

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel businesscase Markt 10
Zaakid	0637589359
Versie	
Auteur	I. van der Coelen / E. Loeters 06 – 52375231 / 06 – 55429315 i.van.der.coelen@zoetermeer.nl / e.loeters@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Tomassen, J.F.A.
Portefeuillehouder	Wethouder Paalvast
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit 15 juli 2019 Nota van Uitgangspunten Markt 10 en omgeving en schetsontwerp Centraal Park
Samenvatting	Op 15 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Nota van uitgangspunten Markt 10 en omgeving en het schetsontwerp Centraal Park vastgesteld. Met de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en de herinrichting van het Centraal Park ontstaat een prettig woon- en verblijfsgebied. Om dit mogelijk te maken is in 2019 bouwdeel Markt 10 gesloopt. Dit voorstel borduurt voort op het reeds genomen raadsbesluit van 15 juli 2019. Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel komt budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving. De aanbesteding dient te resulteren in de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park. <u>Beoogd effect</u> Een hoogwaardig binnenstedelijk woon- en verblijfsgebied dat bijdraagt aan de (binnen)stedelijke woningbouwopgave en kwaliteitssprong van de stad.
Bijlagen	• Bijlage 1 Rapport grondexploitatie Markt 10 • Bijlage 2 (GEHEIM) Grondexploitatie Markt 10 • Bijlage 3 Notitie toetsing haalbaarheid parkeergarage Markt • Bijlage 4 (GEHEIM) Globale kostenraming behorende bij notitie “toetsing haalbaarheid parkeergarage Markt” • Bijlage 5 Financiële waardering parkeergarage Markt

	• Bijlage 6 (GEHEIM) Investeringsraming parkeergarage Markt behorende bij “financiële waardering parkeergarage Markt” • Bijlage 7 Inrichtingstekening openbare ruimte Markt 10 en omgeving • Bijlage 8 Financiële toelichting bij raadsvoorstel businesscase Markt 10 • Bijlage 9 (GEHEIM) Financieel overzicht meerjarige exploitatie • Bijlage 10 Begrotingswijziging
--	---

Raadsbesluit 0637589359

Raadsvoorstel businesscase Markt 10

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2020

Besluit

1. Voor de bouw van de woningen met voorzieningen in de plint een grondexploitatie Markt 10 en omgeving te openen en vast te stellen.
2. De kosten van de sloop van het oude stadhuis in te brengen in de grondexploitatie Markt 10 van € 544.000 en de daar tegenoverstaande voorziening van € 544.000 vrij te laten vallen ten gunste van de exploitatie en van daaruit te storten in het Reserve Investerings Fonds (Rif).
3. De functie van het maaiveldparkeren op de Markt op te heffen vanaf start bouw parkeergarage en het verlies aan inkomsten van € 150.000 te dekken vanuit de voor dit doel in de Programmabegroting opgenomen middelen vanaf 2022.
4. Voor de investering van de ondergrondse parkeergarage een totaal investeringsbudget van € 16,4 mln. beschikbaar te stellen, waarvan de besteding in de jaren 2022 t/m 2025 plaatsvindt.
5. De kosten van de onrendabele top van de ondergrondse parkeergarage van € 5,2 mln. af te boeken in het jaar van oplevering van de garage: 2025.
6. De kosten van de onder ad 5 genoemde onrendabele top van € 5,2 in 2025 te dekken uit het Rif.
7. Met betrekking tot de exploitatie van de ondergrondse parkeergarage:
 - a. de uit de netto-investering van de ondergrondse parkeergarage (bruto-investering min onrendabele top) voortvloeiende exploitatielasten en parkeeropbrengsten vanaf 2026 in de meerjarenbegroting op te nemen,
 - b. voor de verwachte negatieve exploitatiesaldi in de jaren 2026-2048 een egaliseriereserve parkeren in te stellen,
 - c. de egaliseriereserve parkeren voor in 2025 te voeden met het verwachte bedrag aan exploitatietekorten 2026-2048 ad € 2,2 mln. en dat bedrag in 2025 te dekken door een bijdrage uit het Rif,
 - d. de jaarlijkse aanwending van de reserve parkeren te baseren op het in dit voorstel opgenomen voorcalculatorische exploitatieresultaat per jaar,
 - e. de verwachte (positieve) exploitatiesaldi vanaf 2048 ten gunste te brengen aan het begrotingsresultaat.
8. Bij de exploitatielasten van de parkeergarage voor wat betreft de rente rekening te houden met het in het voorjaarsdebat 2020 vast te stellen nieuwe rentepercentage van 2%.
9. Voor de aanleg van groen, een fietsenstalling en evenemententerrein op het dak van de parkeergarage (Markt), conform het vastgestelde schetsontwerp Centraal Park, een budget van € 3,65 mln. beschikbaar te stellen.
10. De kosten van de aanleg groen, een fietsenstalling en evenemententerrein te dekken door aanwending vanuit het Rif voor € 3,65 mln. in 2025.
11. De uit de investeringen in de openbare ruimte voortvloeiende onderhoud- en beheerlasten van € 85.000 vanaf 2026 te dekken vanuit de in de programmabegroting opgenomen middelen en voor de vanuit de grondexploitatie voortvloeiende hogere onderhoud- en beheerlasten van € 25.000 vanaf 2026 een voorstel te doen bij de Perspectiefnota 2021.
12. Een bedrag van 1% van de investeringen van genoemd onder besluitpunt 1, 4 en 9, achtereenvolgens € 16.037, € 41.771 en € 19.836 in 2025 te storten in de Reserve Kunst en dit te dekken vanuit de opgenomen investeringsbudgetten.

