

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Donia, Dylan

Kenmerk

Z.22.380040 / D.24.1756979

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Aanvullend krediet parkeergarage BK Plein

Voorgesteld besluit

1. De bouw van de parkeergarage met 350 parkeerplaatsen te vervolgen en hiertoe;
2. Een aanvullend investeringskrediet voor de parkeergarage beschikbaar te stellen van € 9,4 miljoen. Hiermee wordt de totale investering € 24,1. Dit krediet is taakstellend.
3. De toegekende Impulssubsidie Winkelgebieden van ca. € 4,059 miljoen als volgt in te zetten:
 1. € 3,1 miljoen te gebruiken om de extra kosten van de parkeergarage te dekken;
 2. € 959.000 te gebruiken als dekking voor de vergroening van het openbaar gebied, zoals het Burgemeester Kuperus-plein en Gashoudersplein.
4. Akkoord te gaan met € 162.000 aan extra kapitaallasten vanaf 2027 en deze ten laste te brengen van het structurele begrotingsresultaat.
5. Een eenmalig bedrag beschikbaar stellen van € 1,865 mln. uit de algemene reserve voor aan- en verkoop van de supermarkt. Dit bedrag storten in de nieuwe in te stellen bestemmingsreserve 'Centrumvisie Heerenveen'. In de begroting voor 2027 opnemen:
 1. De aankoop van de supermarkt voor € 3,0 mln;
 2. De verkoop van de betreffende locatie voor herontwikkeling voor € 1,135 mln;
 3. Het tekort te dekken door een onttrekking aan de bestemmingreserve Centrumvisie Heerenveen voor € 1,865 mln.

Inleiding

In mei 2021 heeft u, als raad, met overtuiging ingestemd met het investeringsprogramma voor het centrum van Heerenveen, waaronder de realisatie van een parkeergarage. Dit heeft u in december 2022 nog eens bekrachtigd door uw instemming met de bouw van een ondergrondse parkeergarage met twee verdiepingen en ongeveer 350 parkeerplaatsen. Daarbij heeft u een investeringskrediet van € 14,7 mln. beschikbaar gesteld.

Deze ondergrondse parkeergarage is de sleutel en drager van al onze centrumplannen. Het vertegenwoordigt een strategische keuze, voortkomend uit een breed gedragen gemeenschapsvisie, zoals geïllustreerd door de G1000 en G20 bijeenkomsten. De gezamenlijke visieontwikkeling door inwoners en ondernemers onderstreept het essentiële belang van de parkeergarage als fundament voor de toekomstige inrichting en leefbaarheid van het centrum.

Met de realisatie van de ondergrondse parkeergarage ontstaat de mogelijkheid tot het vergroenen van centrale pleinen zoals het Burgemeester Kuperusplein, Ernst van Harenplein en Gashoudersplein. Deze vergroening is niet alleen van belang voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum, maar ook voor het bevorderen van biodiversiteit, het reduceren van hittestress, het verbeteren van regenwateropvang en ter stimulering van de lokale economie. De parkeergarage maakt het dus mogelijk om, met een vermindering van bovengrondse parkeerruimte, belangrijke toevoegingen aan het centrum

te realiseren in lijn met onze centrum- en woonvisie.

De bouw van deze parkeergarage is ook van cruciaal belang voor het mogelijk maken van verdere centrumontwikkelingen, zoals het verplaatsen van de supermarkt bij het Gashoudersplein, wat leidt tot de herontwikkeling van het ABC-complex en de oprichting van een nieuw cultuurkwartier. Helaas is geconstateerd dat de bouw meer kost dan eerder geraamd. We zijn ons daarom bewust van de complexiteit en de financiële omvang van dit besluit. De realisatie van de parkeergarage is een grote investering. Daarbij heeft u niet kunnen rekenen op onze eerdere ramingen, dat zorgt voor een uitdagende start. In dit voorstel zullen we ook nader ingaan op de verschillen ten opzichte van de eerdere ramingen en het proces. Niettemin is de realisatie van de parkeergarage cruciaal voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van ons centrum en dat vraagt veel van u in een tijd waarin zorgvuldigheid geboden is bij elke uitgave om onze financiële gezondheid te waarborgen.

