

Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	
Datum raadscommissie	
Publiciteit	Persbericht PB
Bijlagen	1

Registratienr.	RO 12.2934759
Datum B&W besluit	28 FEB 2012
Portefeuillehouder	
Steller	G. Lieferring
Telefoon	367 8111
E-mail	@groningen.nl

**Onderwerp**


---

 Herziening bouw- en grondexploitatie parkeergarage Damsterdiep
 

---

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de geactualiseerde grondexploitatie van de parkeergarage Damsterdiep vast te stellen;
- II. de kosten van de grondexploitatie te bepalen op € 13.672.167,--;
- III. de kosten te dekken uit:
  - a. extra beleid 2007 € 1.000.000,--;
  - b. subsidie VROM gevelmaatregelen € 317.000,--;
  - c. bijdrage BP benzinepomp € 90.000,--;
  - d. structureel nieuw beleid € 3.344.690,--;
  - e. bijdrage archeologie € 400.000,--;
  - f. bijdrage Stedelijk Beheer (riolering) € 472.547,--;
  - g. grondopbrengsten kantoor Nijestee € 2.132.810,--;
  - h. grondwaarde parkeergarage € 4.435.000,--;  
en aanvullend op deze eerdere besluiten, uit
  - i. ISV-III € 180.120,--;
  - j. bijdrage parkeerexploitatie € 1.300.000,--;
- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.498.317,-- beschikbaar te stellen; het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op € 13.672.167,--;
- V. de herziene bouwexploitatie vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 41.216.954,--;
- VI. de kosten te dekken uit:
  - a. € 1.900.000,-- reserve Grondzaken 2010;
  - b. bijdrage parkeerexploitatie € 35.615.000,--;  
en aanvullend op deze eerdere besluiten, uit
  - c. bijdrage parkeerexploitatie € 3.701.954,-- waarmee de totale bijdrage parkeerexploitatie aan de bouwexploitatie uitkomt op € 39.316.954,--;
- VII. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 284.954,-- beschikbaar te stellen; het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op € 36.781.954,-- gelijk aan de totale kosten van de bouwexploitatie exclusief de grondkosten;
- VIII. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen.

### Publiekssamenvatting

---

De contouren van het plan "Damsterdiep weer binnenstad" beginnen zich al duidelijk af te tekenen. Het plan is een belangrijk onderdeel van ons bronpuntenbeleid, waarmee we het bezoek aan de binnenstad vanuit de wijde omgeving willen stimuleren. Al gerealiseerde bronpunten zijn de Westerhaven, de Boterdiepgarage (CiBoGa) en ook de Ossenmarktgarage. Bij de Westerhaven heeft de aanlooproute naar de binnenstad een krachtige impuls gekregen. Van de Damsterdiepgarage verwachten we een vergelijkbaar effect, voor het Damsterdiep zelf, de Steentilstraat en de Nieuweweg. De aantrekkelijke inrichting van het plein en de gebruiksvriendelijke opzet van de parkeergarage zullen daaraan naar onze overtuiging een extra stimulans geven.

Dit resultaat komt niet zonder slag of stoot tot stand. Gedurende de bouw hebben we diverse tegenslagen gehad wat heeft geleid tot vertraging op diverse momenten in de bouw. De stillegging van de bouw vanwege zettingen van panden aan het Damsterdiep, de extra maatregelen die daarvoor nodig waren, de lekkage van de -2 vloer zijn daarvan de meest in het oog springende. De kosten van de parkeergarage Damsterdiep zijn hierdoor de afgelopen periode dan ook hoger uitgevallen dan oorspronkelijk werd verwacht. Met het oog hierop wordt een aanvullend krediet gevraagd.

