

Bestuursdienst



Directie BST/BA/Janssen

Onderwerp Aanvullende informatie parkeergarage nieuwbouw SOZawe

Bezoekadres  
Waagstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar  
vervoer bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over  
vertrektijden krijgt u via  
0900-92 92

Telefoon 050 367 76 58

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 10.2173831

In uw antwoord graag datum  
en kenmerk vermelden.

Datum - 9 FEB 2010 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres  
bestuursdienst@bsd.  
groningen.nl

Website  
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Met het raadsvoorstel Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe vragen we u in te stemmen het structuurontwerp uit te werken tot een definitief ontwerp. In dit voorstel gaan we onder andere ook in op ons besluit een parkeergarage van 216 plaatsen onder het nieuwe gebouw van SOZawe te realiseren. Voorafgaand aan behandeling van het voorstel in uw commissie Werk & Inkomen heeft een aantal raadsleden ons gevraagd om een nadere toelichting op ons besluit. Met deze brief gaan we op deze vragen in.

De vragen waar een nadere toelichting om worden gevraagd, zijn:

- 1) waarom we ervoor kiezen de garage conform de parkeernorm aan te leggen;
- 2) hoe het zit met de financiering en
- 3) wat dit alles betekent voor de bouwkosten van de nieuwbouw SOZawe.

### 1) Parkeernorm.

De vraag die speelt bij de realisering van de nieuwbouw van de dienst SOZawe is waarom de parkeergarage groter moet zijn dan het aantal parkeerplaatsen waar SOZawe behoefte aan heeft. Het belangrijkste aspect dat hierbij speelt, is ons gemeentelijk parkeerbeleid.

Binnen dat beleid worden parkeernormen gehanteerd bij aanvragen voor bouwvergunningen. De aanvrager moet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren zodat we er als overheid van verzekerd zijn dat zijn parkeerprobleem niet op de openbare ruimte wordt afgewenteld. Voor de nieuwbouw SOZawe geldt daarbij de eis dat er zo'n 220 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit aantal is overigens tot stand gekomen door een korting te verlenen op de normale parkeernorm bij kantoren. Op een andere locatie zou het aantal te realiseren parkeerplaatsen op ongeveer 360 uitkomen. Deze korting konden we verlenen vanwege de nabijheid van station Europapark.

Voor ons als vergunningverlener is het bij het hanteren van deze parkeernormen niet relevant of de kantooreigenaar een lagere parkeerbehoefte heeft. De norm is gerelateerd aan de omvang van het gebouw en niet aan de gebruiker. Er wordt namelijk rekening mee gehouden dat het gebouw ook bij een nieuwe gebruiker voldoende parkeerplaatsen telt.

Als wij als vergunningverlener zouden afwijken van ons parkeerbeleid, schept dat een ongewenst precedent. Toekomstige aanvragers van bouwvergunningen kunnen zich dan beroepen op de mogelijkheid om af te wijken van de normen.

Bij onze keus nu te besluiten deze parkeergarage in deze omvang aan te leggen, spelen nog enkele overwegingen.

- Zoals ook in de grondexploitatie station Europapark financieel is vertaald, is een openbare parkeervoorziening (P+R) in de buurt van het station onderdeel van het programma van eisen van het Europapark.
- Bij de onderhandelingen met NS Poort over de grondtransactie wordt als randvoorwaarde gesteld dat naast het station een P+R-functie wordt gerealiseerd. Voordat ze tot daadwerkelijke verkoop overgaan moeten we dit hebben gegarandeerd (we hebben overigens mondeling overeenstemming). Als we de P+R-functie niet in het SOZawe-gebouw realiseren, zullen we hem elders moeten ontwikkelen.
- Het kantoorgebouw zal een lagere verkoopwaarde hebben als het wordt opgeleverd met (te) weinig parkeerplaatsen.

Verder hebben we de specialisten gevraagd wat het effect op de kosten zou zijn een kleinere garage te bouwen. Uit een eerste analyse kwam naar voren dat het beperken van de garage tot één bouwlaag tot een besparing van ± € 3 miljoen zou leiden. In dat geval zou de garage te klein zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte van SOZawe (namelijk zo'n 70 plaatsen) en zouden ook de werknemers van het UWV en klanten/bezoekers elders een parkeerplek moeten vinden.

## **2) Financiering.**

De stichtingskosten van de parkeergarage zijn geprognosticeerd op ruim € 9 miljoen. Deze worden uiteindelijk betaald door het Parkeerbedrijf. Tegenover deze kosten staan verwachte opbrengsten, waaronder de € 2,3 miljoen die SOZawe betaalt voor 80 parkeerplaatsen voor zijn personeel. Daarnaast worden opbrengsten verwacht uit het gebruik door anderen. In het raadsvoorstel zijn onder andere genoemd het personeel van UWV, bezoekers/klanten, treinreizigers (P+R) en bezoekers aan functies in de omgeving, waaronder de Mediacentrale, FC Groningen, woonwijken en de Informatie Beheer Groep.

Voordat we de garage in exploitatie zullen nemen, zullen we de netto contante waarde van deze aanvullende inkomsten bepalen. Mocht daarbij nog een onrendabele top bestaan, dat wil zeggen dat deze waarde samen met de € 2,3 miljoen van SOZawe op een lager bedrag uitkomt dan de stichtingskosten, dan volgt er een bijdrage uit de grondexploitatie station Europapark. Hiervoor is reeds een bedrag gereserveerd in de door u vastgestelde grondexploitatie. Deze bijdrage wordt precies zo hoog als deze

onrendabele top. De exploitatiebegroting van de parkeergarage zullen we te zijner tijd aan u voorleggen.

De parkeergarage is kostendekkend bij een bezettingsgraad van 10%, zoals in het raadsvoorstel is aangegeven. Overigens komt dit overeen met 14 permanent aanwezig kortparkeerders en daarmee met 160 kortparkerende auto's per dag (en geen 80 zoals we abusievelijk hadden vermeld in het raadsvoorstel).

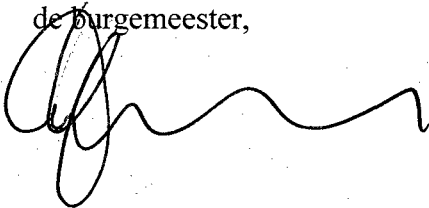
### 3) Bouwkosten nieuwbouw SOZawe.

Het nieuwe gebouw van SOZawe krijgt straks twee eigenaren, de dienst SOZawe en het gemeentelijk Parkeerbedrijf. De dienst SOZawe betaalt alle kosten, exclusief de kosten die zijn toe te rekenen aan de parkeergarage. Alleen de kosten die aan SOZawe zelf zijn toe te rekenen, zijn meegenomen in de financiële paragraaf in het raadsvoorstel destijds (d.d. maart 2009). Voor de parkeervoorziening van SOZawe resteert een bedrag van € 2,3 miljoen, het bedrag dat wordt betaald voor 80 parkeerplaatsen.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