Het uitstellen van dit project zou onvermijdelijk leiden tot meer vertragingen en extra kosten, waardoor de voortgang van onze plannen voor het centrum in gevaar komt

Onvoldoende krediet

Na constatering van de overschrijding op het budget hebben wij de volgende stappen gezet. Deze zijn:

- Technische optimalisaties
- Verschillenanalyse tussen de raming uit 2022 en uit 2023
- Second opinion op de raming van 2023
 - Financieel technisch
 - Juridisch
- Terugblik op proces

Technische optimalisaties

Geconfronteerd met aanzienlijk hogere kostenramingen, hebben we verschillende alternatieve ontwerpen zorgvuldig doorgerekend om de aanneemsom te reduceren. Dit proces noodzaakte ons om bepaalde uitgangspunten te heroverwegen, wat uiteindelijk leidde tot de overweging om de Geerts Willigengarage als een potentieel kostenefficiënt alternatief te zien, gezien haar compacte structuur. Onze kennis over deze garage, inclusief de bouwconstructie en uitvoeringswijze, stelt ons in staat om een meer gedetailleerde, doelgerichte en betrouwbare kostenraming op te stellen. Bij 1.7 zullen we deze overwegingen verder uitdiepen.

Verschillenanalyse

Na het ontdekken van een aanzienlijke overschrijding van het budget voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage, hebben we een grondige analyse uitgevoerd. Eerst hebben we de oorspronkelijke kostenberekening voor zowel de één- als tweelaagse parkeergarage uit 2022 opnieuw bekeken. Deze analyse is gedaan door de eerste kostendeskundige, door ons partij A genoemd. We hebben hen gevraagd om rekening te houden met een stevigere bouwkundige opzet en een andere manier van bouwen. Vervolgens hebben we de raming aangepast aan de prijzen van 2023, om ze te kunnen vergelijken met de nieuwe berekeningen van partij B (2023). Dit hielp ons om duidelijk te krijgen waarom de kosten omhoog zijn gegaan, door verschillen in aanpak en door de stijging van de prijzen.

We hebben ontdekt dat:

- De oorspronkelijke berekeningen, gemaakt door partij A, gingen uit van een standaard bouwmethode die niet geschikt was voor deze specifieke locatie en diepte. Dit hebben we, ondanks meerdere toetsen niet kunnen opmerken, wat ons € 5,7 miljoen extra kost.
- De kosten voor materialen zoals beton en staal, en de lonen zijn tussen 2022 en 2023 meer gestegen dan ingerekend. Dit zorgt voor nog eens € 1,35 miljoen aan extra kosten.

Bovenstaande analyse focust zich op de bouwkosten. Met deze nieuwe inzichten hadden we oorspronkelijk moeten plannen voor een budget van minimaal € 21,7 miljoen.

Daarnaast hadden we achteraf het eerder aangevraagde krediet met ongeveer 11% (€ 1,65 miljoen)

moeten verhogen. Hier ligt een interpretatiefout aan ten grondslag. Dit komt omdat sommige kostenposten bij de ene rekenopzet onderdeel zijn van de bouwkosten en bij een andere opzet onderdeel zijn van de bijkomende kosten. Bij elk project speelt dat en zijn we daar scherp op. Bij dit project hebben wij ook dubbelingen geconstateerd en daardoor per abuis een heel deel niet meegerekend (terwijl een deel niet dubbel was).

We hebben voor dit voorstel ook de bijkomende kosten aangepast met € 0,5 miljoen vanwege de langere looptijd van het project. € 0,2 miljoen wordt veroorzaakt door afrondingsverschillen en andere kleine verschillen.

Hieronder ziet u de verschillen in tabelvorm.

Oorspronkelijke krediet	Vershil	Nieuw krediet (voorstel)
€ 14.700.000	€ 9.400.000	€ 24.100.000
	€ 5.700.000	bouwkundig / constructief / uitvoering
	€ 1.350.000	prijsstijging 2022 - 2023
	€ 500.000	bijkomende kosten
	€ 1.650.000	Interpretatieverschil 11%
	€ 200.000	afronding/kleine verschillen
	€ 9.400.000	

Samengevat leidt dit tot een herzien kredietvoorstel van € 24,1 mln.

Second opinion, *Financieel technisch*

Aan een derde kostendeskundige (partij C) is gevraagd een second opinion op te stellen voor de parkeergarage conform de gewenste uitgangspunten, zelfde omvang en aantal parkeerplaatsen. Hierbij hebben wij gekozen voor een kostendeskundige die, net als de tweede kostendeskundige (partij B), meer betrokken is bij de uitvoering dan aan de voorkant van een project.