### Voorgesteld besluit

---

De raad besluit:

- I. de geactualiseerde grondexploitatie van de parkeergarage Damsterdiep vast te stellen;
- II. de kosten van de grondexploitatie te bepalen op € 13.672.167,--;
- III. de kosten te dekken uit:
  - a. extra beleid 2007 € 1.000.000,--;
  - b. subsidie VROM gevelmaatregelen € 317.000,--;
  - c. bijdrage BP benzinepomp € 90.000,--;
  - d. structureel nieuw beleid € 3.344.690,--;
  - e. bijdrage archeologie € 400.000,--;
  - f. bijdrage Stedelijk Beheer (riolering) € 472.547,--;
  - g. grondopbrengsten kantoor Nijestee € 2.132.810,--;
  - h. grondwaarde parkeergarage € 4.435.000,--;  
en aanvullend op deze eerdere besluiten, uit
  - i. ISV-III € 180.120,--;
  - j. bijdrage parkeerexploitatie € 1.300.000,--;
- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.498.317,-- beschikbaar te stellen; het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op € 13.672.167,--;
- V. de herziene bouwexploitatie vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 41.216.954,--;
- VI. de kosten te dekken uit:
  - a. € 1.900.000,-- reserve Grondzaken 2010;
  - b. bijdrage parkeerexploitatie € 35.615.000,--;  
en aanvullend op deze eerdere besluiten, uit
  - c. bijdrage parkeerexploitatie € 3.701.954,-- waarmee de totale bijdrage parkeerexploitatie aan de bouwexploitatie uitkomt op € 39.316.954,--;
- VII. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 284.954,-- beschikbaar te stellen; het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op € 36.781.954,-- gelijk aan de totale kosten van de bouwexploitatie exclusief de grondkosten;
- VIII. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen.

### Inleiding

---

Met de realisatie van de parkeergarage Damsterdiep, de bouw van het kantoor van Nijestee en de herinrichting van het plein komt opnieuw een onderdeel van ons bronpuntenbeleid voor de binnenstad tot stand. Niet alleen in de vorm van meer parkeerplekken, maar ook door het publieksvriendelijke karakter van de garage vanwege het schuinparkeren, de fraaie afwerking van



het interieur en de twee voetgangersuitgangen, aan de Nieuweweg en aan de kant van de Steentilstraat. Ook de pleininrichting heeft een hoogwaardig karakter door de toegepaste materialen en vloerverlichting. Aan de noordzijde zullen nog bomen worden geplant en op het plein zelf komen verplaatsbare boombakken en bloembakken. Hierdoor krijgt het geheel het karakter van een visitekaartje voor de binnenstad, een entree die de bezoeker welkom heet. De contouren zijn al duidelijk zichtbaar, al toont het echte beeld zich pas zodra het kantoor van Nijestee is afgebouwd. Bij de bouw van de parkeergarage aan het Damsterdiep hebben we de afgelopen jaren diverse tegenslagen gehad. De belangrijkste daarvan betreffen het tijdelijk stilleggen van de bouw in 2008 vanwege verzakkingen van de aangrenzende panden. Deze vertraging en de maatregelen die daaruit voortvloeiden hebben doorgewerkt in de resterende periode van de bouw. Ook zijn er andere tegenslagen geweest zoals de lekkage van de onderste vloer van de parkeergarage. Bij deze geschillen was er een voortdurende dreiging dat het werk zou worden stilgelegd. In vrijwel alle gevallen speelde hierbij de discussie over de verantwoordelijkheid voor de omschrijving van het werk enerzijds en de wijze van uitvoering anderzijds.

Door meerdere van dergelijke momenten in het bouwproces is de oorspronkelijke vertraging in 2008 van 33 weken opgelopen naar 87 weken (gedeeltelijke openstelling 10 december 2011) en voor de -2 vloer zelfs naar 109 weken bij de verwachte volledige openstelling van de garage in april 2012. Over het oorspronkelijke conflict met de aannemer voeren we, zoals u bekend, een procedure in hoger beroep bij de Raad van Arbitrage. Over de lekkage buigt zich momenteel een geschillencommissie. Over de overige conflictpunten, zowel wat betreft de verlate oplevering als de kwaliteit van het geleverde werk zullen we de door ons opgelopen schade trachten te verhalen. De verdere uitloop van het werk heeft veel gevolgen voor de doorlopende kosten van dit project, zoals nadeelcompensatie en rentekosten. Ook zijn er diverse extra kosten geweest om het werk gaande te houden (interne kosten en externe adviezen).

