

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Aankoop parkeergarage Centrum**  
Steller/telnr. G. Hoogerwerf/ 8087 Bijlagen 0

---

Classificatie  **Openbaar**  **Geheim**

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Broeksma, Van der Schaaf

Langetermijn agenda (LTA) Raad **LTA ja:**  **Maand** **Jaar**  
**LTA nee:**  **Niet op LTA**

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de parkeergarage Centrum vervroegd te verwerven per 29-11-2024 tegen een waarde van circa € 3,5 miljoen en hiervoor krediet beschikbaar te stellen;
- II. in 2022 te starten met de planvorming voor herontwikkeling locatie parkeergarage Centrum. Indien na aankoop tijdelijke exploitatielasten zijn dan wordt dit in 2024 gedekt in de begroting van het gemeentelijk parkeerbedrijf;
- III. het krediet te dekken uit herontwikkelingsopbrengsten ad € 1,5 miljoen en voor het verwachte tekort van de grondexploitatie bij herontwikkeling een voorziening te treffen ad € 2,0 miljoen per 01-01-2024;
- IV. de volgende middelen aan te wijzen ter dekking van de voorziening:
  - a) afwaarderingsbudget grondzaken 2024 € 1,0 miljoen;
  - b) bijdrage vanuit de reserve SIF € 1,0 miljoen;
- V. jaarlijks in de jaren 2022, 2023 en 2024 € 110.000,-- vrijval op het kapitaallastenbudget voor het programma Binnenstad toe te voegen aan de reserve SIF zodat in 2024 in deze reserve in totaal € 1,0 miljoen beschikbaar is;
- VI. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

In 2018 is met exploitant Interparking van de parkeergarage Centrum overeengekomen dat 10 jaar na opening parkeergarage Forum wordt aangekocht. Er is een tussentijdse optie om 5 jaar na opening de garage aan te kopen. Dit betekent dat op 29 november 2024 de garage in het bezit van de gemeente komt. De tussentijdse aankoop is zeer interessant. Hiermee beperken we verder het autoverkeer in de binnenstad, ontstaan mogelijkheden voor (tijdelijk) fietsparkeren en biedt het kansen om het gebied Haddingestraat en Pelsterstraat op te waarderen. Oftewel de openbare ruimte wordt herwonnen en daarmee wordt de leefkwaliteit in de binnenstad verbeterd. Om gebruik te maken van deze tussentijdse optie, dient Interparking voor 29 november 2021 hierover geïnformeerd te zijn. Voorgesteld wordt om Interparking daarom nu te laten weten dat de gemeente per 29-11-2024 de parkeergarage Centrum aankoopt.

B&W-besluit d.d.: 12-10-2021

Afgehandeld en naar archief      Paraaf      Datum

## **Aanleiding en doel**

---

Gemeente Groningen heeft als doel gesteld om het autoverkeer in de binnenstad verder te beperken. Dit uit zich onder andere in het beperken van autoparkeren in de binnenstad. Meer concreet komt dit tot uiting in de voorgenomen sluiting van de parkeergarage Centrum (Haddingestraat) als commerciële autoparkeergarage. De gesloten koopovereenkomst van de parkeergarage Centrum is aangekondigd in het raadsbesluit 'Herinrichting Binnenstad-west (Brugstraat-Munnekeholm) en continuering Centrumgarage' (raadsvergadering 31 januari 2018).

In het raadsbesluit wordt uiteengezet dat het sluiten van parkeergarage Centrum samenhangt met de opening van parkeergarage Forum. Met exploitant Interparking is overeengekomen dat de gemeente de garage 10 jaar na ingebruikname van Parkeergarage Forum aankoopt. Op 29 november 2019 is de parkeergarage Forum officieel geopend voor het publiek, per die datum is ook de periode van 10 jaar aangevangen die we met Interparking hebben vastgelegd in de 'overeenkomst Gemeente Groningen-Interparking Nederland B.V.' (d.d. 30 januari 2018). Samengevat zijn de volgende afspraken gemaakt:

- In beginsel mag Interparking vanaf 29 november 2019 de garage nog 10 jaar commercieel exploiteren;
- Na 10 jaar neemt gemeente Groningen de garage sowieso over;
- Na overname zijn wij vrij om met deze garage te doen wat we willen. We mogen de garage echter niet exploiteren als openbare commerciële garage. Zouden we dat wél willen, dan moet dat i.s.m. Interparking;
- Koopprijs garage over 10 jaar = 2.8 mln + index (= +/- € 3.500.000,-);
- De koopprijs is al in 1991 bepaald en is niet meer onderhandelbaar;
- Vergoeding voor langer openhouden is € 350.000,- per jaar.