We leggen nu de drie ramingen naast elkaar,

- Herziene raming 2023, partij A
- Huidige kostendeskundige 2023, partij B
- Second Opinion 2024, partij C

Tussen de hoogste en laagste raming van de aanneemsom zit ruim € 0,8 mln. De huidige kostendeskundige (partij B) zit precies in het midden. Vanuit dit gegeven, en zelfs met de hoogste aanneemsom, is het aanvullend gevraagde krediet toereikend.

Ook met de gemeente Leeuwarden zijn contacten geweest over de ramingen. Zij bevestigen de betrouwbaarheid van de huidige kostendeskundige (partij B) en de ramingen die er nu liggen.

Juridisch context met aanvullende inzichten

In onze communicatie over projectvoorstellen of varianten merkt u mogelijk op dat we regelmatig verwijzen naar niet-naleving van contracten of subsidies. Hoewel dit overwegend zakelijk en financieel gedreven klinkt, willen we hier wat context aan toevoegen.

De Impulsaanpak winkelgebieden is een initiatief dat gemeenten ondersteunt bij het toekomstbestendig maken van binnenstedelijke winkelgebieden. Dit traject stelt ons in staat om de kwaliteit van onze winkelstraten en -gebieden aanzienlijk te verbeteren door meer groenvoorzieningen te realiseren, leegstand te verminderen en woonruimte toe te voegen. Wanneer bepaalde acties niet worden ondernomen, resulteert dit logischerwijs in het terugvloeien van subsidies naar het Rijk, aangezien het beoogde effect niet wordt gerealiseerd.

Voor het realiseren van de gemeentelijke ambities voor het centrum werken we samen met ontwikkelaars en woningcorporaties. Ondanks dat elke partij vanuit zijn eigen belangen opereert, streven we gezamenlijk naar één doel: een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum. Elke betrokken partij zet

zich volledig in om dit gemeenschappelijke doel te bereiken en heeft al belangrijke vooruitgang geboekt. In het verlengde van bovenstaande heeft de gemeente bindende overeenkomsten gesloten met WoonFriesland en HCO B.V., met de samenwerkingsovereenkomst als spil. Uit zowel interne als externe juridische analyses blijkt dat de gemeente niet simpelweg deze overeenkomsten eenzijdig kan beëindigen of wijzigen. Dit onderstreept de complexiteit en het belang van onze gezamenlijke inspanningen. Voor een gedetailleerde uiteenzetting verwijzen we u naar 1.5 van dit voorstel, waar we verder ingaan op deze materie.

Terugblik op proces

Zonder diep in te gaan op alle facetten van het proces, erkennen we dat de eerste kostendeskundige niet de juiste bouw(methode) heeft toegepast terwijl zij bekend waren met het binnenstedelijk karakter, en dat deze keuzes niet expliciet met ons zijn gedeeld of aan de orde zijn gesteld. Bij zulke grote verschillen in financiële consequenties is dat wel gebruikelijk. De uitwisseling van informatie tussen ons en de kostendeskundige heeft ons ook niet doen twijfelen aan de gekozen aanpak. Ook bij het narekenen van de plannen zijn er geen directe zorgen naar voren gekomen. Toch hadden we proactiever kunnen zijn in het navragen van de basisprincipes die door de kostendeskundige zijn toegepast. Verder erkennen we dat onze aanpak voor het sturen van het project voor verbetering vatbaar is. Om dit te adresseren, zullen we onze projectmanagementmethoden aanscherpen en extra controlemaatregelen implementeren voor complexe projecten. In lijn met onze eerdere ideeën zullen we met name het IPM-model, dat bewezen effectief is in de beheersing van complexe projecten, nauwkeuriger toepassen om te zorgen voor een duidelijke structuur en momenten voor bijsturing.

Waarom nu een besluit nemen en niet als onderdeel van de integrale afweging bij het Meerjarenperspectief?

Het project van de parkeergarage op het BK-plein ondervindt al een klein jaar vertraging, voornamelijk door de financiële overschrijding die onze planning aanzienlijk verstoort. Volgens planning hadden we nu de aanbesteding al ruim afgerond moeten hebben. Het is essentieel dat er vroegtijdig afspraken worden gemaakt met de nutspartijen voor de uitvoering. Een uitstel van enkele maanden kan leiden tot aanzienlijke verdere vertragingen, aangezien het herplannen van de werkzaamheden van nutspartijen complex is. Zo is reeds de afspraak gemaakt dat de nutspartijen vanaf kwartaal 4 van 2024 beginnen met het verleggen van kabels en leidingen voor de verplaatsing van de Albert Heijn en het plaatsen van een nieuwe trafo op het Gashoudersplein. Zonder spoedige besluitvorming moeten we deze plannen noodgedwongen 'on hold' zetten, met het risico dat de nutspartijen op een later moment geen ruimte hebben voor dit omvangrijke project.