Door dit alles is het door u beschikbaar gestelde krediet ontoereikend. Vandaar dit voorstel de kredieten aan te vullen met de door ons voorgestelde dekking.



#### Kader

Het project is een onderdeel van ons bronpuntenbeleid, waarmee we de economische en verzorgende functie van de binnenstad willen versterken. Al gerealiseerde bronpunten zijn de Westerhaven, de Boterdiepgarage (CiBoGa) en ook de Ossenmarktgarage. Van de publieksvriendelijke garage en de nieuwe stadsentree verwachten we hetzelfde effect voor het Damsterdiep en de Steentilstraat/Nieuweweg als bij de Westerhaven. Daar heeft de aanlooproute naar de binnenstad een krachtige impuls gekregen.

#### Financiële consequenties

Het financieel kader voor dit project bestaat uit twee soorten exploitaties: een grondexploitatie (totale kosten € 13.672.167,--) en een bouwexploitatie (totale kosten € 41.216.954,--).



De grondexploitatie is bedoeld voor kosten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijpmaken, aankopen, de inrichting van de omgeving en de nadeelcompensatie inclusief de daarbij behorende plan- en onderzoekskosten. Deze kosten worden gedekt uit grondopbrengsten (gebouw Nijestee en parkeergarage) en uit diverse beleidsmiddelen.

Voor de bouw van de parkeergarage is een afzonderlijke bouwexploitatie opgesteld. Hieronder vallen de kosten van de bouw, de rentekosten, de grondkosten en de kosten van voorbereiding en toezicht.

In 2007 heeft u voor beide exploitaties uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld. Voor de grondexploitatie in totaal voor € 8.803.850,--, voor de bouwexploitatie voor € 32.397.000,--. In 2010 zijn voor deze exploitaties door u aanvullende kredieten ter grootte van € 2.770.000,-- respectievelijk € 1.900.000,-- beschikbaar gesteld.

In de onderstaande tabel is van deze besluitmomenten hiervan een overzicht gegeven.

### Overzicht van kredieten

	bouwexploitatie	grondeexploitatie	totaal
<b>reeds beschikbaar gesteld krediet</b>			
Raadsbesluit 25-05-2005	2.200.000		
Raadsbesluit 25-04-2007	32.397.000		
Raadsbesluit 17-09-2010	1.900.000		
Raadsbesluit 20-09-2004, nr. 96 planvoorbereidingskrediet		600.000	
Raadsbesluit 25-04-2007, nr. 9 uitvoeringskrediet		8.008.000	
Raadsbesluit 20-06-2007, nr. 34 uitvoeringskrediet voor archeologie		400.000	
Raadsbesluit 26-09-2007, nr. 53 aankoopkrediet		395.850	
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a uitvoeringskrediet		2.770.000	
<b>Subtotaal reeds beschikbaar gesteld krediet</b>	<b>36.497.000</b>	<b>12.173.850</b>	<b>48.670.850</b>
<b>nog beschikbaar te stellen krediet</b>			
<b>totaal benodigd krediet</b>	<b>36.781.954</b>	<b>13.672.167</b>	<b>50.454.122</b>
<b>nog beschikbaar te stellen krediet</b>	<b>284.954</b>	<b>1.498.317</b>	<b>1.783.272</b>

Verder hebben wij u via sleutelrapportages en brieven geïnformeerd over de stijging van de kosten en de risico's. Op 4 september 2009 (GR 09.2045010) hebben we u vertrouwelijk geïnformeerd over een kostenstijging. Vervolgens hebben wij u op 7 april 2010 geïnformeerd over een kostenstijging voornamelijk vanwege de opgelopen vertraging en een hogere nadeelcompensatie. Tevens kondigen we aan dat we een extern bureau hebben gevraagd op basis van de eerdere aannames de exploitatie in beeld te brengen.

Daarna hebben wij u middels de sleutelrapportage september-december 2009 (RO 10.2185826) geïnformeerd over het gebruik van de post onvoorzien voor meerwerk en vertragingkosten. Ook hebben we daar het risico aangegeven voor de hoogtes van de nadeelcompensaties en een mogelijk ontoereikend budget hiervoor. Op 12 mei heeft u de herziene grondexploitatie Damsterdiep ontvangen (RO09.2100110).