Uit bovenstaande volgt dat gemeente Groningen de parkeergarage Centrum sowieso per 29 november 2029 aankoopt voor circa € 3,5 miljoen (afhankelijk van onder andere indexatie). Er is echter een tussentijdse optie tot aankoop. Dan komt de garage niet na 10 jaar, maar na 5 jaar in ons bezit (29 november 2024). Als we deze optie willen lichten moeten we dat uiterlijk vóór 29 november 2021 schriftelijk aan Interparking kenbaar maken. Er is geen tussenvariant mogelijk: het is óf in 2024 aankopen óf in 2029.

Verder is het raadsbesluit van 31 januari 2018 aangegeven dat voor het aankoopbedrag geen dekking of reservering beschikbaar is. Er wordt voorgesteld om binnen twee jaar na openen parkeergarage Forum met een herbeoordeling te komen om per 2024 of per 2029 aan te kopen. Samen met dat raadsbesluit is een motie aangenomen dat de raad, voor het verstrijken van de vijfjarentermijn, wordt geïnformeerd over de mogelijkheden van aankoop met daarbij een afweging van voor- en nadelen van aankoop na 5 en 10 jaar en inzicht in de mogelijke financiële consequenties ervan. Met voorliggend raadsvoorstel wordt dekking voor aankoop parkeergarage Centrum voorgesteld en invulling gegeven aan de genoemde motie.

## **Kader**

---

Het sluiten van de parkeergarage Centrum past in spoor 2 van Coalitieakkoord 'Gezond, Groen, Gelukkig Groningen', het herwinnen van de openbare ruimte. Doordat er minder autoverkeer door de binnenstad gaat, ontstaan mogelijkheden voor groen, bewegen, spelen en ontmoeten. Zo leveren we zo een positieve bijdrage aan de gezondheid én leefkwaliteit. Ook in de Omgevingsvisie 'The Next City' wordt een pleidooi gedaan voor meer groen en openbare ruimte, meer plekken voor ontmoeting en bewegen. Daarnaast is de binnenstadsvisie Bestemming binnenstad van belang, waarin meer ruimte wordt bepleit voor voetgangers en fietsers, ten koste van ander (gemotoriseerd) verkeer.

## **Argumenten en afwegingen**

---

Al in de Parkeermota van 2009 wordt gesproken over het sluiten van de parkeergarage Centrum zodra parkeergarage Forum open gaat. In de toelichting wordt genoemd dat een 'voordeel is dat de verkeersdruk in de Haddingestraat hierdoor drastisch wordt verminderd. Deze straat krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls.' Ook in de vigerende parkeervisie 'Parkeren in een levende stad' wordt ingezet op verbeteren kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij wordt van bezoekers verwacht dat zij zoveel mogelijk parkeren op P+R terreinen.

De ambitie om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven komt ook terug in de visie 'Bestemming Binnenstad'. In het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Bestemming Binnenstad 2016-2021 is de gebiedsontwikkeling van de Haddingestraat/Pelsterstraat aangewezen als project. Het sluiten van de parkeergarage is daarbij voorwaardelijk. Ook in de concept-mobiliteitsvisie 'Goed op weg' wordt gesproken over het onttrekken van parkeergarage Centrum aan de openbaarheid per 2025. In het Coalitieakkoord is het herwinnen van de openbare ruimte één van de speerpunten. Een

uitwerking hiervan is het terugdringen van het autoverkeer, om zo de luchtkwaliteit en de leefbaarheid fors te verbeteren. Het sluiten van de parkeergarage Centrum past in deze ambitie.

