar 2023 middels begrotingswijziging nummer 222029 in de begroting te verwerken en het meerjarig financieel effect in de begroting te verwerken bij de 1e verzamelwijziging van 2023.

Deadline

Om de verkoopovereenkomsten met BND te kunnen tekenen is dit besluit vereist. Behandeling in de gemeenteraad uiterlijk medio september is hiervoor van groot belang.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van de koopovereenkomst en verkoop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar. De gemeenteraad is bevoegd om in te stemmen met de financiële consequenties hieruit voortvloeiend en de begroting te wijzigen.

Wat is het doel?

Nu wij voornemens zijn de koopovereenkomst en verkoop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar aan te gaan, willen wij u informeren over de nog niet in de begroting verwerkte financiële consequenties en vragen wij uw instemming om de begroting te wijzigen. De financiële componenten hebben betrekking op de voorgenomen verkoop van de parkeergarage Gezondheidspark en de realisatie van de nieuw te bouwen auto- en fietsparkeergarages. De koopovereenkomst en verkoop- en realisatieovereenkomst kunnen pas worden aangegaan nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de verwerking van de financiële effecten hiervan. Dit is een technisch-administratieve handeling, de verkoop van de bestaande parkeergarage was in 2019 onderdeel van de tender en is in 2020 toegevoegd aan de dispositielijst.

De fietsparkeergarage is vanwege de het nog niet voorhanden hebben van exacte bedragen nog niet meegenomen in deze begrotingswijziging. Wij noemen dit onderdeel toch in dit voorstel omdat de realisatie en aankoop hiervan onlosmakelijk is verbonden en onderdeel uitmaakt van de packagedeal met de ontwikkelaar. De fietsparkeergarage maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkeling door Ballast Nedam en maakt een toekomstige begrotingswijziging noodzakelijk.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Beslispunt 1.

De ontwikkeling van de Middenzone van het Gezondheidspark is na een marktconsultatie en tenderprocedure gegund aan Ballast Nedam Development. Onderdeel van de tender, zoals vastgesteld door uw raad in juni 2019, was de verkoop van de huidige parkeergarage Gezondheidspark en het privatiseren van de parkeerexploitatie in het gebied. Na de verkoop van de huidige parkeergarage wordt deze samengevoegd met de door Ballast Nedam Development te ontwikkelen nieuwe parkeergarage. Nu de gunning van de Middenzone inmiddels heeft plaatsgevonden en hieruit voortvloeiend een ontwikkelovereenkomst met Ballast Nedam Development is gesloten, dient deze verkoop geformaliseerd te worden met een koopovereenkomst (voor de bestaande parkeergarage) en verkoop- en realisatieovereenkomst. Met dit raadsvoorstel vragen wij in te stemmen het verwerken van de financiële consequenties in de begroting middels bijgevoegde begrotingswijziging. Deze begrotingswijziging dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. De financiële consequenties worden hierna onder het kopje "Financieel – hoe wordt dit betaald" nader toegelicht.

De verkoop van de parkeergarage is een vastgoedtransactie die geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie maar betrekking heeft op de vastgoedportefeuille en parkeerexploitatie. Het verwerken van de effecten in de begroting is dan ook het sluitstuk van de formele afwikkeling voor dit onderdeel. De grondverkopen die bij deze gebiedsontwikkeling horen zijn wel onderdeel van vastgestelde grondexploitatie, waarover regulier wordt gerapporteerd aan de hand van de planning- en controlcyclus.