In de sleutelrapportage mei-augustus 2011 (RO 11.2794325) hebben we u een hogere kostenstijging gemeld vanwege de nieuwe prognoses van de nadeelcompensatiecommissie en prijsstijgingen. Ook hebben we de risico's van de lekkage beschreven. Ook zijn we ingegaan op de risico-ontwikkeling vanwege de oplopende vertraging. Daarnaast hebben we de risico's omtrent de arbitrage genoemd.

In de laatste rapportage september-december 2011 (RO 12.2920233) is de informatie opnieuw geactualiseerd wat betreft de kostenontwikkeling. De vertraging door de vloer -2 zorgde voor een extra kostenpost. Daarnaast was er sprake van onvoorzien meerwerk. De risico's bij de arbitrage zijn in deze sleutelrapportage ook hoger gewaardeerd dan eerder.



De door ons in eerdere rapportages genoemde kostenstijging voor de bouwexploitatie bedraagt € 3.700.000,-- en voor de grondexploitatie € 1.300.000,--. Daarnaast hebben we voor de risico's omtrent de arbitrage een bedrag genoemd van € 6.000.000,--.

### Grondexploitatie.

In onderstaande tabel hebben we de hogere kosten binnen de grondexploitatie samengevat.

samenvatting verschillenanalyse grondexploitatie 2010 - 2012			
nadelig		voordelig	resultaat
1 minder grondopbrengsten hoekpand	-0,2	extra dekking ISV III	0,2
2 vertraging en arbitrage	-1,3	aanvullende dekking parkeerexploitatie	1,3
oplopende nadeelcompensatie door vertraging	-1,0		
planontwikkeling door vertraging/arbitrage	-0,2		
rente	-0,1		
<b>totaal</b>	<b>-1,5</b>		<b>1,5 0,0</b>

Daarin ziet u dat we, gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, ook tegenvallende opbrengsten verwachten van de herontwikkeling op de hoek van de Nieuweweg, en wel voor een bedrag van € 200.000,--.

We hebben de commissie nadeelcompensatie gevraagd een nieuwe prognose op te stellen. Vanwege de omvang van de toegekende vergoedingen, de daarmee verband houdende apparaatskosten en de werking met terugwerkende kracht, verwacht de commissie nu een tekort op het beschikbare budget van € 750.000,-- over 2011 en € 250.000,-- over 2012. Om het nadeel voor de ondernemers zoveel mogelijk te beperken, hebben we eind 2011 extra maatregelen genomen om de bereikbaarheid en de zichtbaarheid voor het doorgaande verkeer te verbeteren. Dit hebben we gedaan door alvast een deel van de garage versneld open te stellen. Tegelijkertijd hebben we ook het Damsterdiep nz en de Nieuweweg vanaf het Damsterdiep opengesteld voor het autoverkeer. De kosten van deze extra maatregelen bedroegen € 80.000,--. Deze hebben we, na advies te hebben ingewonnen bij de commissie nadeelcompensatie, ten laste gebracht van de post nadeelcompensatie.

In de grondexploitatie hebben we, ten gevolge van vertragingen, voor € 300.000,-- onvoorziene extra kosten moeten maken voor planontwikkeling en rente, waardoor er toch een tekort is ontstaan in de grondexploitatie. Dit tekort ontstond, omdat we in een eerder stadium het resterende onvoorzien hebben ingezet voor de meerkosten van het gewijzigde ontwerp van het plein.

Zoals u ziet stellen we voor de minderopbrengsten van € 200.000,-- van het pand Nieuweweg te dekken uit ISV III. De overige kosten, in totaal € 1.300.000,--, zouden normaliter uit de reserve Grondzaken gefinancierd worden. Aangezien deze ontoereikend is, stellen wij voor deze te dekken uit de parkeerexploitatie.