13. De uit voorgenoemde besluiten voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
14. Toezegging 159 “technisch overleg business case” af te doen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken omdat het gaat om de vaststelling en wijziging van de gemeentelijke begroting (artikel 1 lid 3 sub b Referendumverordening).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 13 juli 2020

de griffier,

plv. voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

K.J.W. de Jong

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 15 juli 2019 heeft de gemeenteraad het plangebied voor de herontwikkeling Markt 10 en omgeving vastgesteld, bestaande uit de locaties “Markt 10”, “Frankrijklaan / Reimstraat” en “Markt / Frankrijklaan”, inclusief de ontwikkeling van een ondergrondse openbare parkeergarage onder “Markt 10” en “de Markt” ([raadsbesluit 15 juli 2019](#)). Bovendien werden de kaders voor de herontwikkeling vastgesteld, bestaande uit een Nota van uitgangspunten voor de nieuwbouw en een schetsontwerp voor de openbare ruimte van het Dobbengebied (Centraal Park). Opgenomen werd dat de Markt (het plein) volgens het schetsontwerp Centraal Park gelijktijdig heringericht dient te worden in combinatie met de herontwikkeling van Markt 10 en aanleg van de ondergrondse parkeergarage .

Met de herontwikkeling van Markt 10 en omgeving, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en de herinrichting van het Centraal Park ontstaat een prettig woon- en verblijfsgebied. Door de parkeerfunctie van de Markt op te heffen en een ondergrondse parkeergarage te realiseren, kan het maaiveld opnieuw worden ingericht tot verblijfsgebied waar ook een aantal keer per jaar evenementen plaatsvinden. Om de nieuwbouw op de locatie van Markt 10 mogelijk te maken is in 2019 het bouwdeel Markt 10 gesloopt.

Vanwege de nauwe relatie tussen de nieuwbouw van Markt 10 en omgeving, de realisatie van de ondergrondse parkeergarage (die tevens als oplossing dient voor het parkeren voor de nieuwbouw Frankrijklaan) en de herinrichting van de Markt (als dak van de parkeergarage) zullen deze werken gelijktijdig worden aanbesteed.

Door het nemen van de besluiten opgenomen in dit voorstel komt budget beschikbaar om uitvoering te geven aan de uitwerking en realisatie van de ontwikkeling van Markt 10 en omgeving. De aanbesteding dient te resulteren in de bouw van twee woongebouwen met voorzieningen in de plint, een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van een aantrekkelijke openbare ruimte als onderdeel van het Centraal Park.