Het verbeteren van de leefkwaliteit in de binnenstad vinden we ook terug in de Visie Stadslogistiek. Met deze visie hebben we afgesproken dat al het logistieke verkeer vanaf 2025 emissievrij wordt. Dit doen we niet voor niets. Hiermee wordt de lucht schoner. Vooral nog wordt niet ingezet op emissievrij rijden voor personenauto's, maar we kunnen wel het aantal verkeersbewegingen in de binnenstad doen afnemen door het sluiten van parkeervoorzieningen. Een gevolg hiervan is dat de luchtkwaliteit direct verbetert.

Het sluiten van de parkeergarage sluit volledig aan bij de gestelde doelstellingen en ambities in vrijwel alle recent vastgestelde visies. Het openhouden van de parkeergarage tot eind 2029 is daarmee niet in lijn met wat eerder in uw raad is vastgesteld. Het sluiten van de parkeergarage Centrum per eind 2024 maakt het mogelijk om de gestelde doelstellingen in de Next City, het Coalitieakkoord, de Parkeervisie, Binnenstadsvisie en de concept-mobiliteitsvisie te realiseren. Om de parkeergarage eind 2024 aan te kopen, dient dit nu aan de exploitant Interparking kenbaar gemaakt te worden. Zodra de exploitant in kennis is gesteld dat de gemeente per 29-11-2024 de garage gaat aankopen, wordt de planontwikkeling gestart op welke wijze deze locatie herontwikkeld wordt. Bij deze planvorming wordt onder meer gekeken naar oplossingen voor fietsparkeren en hoe het autoparkeren in de Haddingestraat en Pelsterstraat kan worden opgelost. Hieronder wordt voor deze twee onderdelen verder toegelicht wat de mogelijkheden zijn.

#### *Toevoegen van meer fietsstallingsplekken*

In de huidige parkeergarage Centrum is een openbare fietsenstalling, bedoeld voor bezoekers van de binnenstad. Deze fietsenstalling voldoet in de huidige staat echter niet aan de kwaliteitseisen die gemeente Groningen stelt aan een fietsenstalling. De fietsenstalling is niet gebruiksvriendelijk, niet goed herkenbaar en slecht vindbaar doordat het niet gelegen is aan een hoofdfietsroute. Wel ligt deze stalling dicht bij het gebied Binnenstad West, waar een hoge fietsparkeerdruk is met een geschat toekomstig tekort van circa 2.000 stallingen.

Momenteel wordt in een separaat project onderzoek gedaan waar in het gebied Binnenstad West extra fietsstallingscapaciteit gerealiseerd kan worden om de fietsparkeerdruk rond de Vismarkt/A kerkhof/Brugstraat te verlagen. Naast de kwantitatieve opgave wordt in dit onderzoek veel aandacht besteed aan de kwalitatieve opgave. Uit de eerste stappen van dit onderzoek (Stallingatlas op basis van stallingsoplossingen elders in het land) blijkt dat het voor het succes van een nieuwe fietsenstalling cruciaal is dat deze direct aan een hoofdfietsroute gelegen is en op een acceptabele loopafstand van de uiteindelijke bestemming. Omdat de parkeergarage Centrum niet direct gelegen is aan de hoofdstroom van de fietsers (die grotendeels vanuit de richting Brugstraat komen) is de voorlopige conclusie dat deze locatie mogelijk een gedeeltelijke bijdrage kan leveren aan het oplossen van de fietsparkeerdruk in Binnenstad West. Dit is dan vooral voor fietsers vanuit het zuiden van de stad. In hoeverre deze locatie een bijdrage kan leveren aan de fietsparkeeropgave en welke flankerende maatregelen hiervoor nodig zijn, zoals het verduidelijken of omleggen van fietsroutes, zijn belangrijke uitkomsten van dit onderzoek.

Het realiseren van een fietsenstalling op de locatie parkeergarage Centrum is een kans om een deel van de fietsparkeerdruk in Binnenstad West te verlagen. Gezien de huidige hoge fietsparkeerdruk is het zeer welkom als deze locatie op korte termijn beschikbaar komt. Dit is mogelijk bij de tussentijds aankoop per 29-11-2024. Zodra de parkeergarage in ons bezit is, wordt voor de tijdelijke situatie (periode tussen sluiten garage en sloop garage) bovendien een pop-up fietsenstalling in het gebouw gerealiseerd.