### Bouwexploitatie (garage).

De geraamde kosten van de parkeergarage (bouwexploitatie) zijn € 3.700.000,-- hoger dan de in de raadsbesluiten van 2010 genoemde bedragen. Dit betreft echter geen reële vergelijking. De bedragen in het raadsbesluit (raadsbesluit RO 07.1403684) waren op prijspeil 2006 en nog niet geïndexeerd. Indien wel rekening wordt gehouden met prijsindexatie zijn de geraamde kosten niet € 3.700.000,-- maar € 2.100.000,-- hoger. Dat bedrag kan voor een groot deel verklaard worden uit de extra vertraging, de gemaakte kosten met betrekking tot de lekkage en de met de arbitrage gemoeide kosten.

samenvatting verschillenanalyse bouwexploitatie 2010 - 2012			
nadelig	voordelig		resultaat
<b>1 prijsstijgingen indexering van de kosten)</b>	<b>-1,6</b>	<b>aanvullende dekking parkeerexploitatie</b>	<b>3,7</b>
<b>2 vertraging / arbitrage en lekkage</b>	<b>-1,9</b>		
rente door extra vertraging (9-10 mnd)	-0,9		
projectleiding, adviseurs, monitoring	-0,4		
betaalde facturen lekkage + voorbereiding	-0,4		
meerkosten begeleiding arbitrage, lekkage	-0,2		
<b>3 onvoorziene meerwerken</b>	<b>-0,2</b>		
meerwerken dillaties	-0,1		
regulier meer en minderwerk	-0,1		
<b>totaal</b>	<b>-3,7</b>		<b>3,7 0,0</b>

De prijsindexatie vanaf 2006 komt uit op een bedrag van € 1.600.000,--. Door de vertraging zijn diverse extra kosten ontstaan ter grootte van € 1.900.000,--. Bijna de helft daarvan is toe te schrijven aan rentekosten over de investeringen. Deze post loopt op doordat de meeste investeringen zijn verricht terwijl er door de vertraging nog geen inkomsten zijn. Hierdoor nemen deze rentekosten met € 900.000,-- toe. De meerkosten betreffen ook een aanbataling voor de maatregelen om de lekkage te verhelpen. Deze aanbataling was nodig om het stilleggen van het werk door de aannemer te voorkomen. Ook door ons opgedragen meerwerk heeft in enkele gevallen op het kritische pad gelegen en tot vertraging geleid.

Naast directe zijn er ook indirecte kosten geweest die pas gedurende de looptijd van het project manifest zijn geworden. Deze kosten omvatten o.a. de interne apparaatskosten, kosten voor externe adviseurs en betalingen voor meerwerk om de voortgang te behouden. In totaal vallen de nu begrote kosten dus € 2.100.000,-- hoger uit dan in 2010 begroot. Extra uitgaven die wij voor een belangrijk deel zullen betwisten, maar die wel zijn verricht.

Het krediet dat we in 2010 hebben aangevraagd voor de bouwexploitatie betrof de directe extra kosten die samenhangen met het stilleggen van de bouw voor een periode van 33 weken. Zoals toen al door ons aangegeven gaat het hier onder meer om extra palen, andere palen, aanbrengen mobiel stempelraam (de kosten daarvoor bedragen alleen al € 1.700.000,--), andere bouwwijze, extra en intensiever monitoren, externe adviezen, aanvullend en preventief onderzoek, extra eisen van de verzekeraar, overig meerwerk etc. Deze kosten zijn dus deels opgevangen met het aanvullend krediet en deels met de post onvoorzien.

### Aanvullende risico.

In de gemeentebegroting 2012 is in de paragraaf weerstandvermogen het risico op 50% geschat, dat de schadeclaim van € 3.400.000,-- die Strukton in 2008 bij de gemeente heeft ingediend, tot een verplichting zal leiden voor de gemeente. Met het nieuwe geschil over de lekkage en andere oorzaken van de verdere vertraging ontwikkelt zich ook het risicoprofiel.