Beoogd effect

Een hoogwaardig binnenstedelijk woon- en verblijfsgebied dat bijdraagt aan de (binnen)stedelijke woningbouwopgave en kwaliteitssprong van de stad.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Argumenten

1.1 De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de herontwikkeling van Markt 10.

De gemeenteraad heeft budgetrecht en stelt met het vaststellen van de grondexploitatie de benodigde budgetten ter beschikking (zie voor de grex en de toelichting daarop bijlagen 1 en 2).

2.1 De sloopkosten waren lager dan vooraf werd geraamd.

Door de sloopkosten voor de sloop van Markt 10 in te brengen in de grondexploitatie kan de daar tegenoverstaande voorziening vrijvallen ten gunste van de exploitatie en teruggestort worden in het Rif.

3.1 Het opheffen van de parkeerfunctie van de Markt zorgt voor inkomstenderving van de gemeente.

Het verlies van € 150.000 wordt gedekt uit de daarvoor gereserveerde middelen vanuit de Programmabegroting.

4.1 Er is budget nodig om de ondergrondse parkeergarage te realiseren.

Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van het nieuwe programma en ter compensatie van het vervallen van de parkeerfunctie van de Markt.

5.1 De gemeente neemt de parkeergarage in eigendom en zal de exploitatie ervan voeren.

De kosten voor de onrendabele top dienen te worden gedekt. Omdat het primair een bedrijfsmatige investering betreft dienen de kosten te worden afgeboekt.

6.1 Voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage zijn in de RIF middelen gereserveerd, maar nog niet vrijgegeven.

Voor de aanleg van de parkeergarage dienen de budgetten beschikbaar te worden gesteld om er gebruik van te kunnen maken en de aanbesteding te kunnen starten.

Uitgangspunt voor het budget van € 16,4 mln. is een parkeergarage passend bij het nieuwe programma en ter compensatie van de parkeerplaatsen van de Markt en de Frankrijklaan. In deze variant is rekening gehouden met het oplossen van het fietsparkeren (ter compensatie van de huidige openbare fietsenstalling op de Markt) op het maaiveld.

Indien de openbare fietsenstalling wordt ingepast in de ondergrondse parkeergarage zorgt dit voor een stijging van zowel de investeringskosten als de onrendabele top (zie bijlage 5 en de geheime bijlage 6).

In de reeds vastgestelde Nota van Uitgangspunten is als uitgangspunt voor de herinrichting van de Markt opgenomen dat naast het auto-parkeren ook het fiets-parkeren in pandig of ondergronds gebeurt. Daarom wordt in de aanbesteding naast een garage zonder fietsenstalling (basis) een meerwerkvariant uitgevraagd voor een garage met fietsenstalling. Deze meerwerkvariant zal afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd. Indien wordt besloten *niet* in te gaan op de meerwerkvariant, zal het werk dus worden gegund met een fietsenstalling op het maaiveld.

Zie voor een nadere onderbouwing van de investeringskosten van de garage bijlage 3 en 4 (geheim).

7.1 De aanleg van de ondergrondse parkeergarage kost meer dan de exploitatie ervan oplevert.

Het exploitatieresultaat volgt uit het saldo van de exploitatieopbrengsten (parkeeropbrengsten) minus de exploitatiekosten (kapitaallasten, vastgoed-gebonden kosten en vervangingsonderhoud, bewaking, energiekosten etc.). Een uitgebreid overzicht van de exploitatieberekening is opgenomen in bijlagen 5, 6 (geheim) en 9 (geheim).

8.1 De oude/huidige rekenrente is niet meer actueel.

De rekenrente bedraagt thans 3,5%. Gezien de neerwaartse ontwikkeling van de rente sinds de laatste vaststelling, is bij de Perspectiefnota 2021 een voorstel gedaan om deze vast te stellen op een percentage van 2%. Omdat de verwachting is dat de raad zal besluiten tot een verlaging van de rekenrente en het rente renteaspect gezien de omvang van de investering omvangrijk is, is bij de berekening van de rentekosten in dit voorstel het percentage van 2% gehanteerd.