#### *Autoparkeren*

In het verleden is weleens geopperd om de parkeergarage in te zetten als buurtstalling. Aan dit voorstel kleven een aantal nadelen. Zo voldoet de garage niet aan de kwaliteitseisen die wij aan onze parkeervoorzieningen stellen. De garage is erg krap en de hellingen zijn smal en steil. Zeker voor grotere auto's is dit eigenlijk geen garage die we aan onze inwoners willen aanbieden. Zouden we dat wél doen (in de vorm van een buurtstalling), dan kan dat in geen geval kostendekkend:

- de parkeercapaciteit van de garage is dusdanig hoog is dat de bezetting niet boven de 50% zal komen. Hiermee is de buurtstalling niet rendabel. Dat betekent een langjarig verlies op deze garage als buurtstalling.
- Wanneer de garage wel kostendekkend geëxploiteerd zou worden, zou de prijs van een abonnement dusdanig hoog zijn dat een kwalitatief betere plek in een kwalitatief betere garage altijd aantrekkelijker is.

Ook stelt het inrichten van deze garage als buurtstalling ons voor een toekomstig probleem: als we op enig moment deze plek in de stad wél zouden willen herontwikkelen, zijn er voor de auto's van de bewoners geen alternatieven meer. Daarom wordt geadviseerd de parkeergarage niet in te zetten als buurtstalling. Het sluiten van de garage als commerciële

garage betekent een forse afname van de parkeerdruk en het autoverkeer in de Haddinge- en Pelsterstraat. We onderzoeken hoe dat kansen biedt voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij onderzoeken we ook welke alternatieven we voor bewoners beschikbaar kunnen maken als we de parkeerdruk in de Haddinge- en Pelsterstraat nog verder naar beneden willen brengen.

#### *Doorkijk naar herontwikkelen locatie parkeergarage Centrum*

Zoals eerder aangegeven draagt de aankoop van de parkeergarage Centrum direct en indirect bij bij de doelstellingen van het Coalitieakkoord en recent vastgestelde visies. Zodra de parkeergarage is aangekocht, ligt herontwikkelen van de locatie voor de hand. Dit houdt in dat het pand gesloopt wordt en een nieuw programma voor terugkomt. Er is een scenario doorgerekend om tot een tentatieve grondexploitatie te komen, om perspectief te krijgen wat dit betekent voor het financiële resultaat. In dit scenario gelden de volgende uitgangspunten:

- Herontwikkeling van de locatie binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan;
- Gemengd programma;
- Multifunctionele plint met mogelijk een fietsenstalling op de begane grond;
- Ruimte voor openbaar groen in en om het plan;
- Optioneel ontspannen programma wonen (nader te onderzoeken).

Dit ontwikkelscenario is doorgerekend naar een tentatieve grondexploitatie. Deze tentatieve grondexploitatie laat een tekort zien van circa € 2,0 miljoen op de aankoopssom van € 3,5 miljoen. Zoals gesteld is dit een tentatieve grondexploitatie, er kan nog gewijzigd worden in het programma. Aangezien de parkeergarage pas in november 2024 wordt aangekocht, is het nu nog te vroeg om een definitief programma vast te stellen.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Voor de herontwikkeling perceel parkeergarage Centrum wordt de omgeving en stakeholders betrokken bij de planvorming. Naar verwachting zal de directe (woon)omgeving het sluiten van de parkeergarage meer dan verwelkomen. Hierdoor komt er veel minder autoverkeer door de straten Haddingestraat en Pelsterstraat, maar ook op het Gedempte Zuiderdiep. Dit komt het woongenot ten goede.

#### **Financiële consequenties**

---

Gemeente en Interparking zijn een overeenkomst aangegaan waarbij de basisafpraak is dat de gemeente in 2029 de parkeergarage in eigendom neemt. Deze overeenkomst is d.d. 5 februari 2018 tot stand gekomen. In de overeenkomst is de optie opgenomen tot vervroegde afname van de parkeergarage per november 2024 door gemeente. Het voorstel is nu dat de gemeente gebruik maakt van deze optie. De totale aankoopssom bij vervroegde afname bedraagt naar verwachting circa € 3,5 miljoen. Dit aankoopbedrag is opgebouwd uit het aankoopbedrag van € 2,8 miljoen prijspeildatum november 2019, indexatie volgens de cpi index tot het moment van overdracht en een afkopsom van € 350.000,- exclusief BTW voor gedane kwalitatieve investeringen door Interparking.