Het maximale bedrag dat Strukton bij de gemeente gaat claimen is thans onbekend, maar loopt verder op door rentekosten en verdere vertragingen. Ook is bekend dat Nijestee een claim bij Strukton heeft ingediend, die Strukton mogelijk zal doorzetten naar de gemeente. Indicatief schatten wij de maximale claim nu op € 6.000.000,--.



indicatie verwachte totaalclaim aannemer in miljoenen €	
oorspronkelijke claim	3,4
meerkosten lekkage niet betaald door gemeente (indicatie)	0,6
rentekosten, oplopende verdragingskosten, bijkomende kosten en partieel doorleggen claim Nijestee (indicatief)	2,0
<b>totaal (afgerond)</b>	<b>6,0</b>

Voor een goed begrip van het risico is het van belang te weten dat:

- de stadsadvocaat het door de gemeente ingestelde beroep kans van slagen geeft;
- de geschillencommissie voor de lekkage nog geen uitspraak heeft gedaan;
- indien de Raad van Arbitrage en de geschillencommissie Strukton niet voor 100% in het gelijk stellen, de gemeente een tegenclaim gaat indienen voor de tot op heden door de gemeente geleden schade. Deze schade is aanzienlijk en wordt indicatief door ons eveneens becijferd op circa € 6.000.000,--;
- indien de Raad van Arbitrage en de geschillencommissie Strukton voor 100% in het gelijk stellen, de hoogte van de geclaimde bedragen nog betwistbaar is;
- de gemeente in bepaalde gevallen geen werkelijke kosten kan claimen maar toepassing moet geven aan de boeteclausule in het bestek.

We stellen vast dat het risico een grote bandbreedte heeft, anders gezegd: dat het nog alle kanten op kan. Naarmate de gemeente meer in het gelijk wordt gesteld kan het risico zelfs tot een kans verkeren.

Als de Raad van Arbitrage en de geschillencommissie in de loop van 2012 tot een uitspraak komen wordt meer duidelijk over de financiële consequenties.

#### **Dekking.**

Voor de grondexploitatie stellen we voor de lagere opbrengsten van het pand hoek Nieuweweg op te vangen met een bijdrage van circa € 200.000,-- uit ISV III.

Voor de stijging van de kosten met € 5.000.000,-- (1,3 grondexploitatie en 3,7 bouwexploitatie, zie pag. 4 en 5) stellen we voor deze te dekken binnen de parkeerexploitatie.

In 2010 hebben we door Deloitte een prognose laten opstellen voor de opbrengstwaarde van de garage. Deze kwam uit op een opbrengstwaarde van € 41.200.000,--. Dit is toereikend om de kostenontwikkeling met de exploitatie van de garage zelf op te vangen.

#### **Exploitatie Parkeerbedrijf als geheel.**

De extra kosten kunnen worden goedge maakt door een hogere bijdrage van het Parkeerbedrijf voor de Damsterdiepgarage. De bijdrage van het Parkeerbedrijf wordt verhoogd naar € 40.600.000,--. Dit is mogelijk omdat uit de in 2010 door Deloitte opgestelde prognose blijkt, dat de opbrengstwaarde van de Damsterdiepgarage uitkomt op € 41.200.000,--.

De prijs die het Parkeerbedrijf voor de parkeergarage betaalt, is daarmee nagenoeg gelijk aan de opbrengstwaarde. Daarmee is het Parkeerbedrijf in staat om gedurende een exploitatieperiode van 40 jaar de investeringskosten terug te verdienen. De ruimte die binnen het Parkeerbedrijf aanwezig was, is daarmee bijna volledig ingezet. Hiermee is dekking van de extra kosten van de grond- en bouw-exploitatie geregeld.

#### **Financiële effecten Parkeerbedrijf.**

De voorgestelde dekking uit het Parkeerbedrijf heeft consequenties voor de exploitatie van het Parkeerbedrijf. De hogere bijdrage voor de parkeergarage leidt tot hogere kapitaallasten. Daarnaast spelen er voor de toekomstige exploitatie van het Parkeerbedrijf een aantal andere variabelen die invloed hebben op de opbrengstwaarde. Voor de afschrijvingsperiode, rente en bezettingsgraad stellen we een aantal wijzigingen voor. Per saldo hebben deze wijzigingen een positief effect op de opbrengstwaarde. We lichten dit hieronder toe.