9.1 Er is budget nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Na aanleg van de ondergrondse parkeergarage en bebouwing van de locaties Markt 10 en Frankrijklaan, dient naast de Markt ook de openbare ruimte rond de nieuwe gebouwen opnieuw te worden ingericht. In bijlage 7 is een tekening opgenomen voor de mogelijke nieuwe inrichting

van de openbare ruimte. NB: hoewel er wel budget voor een fietsenstalling (bovengronds) is geraamd, is de fietsenstalling op deze tekening niet ingetekend. Voor de inrichting van de openbare ruimte, inclusief fietsenstalling, is budget nodig. Op de herinrichting van de openbare ruimte en investeringen in de infrastructuur is de Verordening Beeldende Kunst van toepassing. Tevens is het budget voor 5 jaar geïndexeerd.

10.1 Voor de herinrichting van de openbare ruimte zijn in de RIF middelen gereserveerd, maar nog niet vrijgegeven.

Voor de investering in de openbare ruimte dienen de budgetten beschikbaar te worden gesteld om er gebruik van te kunnen maken en de aanbesteding te starten.

11.1 Door kwaliteitsverbetering en scope-uitbreiding van de openbare ruimte stijgen de kosten voor beheer en onderhoud.

Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt verhoogd van niveau C naar niveau A. dit brengt extra kosten met zich mee. In de Perspectiefnota is budget gereserveerd voor de Markt, terwijl ook de openbare ruimte rondom de twee woongebouwen een upgrade krijgt en een “tiny forest” wordt aangelegd op locatie B (Markt/Frankrijklaan).

12.1 Op de ontwikkeling is de verordening beeldende kunst van toepassing.

Dit betekent dat er als gevolg van de investeringen genoemd onder besluitpunt 1, 4 en 9, achtereenvolgens € 16.037, € 41.771 en € 19.836 gestort moet worden in de Reserve kunst (=1% van de kale bouwkosten).

13.1 Opname in de begroting is noodzakelijk om het project in 2020 en verder voort te kunnen zetten.

Voor 2019 zijn de middelen beschikbaar gesteld. Voor voortzetting van het project in 2020 en verder is opname in de begroting noodzakelijk.

14.1 Het technisch overleg over de business case wordt ingepland op 23 juni 2020.

Door het houden van het technisch overleg over de business case parkeergarage op 23 juni 2020 wordt voldaan aan toezegging 159. De toezegging kan hiermee worden afgedaan.

Kantttekeningen

4.1 Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is op dit moment nog niet vast te stellen.

Omdat het exacte programma kan variëren afhankelijk van de hoogte van de gebouwen en invulling van de plint, is momenteel het exacte aantal parkeerplaatsen nog niet definitief vast te stellen. In de berekeningen en voor de grondexploitatie is uitgegaan van het programma met het maximaal aantal parkeerplaatsen, namelijk 250. Vooralsnog is uitgegaan van een tarief voor een parkeerabonnement van € 2.500,-; dit kan nog wijzigen.

4.2 Er zijn risico's voor de gemeente aan de bouw en het eigenaarschap van de parkeergarage.

Risico's ten aanzien van de bouw liggen bij de gemeente Zoetermeer. In de raming is een risicoreservering opgenomen. Voor wat betreft de Wet Markt & Overheid (WM&O) geldt dat de gemeente gebonden is aan gedragsregels zoals de verplichting tot het rekenen van de integrale kosten. Door het nemen van een algemeen belangbesluit kunnen de regels uit de WM&O als niet van toepassing worden verklaard. Hiervoor wordt een separaat raadsvoorstel voorbereid.

4.3. De kostenraming kent een onzekerheidsmarge.

Er is conservatief geraamd. Een onzekerheidsmarge is in deze fase van het project, waarbij geraamd moet worden op basis van een schetsontwerp, gebruikelijk. De precieze raming wordt niet openbaar gemaakt om de marktwerking bij een aanbesteding van het werk niet te beïnvloeden. De kostenramingen zijn opgenomen in de geheime bijlage 4. Op de kostenraming is een second opinion uitgevoerd (bijlage 3), welke niet heeft geleid tot aanpassing van de oorspronkelijke raming.

4.4 Vergunninghouders die parkeren op de Markt kunnen vanaf start bouw niet meer op de Markt parkeren.

De vergunninghouders zullen hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld en worden doorverwezen naar alternatieve parkeerplaatsen in het centrum. Een deel van de vergunninghouders zou mogelijk gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage onder de Markt.