De tentatieve grondexploitatie laat een tekort zien van ongeveer € 2,0 miljoen gegeven de beschreven aankoopssom en de financiële en programmatische uitgangspunten. Volgens de regels van het BBV dienen gronden op een duurzame wijze gewaardeerd te worden. In het geval van deze locatie baseren wij de waardering op het resultaat van de tentatieve grex. De uitgangspunten van de tentatieve grondexploitatie zijn naar we nu aannemen in overeenstemming met het duurzame gebruik.

Gegeven het verwachte tekort zou in dat geval een verlies moeten worden genomen van € 2,0 miljoen. Een besluit tot aankoop is daarom direct gekoppeld aan het aanwijzen van financiële dekking voor dit tekort. Wij stellen voor om hiertoe een voorziening te treffen. Deze wordt gedekt door een afwaarderingsbudget grondzaken 2024 € 1,0 miljoen en een bijdrage vanuit de reserve SIF € 1,0 miljoen. Een gedeelte van de inkomsten van de parkeergarage Centrum 2022 (€320.000,-) en 2023 (€350.000,-) wordt reeds op basis van eerder genomen besluiten toegevoegd aan de reserve SIF, waardoor in 2024 € 0,67 miljoen beschikbaar is. Vanuit de vrijval op het kapitaallastenbudget voor het programma Binnenstad wordt in 2022, 2023 en 2024 aanvullend €110.000,- per jaar toegevoegd aan de reserve SIF, zodat in 2024 in deze reserve in totaal € 1,0 miljoen beschikbaar is. Het voordeel van een voorziening is dat deze te zijner tijd bijgesteld kan worden als het verwachte financiële resultaat wijzigt. Een verliesneming daarentegen is definitief en niet herstelbaar. Voor de mogelijke tijdelijke exploitatielasten wordt in 2024 in de begroting van het gemeentelijk parkeerbedrijf deze exploitatielasten meegenomen.

Begrotingswijziging Investerings 2021						
Krediet aankoop parkeergarage Centrum (Haddingestraat)						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Krediet aankoop parkeergarage Centrum (Haddingestraat)					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2021-2024					
Soort wijziging	Investering					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Programma</b>	<b>Deelprogramma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
07. Verkeer	07.6 Overig verkeer	SO Ontwikkeling en Uitv	I	3.500	0	3.500
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>3.500</b>

### Overige consequenties

De verwachting dat het sluiten van parkeergarage Centrum financieel gunstig uitpakt voor de andere (gemeentelijke) parkeergarages. Omdat autoverkeer op zoek gaat naar een andere plek, wordt verwacht dat onder andere de garage Forum een (iets) hogere omzet gaat draaien. Ook Q-Park zal profiteren in hun garages Museum Centrum, Rademarkt en Westerhaven. Extra omzet in garages Rademarkt en Westerhaven zorgt in die garages voor een hogere huuropbrengst. Omdat de huurprijs gerelateerd is aan de omzet, komt dat uiteindelijk ook (voor een klein deel) ten gunste van de gemeentelijke parkeereexploitatie.

Bij aankoop in 2024 volgt logischerwijs dat de jaarlijkse vergoeding van Interparking vervalt per 29-11-2024. Dit gaat om de vergoedingen in de jaren 2024-2029, wat neerkomt op 5 x € 350.000,-. Deze vergoeding is momenteel niet begroot.

### Vervolg

Zodra uw raad akkoord is met het aankopen van parkeergarage Centrum per 29 november 2024, wordt exploitant Interparking per brief geïnformeerd over het aankoopmoment. De planontwikkeling van het perceel start in 2022, waarbij deze locatie mogelijk kan worden ingebracht bij de woonmanifestatie 2023.

### Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing.

**Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,  
Koen Schuiling**

**secretaris,  
Christien Bronda**

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*