### Afschrijvingperiode.

We gaan nu uit van een exploitatieperiode van 50 jaar. Dit is overeenkomstig de afschrijvingsperiode van parkeergarages in de financiële verordening. Dit betekent echter ook dat we in de periode tussen 40 en 50 jaar rekening moeten houden met investeringen, om de Damsterdiepgarage exploitabel te houden. Deze investeringen moeten we nog goed in beeld brengen. Per saldo hebben deze wijzigingen een positief effect op de opbrengstwaarde.

### Rente.

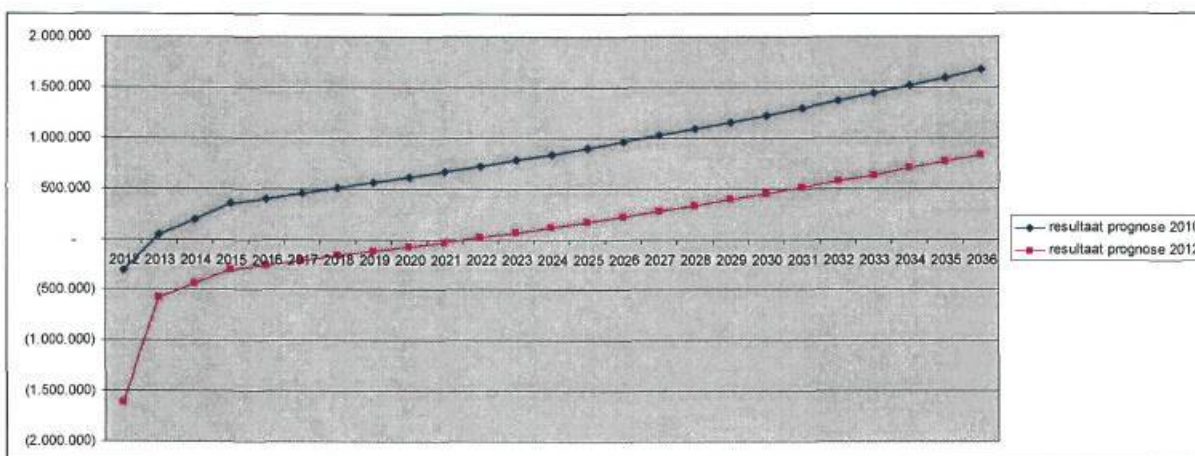
We hebben de rente verlaagd van 4,6% naar 4,4%. Dit sluit aan bij onze werkwijze bij langlopende grondexploitaties. In het rekenmodel is voor het renterisico een risicobuffer opgenomen. Door jaarlijkse monitoring van de renteontwikkelingen kunnen we anticiperen op mogelijke rentewijzigingen. De rentewijziging heeft een positief effect op de opbrengstwaarde.

### Bezettingsgraad.

Tot slot hebben we de bezettingsgraad van de parkeergarage verlaagd van 24,75% naar 23,5%, overeenkomstig de landelijke trend van een dalend gebruik van betaalde parkeerplaatsen. Dit leidt tot een daling van de parkeerinkomsten en heeft dus een nadelig effect op de opbrengstwaarde.

Per saldo hebben de hierboven genoemde wijzigingen een positief effect op de opbrengstwaarde. We verwachten dat de opbrengstwaarde van de Damsterdiepgarage uitkomt tussen de 44 en 49 miljoen euro. Dit is hoger dan de prijs die het Parkeerbedrijf voor de garage betaalt.

De wijzigingen leiden echter wel tot een lager jaarlijkse resultaat, dan waarmee we nu rekening hielden in de meerjarenprognose van het Parkeerbedrijf. Dit effect wordt zichtbaar gemaakt in de hiernavolgende tabel. Daaruit blijkt dat het jaarlijkse resultaat met circa € 600.000,- verslechterd. Het verwachte nadeel voor 2012 is € 1.500.000,-. Dit komt omdat naast de hierboven genoemde verslechtering van € 600.000,-, de Damsterdiepgarage in 2012 nog niet volledig geopend is. In de eerdere prognoses gingen we daar wel van uit.