4.5 Nieuwe bewoners en gebruikers kunnen geen vergunning aanschaffen voor het maaiveld.

De nieuwe bewoners en gebruikers kunnen niet in aanmerking komen voor een vergunning voor het maaiveld maar dienen indien zij een parkeerplaats wensen een abonnement voor de parkeergarage aan te schaffen (ca. € 2500,-).

5.1 De exacte hoogte van de onrendabele top van de parkeergarage is nog niet bekend.

De hoogte van de onrendabele top hangt samen met de gehanteerde uitgangspunten. In de gevoeligheidsanalyse in bijlage 5 is opgenomen wat de effecten zijn indien andere uitgangspunten gehanteerd worden. Voor de berekening van de onrendabele top is momenteel uitgegaan van het scenario met de hoogste onrendabele top.

5.2 De parkeerexploitatie valt negatiever uit als de capaciteit van de garage niet (voldoende) wordt gebruikt.

De opbrengsten van de parkeerexploitatie kunnen fluctueren en zijn afhankelijk van derden. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met een aanlooperperiode van 3 jaar waarin parkeergarage nog niet optimaal is bezet. De opbrengsten van de abonnementen is in belangrijke mate afhankelijk van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen aan Markt 10. Een jaarabonnement is nu gecalculeerd op € 2500,-. Dit kan ten opzichte van huidige tarieven als hoog worden ervaren waardoor de afname van abonnementen minder hoog is dan geraamd.

7.2 Tussen de jaren is er sprake van schommelingen in het resultaat

Door afboeking van de onrendabele top is de businesscase over de gehele looptijd sluitend maar bestaan er tussen de jaren verschillen. In het eerste deel van de exploitatie is er sprake van tekorten (in totaal € 2,2 mln.) terwijl in het tweede deel sprake is van een overschotten van eveneens € 2,2 mln. Het voorstel is om de tekorten te dekken via een te vormen egaliseringsreserve en de vorming van de egaliseringsreserve te dekken vanuit de reserve investeringsfonds.

7.3 Fiscale toets

De fiscale toets omtrent de planvorming is nog niet afgerond. Het risico is dat dit kostenverhogende aspecten met zich meebrengt- bijvoorbeeld als blijkt dat de btw niet volledig kan worden verrekend. Anderzijds bestaan er ook kansen- als vanuit de regelgeving mogelijkheden zijn tot toerekening van kosten aan de grondexploitatie. De voorlopige inschatting is dat de btw van de aanleg van de parkeergarage en de grondexploitatie ondernemersactiviteiten zijn en volledig in de btw-heffing kunnen worden betrokken en dat de aanleg van de markt als overheid wordt gedaan waardoor de btw kan worden gecompenseerd vanuit het btw compensatiefonds. De aanleg van de fietsenstalling is fiscaaltechnisch gezien complex, voornamelijk wordt er vanuit gegaan dat de btw kostenverhogend is.

Financiën

De financiële uitwerking van kosten van de gebiedsontwikkeling Markt 10 bestaat uit verschillende componenten (een uitgebreide toelichting is opgenomen in bijlage 8), namelijk:

- De instelling van een grondexploitatie, waarvoor voor de cijfers wordt verwezen naar bijlage 2 (met een inbreng van sloopkosten van € 544.000 en daaruit voortvloeiende vrijval ten gunste van het Rif). Voor de hieruit met ingang van 2026 voortvloeiende

hogere exploitatielasten (i.v.m. hogere onderhoudsniveau) van € 25.000 een voorstel te doen bij de Perspectiefnota 2021.

- Een investering in de aanleg van een parkeergarage € 16,4 mln. met een onrendabele top van € 5,2 mln.. Voorgesteld wordt de onrendabele top te dekken vanuit de daarvoor eerder opgenomen reservering in het Rif.
- De aanleg van een evenemententerrein, een fietsenstalling en groenvoorzieningen op het dak van de parkeergarage € 3,65 mln. Voorgesteld wordt dit bedrag te dekken vanuit de daarvoor eerder opgenomen reservering in het Rif van € 10 mln. Het verschil van € 6,35 mln. blijft gereserveerd ten behoeve van het nog uit te werken resterende deel van het park rond de Dobbe.
- De uit de aanleg van evenemententerrein, fietsenstalling en groenvoorziening voortvloeiende onderhoudskosten van € 85.000 te dekken vanuit het daarvoor gereserveerde budget in de Programmabegroting waar in totaal voor Centraal Park en de Markt € 250.000 voor is gereserveerd.
- De ramingen van de investeringslasten en grondexploitatie zijn inclusief stortingen in de Reserve Kunst (=1% van de kale bouwkosten).
- Voor de verwachte exploitatietekorten op het parkeren in de periode 2026-2048 wordt voorgesteld een egalisatiereserve in te stellen van € 2,2 mln. en dit bedrag te dekken vanuit het RIF.