Ballast Nedam realiseert in opdracht van de gemeente ook een openbare parkeergarage voor fietsen, dit maakt onderdeel uit van het totale plan. Realisatie hiervan is belangrijk om een alternatief te bieden voor het gebruik van de auto. Dit in het kader van veranderende mobiliteit, stimulans van openbaar vervoer en het gebruik van de fiets. Hierdoor hoeven er minder parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden in het gebied. De gemeente wordt eigenaar van deze te realiseren fietsparkeergarage en zal deze gaan exploiteren. Momenteel staat nog niet vast hoe hoog de stichtingskosten zijn en hoe hoog de exploitatielasten zullen zijn. Om die reden maakt dit onderdeel nog geen deel uit van de begrotingswijziging. Zodra meer zekerheid bestaat over de incidentele- en structurele lasten voor de fietsparkeergarage, zal uw raad hierover separaat om besluitvorming worden gevraagd bij de kadernota 2024.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico’s bij dit voorstel?
Zoals hierboven vermeld staat nog niet definitief vast hoe hoog de stichtingskosten zijn voor de fietsparkeergarage en hoe hoog de exploitatielasten zullen zijn. Een eerste inschatting aan de hand van de huidige status van het ontwerp resulteert in een bedrag van € 3,5 tot € 4 miljoen. Momenteel wordt nog kritisch gekeken of de bedragen voor exploitatie voor de gemeente verlaagd kunnen door een optimalisatieslag. Mogelijk dat outsourcing van het beheer voordeliger is en ook is het reëel om de stakeholders in het gebied te vragen aan de stichtingskosten en / of exploitatiekosten bij te dragen. Om die reden maakt dit onderdeel nog geen deel uit van de begrotingswijziging en zal uw raad hierover separaat om besluitvorming worden gevraagd bij de kadernota 2024.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
In het kader van deze formele begrotingswijziging is geen afstemming met stakeholders aan de orde, anders dan de partijen die betrokken zijn bij de verkoop van de garage. Binnen de gebiedsontwikkeling Gezondheidspark wordt uiteraard wel nauw contact onderhouden met betrokken partijen, onder meer het ziekenhuis en de gebruikers van de Sportboulevard.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Aangaan Ontwikkelovereenkomst Middenzone Gezondheidspark - Dordrecht met Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. - Collegevoorstel;
Parkeren Gezondheidspark en Sportboulevard Dordrecht - Raadsinformatiebrief;

Aangaan Intentieovereenkomst Gezondheidspark Middenzone te Dordrecht - Collegevoorstel;
Gunning Middenzone Gezondheidspark - Collegevoorstel;
Hoe wordt dit betaald?

	inkomsten	**Kosten**	**via exploitatie**
Incidenteel:			
Verkoop bestaande parkeergarage:	€ 10 miljoen		vastgoedbedrijf
Afwaardering boekwaarden		€ -7,0 miljoen	vastgoedbedrijf
Overdrachtsbelasting		€ -0,566 miljoen	vastgoedbedrijf
Kosten achterstalling onderhoud		€ -0,3 miljoen	vastgoedbedrijf
Resultaat op verkoop P-garage	**€ 2,134 miljoen**		**Parkeerbedrijf**
Negatieve grondwaarde nieuwe P-garage		€ -2,2 miljoen	Grondexploitatie
(onttrekking aan ARG)		€ -5,63 miljoen	Parkeerexploitie
Indexatie 2022 grondopbrengsten vervalt		€ -0,8 miljoen	Grondexploitatie
Structureel:			
jaarlijks resultaat PEX middenzone		€ -1,35 miljoen	Parkeerbedrijf
exploitatielasten Fietsparkeren		PM*	Parkeerbedrijf
** Geschatte investering € 3,5 - € 4 miljoen, structureel exploitatie € -0,5 miljoen /jaar*			

De bestaande parkeergarage wordt aan Ballast Nedam verkocht voor € 10 miljoen.

Van dit bedrag wordt betaald:

- Het afwaarderen van de boekwaarde (€ 7,0 miljoen) van bestaande parkeergarage, maaiveld parkeren en apparatuur;
- ons, met de ontwikkelaar afgesproken, aandeel in de overdrachtsbelasting (€ 566.000) en ons aandeel in de te maken kosten voor achterstallig onderhoud (€ 300.000).