In het kader van de voorbereiding van de begroting 2013 werken we aan een geactualiseerde meerjarenprognose voor het Parkeerbedrijf. Daarin verwerken we de financiële effecten van de Damsterdiepgarage. Met de nog te nemen maatregelen denken we dat de extra kosten kunnen worden opgevangen binnen het Parkeerbedrijf.

### Herziening bouw- en grondexploitatie.

Een uitgebreide onderbouwing van wat hiervoor is verwoord treft u aan in de nota "Herziening Bouw- en Grondexploitatie" die we voor u in de visietrommel ter inzage hebben gelegd.



### **Aanvullend krediet.**

Het beschikbare krediet is ontoereikend voor de geconstateerde kostenstijgingen. Voor de grondexploitatie leiden deze tot een tekort van circa € 1.500.000,--. Voor de bouwexploitatie (garage) is een aanvullend krediet van circa € 285.000,-- nodig.

Het aanvullende krediet voor de grondexploitatie (€ 1.500.000,--) komt overeen met de kostenontwikkeling binnen deze exploitatie, zoals we hiervoor hebben toegelicht. Het totaal aan aanvullend krediet van € 285.000,-- dat voor de bouwexploitatie wordt aangevraagd echter, is lager dan op grond van de kostenontwikkeling van € 3.700.000,-- zou worden verwacht. Dit heeft twee oorzaken.

Ten eerste is in 2007 bij de vaststelling van de bouwexploitatie zowel krediet aangevraagd in de grondexploitatie als in de bouwexploitatie. Dit is krediettechnisch niet onjuist, maar ook niet noodzakelijk bij intern doorberekende grondkosten. Bij de verhoging van de grondkosten in 2010 is dit dan ook niet opnieuw gebeurd. De extra grondkosten voor de garage zijn toen alleen voor de grondexploitatie aangevraagd. Deze inconsequentie wordt in de huidige opzet gecorrigeerd. Achteraf leidt deze correctie tot "extra kredietruimte" ter grootte van de grondkosten-component. Het benodigde aanvullende krediet is hierdoor circa € 2.200.000,-- lager dan de kostenontwikkeling. Ten tweede is bij opsplitsing van het project in bouwexploitatie en grondexploitatie een deel van de in 2005 verstrekte voorbereidingskrediet uit de overzichten gevallen. Dit wordt in de huidige kredietaanvraag hersteld. Het benodigd aanvullend krediet is hierdoor € 1.200.000,-- lager dan de kostenontwikkeling.

In totaal kan dus met een € 3.400.000,-- lagere aanvulling van het krediet ten opzichte van de kostenstijging van € 3.700.000,-- worden volstaan, i.c. met circa € 300.000,--.

### **Begrotingswijziging.**

In de onderstaande tabel zijn de voorgestelde wijzigingen in de begroting opgenomen.

#### **Begrotingswijziging voor investeringskrediet**

##### **Herziene grondexploitatie Parkeergarage Damsterdiep**

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	herziening grondexploitatie
Tijdsplanning krediet	2012

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>07.4 Verkeer - Parkeren</i>	1.498	1.498	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>1.498</b>	<b>1.498</b>	<b>0</b>

#### **Begrotingswijziging voor investeringskrediet**

##### **Herziene bouwexploitatie Parkeergarage Damsterdiep**

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	herziening grondexploitatie
Tijdsplanning krediet	2012

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>07.4 Verkeer - Parkeren</i>	285	285	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0</b>



**Begrotingswijziging**

In de onderstaande tabel zijn de voorgestelde wijzigingen in de begroting opgenomen.

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet****Herziene grondexploitatie Parkeergarage Damsterdiep**

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	herziening grondexploitatie
Tijdsplanning krediet	2012

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>07.4 Verkeer - Parkeren</i>	1.498	1.498	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>1.498</b>	<b>1.498</b>	<b>0</b>

**Begrotingswijziging voor investeringskrediet****Herziene bouwexploitatie Parkeergarage Damsterdiep**

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	herziening grondexploitatie
Tijdsplanning krediet	2012

<b>Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
<i>07.4 Verkeer - Parkeren</i>	285	285	0
			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>0</b>