Uit de functiewijziging van de Markt vloeit vanwege het wegvallen van inkomsten uit het maaiveldparkeren een structureel verlies voort met ingang van 2022 van € 150.000. Door de aanpassingen in het openbaar gebied komen vanwege de extra kwaliteit met ingang 2026 extra lasten van € 85.000. De derving van de inkomsten en de extra lasten worden gedekt vanuit de voor dit doel in de programmabegroting opgenomen budgetten. Na afsluiting van de grondexploitatie ontstaan, afhankelijk van het gewenste kwaliteitsniveau in onderhoud, vanaf 2026 mogelijk extra lasten tot een bedrag van € 25.000. Dit is nog niet opgenomen in de programmabegroting. De keuze voor het niveau van onderhoud – en daarmee van het wel of niet ontstaan van extra kosten – vormt nog onderwerp van bestuurlijke afweging.

Controleprotocol

Niet van toepassing

Samenspraak en Communicatie

Op dit raadsvoorstel is geen samenspraak van toepassing. De herinrichting van locatie B tot “tiny forest” en de ontwikkeling van de woongebouwen zijn wel onderwerpen van samenspraak, welke na de aanbesteding worden opgestart.

Duurzaamheid

Uitgangspunten en eisen rond duurzaamheid zijn onderdeel van de op 15 juli 2019 vastgestelde Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling. Daarmee wordt het thema ook onderdeel van de aanbestedingsdocumenten.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Uitgangspunten en eisen rond toegankelijkheid zijn onderdeel van de op 15 juli 2019 vastgestelde Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling. Daarmee wordt het thema ook onderdeel van de aanbestedingsdocumenten. Daarnaast is het Centraal Park aangewezen als “key project” van de Toegankelijkheidsraad, waardoor zij extra betrokken wordt bij de uitwerking van het ontwerp voor het deelgebied “de Markt”.

Rapportage en evaluatie

Via de voortgangsrapportage Stedelijke Ontwikkeling wordt de gemeenteraad tweemaal per jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken, resultaten en (financiële) voortgang van de verschillende onderdelen van het project. Over ontwikkelingen die niet kunnen wachten, zullen wij uiteraard eerder rapporteren dan in de eerstvolgende voortgangsrapportage.

Planning

Na besluitvorming over de grondexploitatie en investeringskredieten zal de aanbesteding verder worden uitgewerkt en het voorontwerp bestemmingsplan parallel worden opgesteld. In het derde of vierde kwartaal van 2020 zal het voorontwerp bestemmingsplan voor aandachtspunten worden voorgelegd aan de raadscommissie. In de tweede helft van 2020 zal de aanbesteding van start gaan, met als streven het gunnen van de opdracht in het tweede kwartaal van 2021. In de aanbesteding wordt verplicht gesteld dat naast de basisvariant (garage zonder openbare fietsenstalling) ook een garage met fietsenstalling wordt uitgewerkt. Voordat de opdracht gegund wordt ontvangt de raad een voorstel voor de meerwerkvariant. Om er zeker van te zijn dat er budget beschikbaar is als de gemeenteraad kiest voor de meerwerkvariant (ondergrondse garage met fietsenstalling), zal in november bij het begrotingsdebat worden voorgesteld hiervoor budget te reserveren. De hoogte van deze reservering is geheim i.v.m. de onderhandelingspositie van de gemeente. Het gunnen van de opdracht is het startsein voor het opstellen en laten vaststellen door de gemeenteraad van het ontwerp-bestemmingsplan. De planontwikkeling zal daarna volgen met een mogelijke start van de uitvoering in 2022.