Na afwaardering en verrekening van bovengenoemde kosten resteert € 2,134 miljoen. Dit bedrag dient als gedeeltelijke compensatie van gemiste inkomsten in de parkeerexploitatie (PEX). De verkoop van de bestaande parkeergarage en terrein heeft een structureel negatief effect voor de begroting van het parkeerbedrijf van € 1.350.000,- per jaar; dit nadeel was al aangekondigd in de kadernota 2021 en wordt nu in de begroting van 2022 verwerkt. Het meerjarige structurele component zal in de begroting worden verwerkt bij de 1e verzamelwijziging van 2023.

De stichtingskosten voor de door de gemeente over te nemen garage ten behoeve van het fietsparkeren bedragen volgens een eerste inschatting € 3,5 tot € 4,0 miljoen en de daarmee verband houdende structurele exploitatielasten ca. € 0,5 miljoen / jaar. Hiervoor is nog geen financiële dekking beschikbaar. Zodra meer zekerheid bestaat over de incidentele- en structurele

lasten voor de fietsparkeergarage, zal uw raad hierover separaat om besluitvorming worden gevraagd bij de kadernota 2024.

De grondwaarde onder de nieuw te bouwen garage is € 7,8 miljoen negatief en is slechts gedeeltelijk (€ 2,2 miljoen) aan de grondexploitatie toerekenbaar en hierin verwerkt. Het deel ad € 5,6 miljoen wat niet toerekenbaar is aan de grondexploitatie moet op andere wijze worden gedekt. Bij eigen exploitatie zou er geen sprake zijn van een negatieve grondwaarde omdat wij de grond immers al in bezit hebben. Alleen de stichtingskosten zouden worden opgevoerd als investeringskosten van het vastgoed. De hieruit voortvloeiende structurele exploitatielasten zouden gedekt worden uit de jaarlijkse parkeerinkomsten. Omdat hier geen sprake is van een eigen parkeerexploitatie, stellen wij voor om het (incidentele) tekort van € 5,6 miljoen te dekken uit de algemene reserve van het grondbedrijf, verdeeld over de jaren conform de betalingssystematiek met Ballast Nedam.

Dit houdt in dat er in de periode 2024 t/m 2027 de volgende bedragen worden onttrokken aan de algemene reserve van het grondbedrijf:

2024 € 2,3 miljoen,

2025 € 1,2 miljoen,

2026 € 1,5 miljoen,

2027 € 0,6 miljoen.

Hierbij dient wel te worden vermeldt dat een stijging van de grondwaarde van € 6,2 miljoen, die eveneens voortkomt uit genoemde packagedeal, reeds verwerkt kon worden ten gunste van het grondbedrijf.

Contactueel is de indexering van de grondwaarde vastgelegd; hierdoor komt de indexatie van de grondwaarde van 2022 waarmee gerekend is in de grondexploitatie te vervallen. Dit betekent voor de grondexploitatie een negatieve bijstelling van € 0,8 miljoen op het resultaat en zal verwerkt worden bij de actualisatie van prognose 2023.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
De overeenkomsten voor verkoop van de garage Gezondheidspark en de koop- en realisatieovereenkomst zullen worden ondertekend en kort daarop zal worden aangevangen met de realisatie van de ontwikkeling Middenzone.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0139534

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 augustus 2022 inzake Formalisering verkoop Parkeergarage Gezondheidspark d.m.v. begrotingswijziging;

b e s l u i t :

de verkoop van de bestaande parkeergarage en de financiële consequenties hieruit voortvloeiend te formaliseren;

de negatieve grondwaarde voor de nieuw te bouwen parkeergarage van € 5,6 miljoen te dekken uit de algemene reserve van het grondbedrijf;

de financiële effecten voor het jaar 2023 middels begrotingswijziging nummer 222029 in de begroting te verwerken en het meerjarig financieel effect in de begroting te verwerken bij de 1e verzamelwijziging van 2023.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. 222029 Verkoop PG Gezondsheidspark rubriek 6.pdf
2. 222029 Verkoop PG Gezondsheidspark rubriek 7.pdf
3. Voorblad Raadsvoorstel Verkoop PG Gezondheidspark 222029.xlsx