Bovendien is de bouw van de parkeergarage een eerste stap voor het in gang zetten van een tal van andere belangrijke ontwikkelingen, waaronder het vergroenen van de pleinen, de herontwikkeling van het ABC-complex, en daarmee de realisatie van het cultuurtkwartier en een honderdtal nieuwe woningen. Zonder de parkeergarage kunnen de Albert Heijn en andere ontwikkelaars hun (her)ontwikkelingsplannen nog niet starten, wat tot gevolg heeft dat de ontwikkelingen in het centrum tot stilstand komen en alle betrokken partijen financiële schade lijden door gederfde rente.

Als laatste is als onderdeel van de verkregen subsidie een tijdspad afgesproken, en moeten de parkeergarage en de pleinen op tijd afgerond worden om de subsidie geheel of gedeeltelijk niet mis te lopen. Dit komt onder druk te staan. Ook is de woontoren al in aanbouw en lopen bij verder uitstel beide sporen uit de pas. Dit onderstreept de urgentie van een voortvarende besluitvorming om de voortgang van het gehele centrumproject te waarborgen.

Vervolg

Nu het project vertraging heeft opgelopen willen we, indien u besluit door te gaan met de bouw van de parkeergarage, de volgende vervolgstappen nemen:

- Vorming van een nieuw projectteam
- Opstellen contractdocumenten
- Concurrentie gerichte dialoog opstarten (max. 3 aannemers)
- Gunning aannemer
- Start bouw
- Oplevering

Optimalisatie businesscase

Er is een aantal mogelijke optimalisaties denkbaar, waar in de komende tijd nader onderzoek naar plaatsvindt.

Kostenverhaal centrumontwikkelingen

We verkennen actief de optie om bij toekomstige nieuwbouwwoningen een financiële bijdrage van ontwikkelaars te vragen ten gunste van een fonds centrumontwikkelingen. Een vitaal, toekomstgericht centrum verhoogt de leefkwaliteit aanzienlijk, door te zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving met passende voorzieningen – een voordeel dat ook toekomt aan nieuwe inwoners. Het is essentieel dit principe te vertalen naar concreet beleid, waarbij we tevens ook oog moeten hebben voor de betaalbaarheid van woningen.

Subsidie Impulsaanpak centrumontwikkelingen

Als gemeente willen we nogmaals met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) om tafel. We zien (een kleine) kans tot het verhogen van de subsidie. In de oorspronkelijke subsidieaanvraag werd uitgegaan van een eenlaagse parkeergarage met 250 parkeerplaatsen. Terwijl het nu gaat om een tweelaagse parkeergarage met meer parkeerplaatsen. We geloven dat er een reële mogelijkheid bestaat dat de subsidie kan worden verhoogd wordt naar het maximum van € 5,0 mln. Hiervoor wordt bestuurlijk overleg gevoerd met de RVO. Het voordeel hiervan is dan € 0,9 mln incidenteel wat tot structureel voordeel leidt in de kapitaalslasten.

Dakpassage

Vanuit verschillende perspectieven zijn vragen gesteld over de haalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde voor de gemeenschap van de dakpassage tussen het Burgemeester Kuperusplein en het Gashoudersplein. Het gaat dan niet om de vergroening van het dak zelf, maar de relevantie van de verbinding tussen beide pleinen. Als onderdeel van de inrichting van het Gashoudersplein wordt dit verder onderzocht, op termijn ontvangt u hierover een voorstel. Het niet uitvoeren van de dakpassage levert een investeringsvoordeel op van ongeveer € 0,6 mln. en een lagere kapitaallast van € 35.000.

WBI-subsidie

Als gemeente hebben wij bij het Rijk een subsidie **w**oning**b**ouw**i**mpuls (wbi) aangevraagd. Dit betreft een aanvraag van € 1,75 mln.. De kans is in ruime mate aanwezig dat deze subsidie wordt toegekend. Het doel hiervan is om betaalbare woningen te realiseren in het centrum.

Van dit bedrag is € 1 mln. bestemd voor de herontwikkeling van het ABC complex. Het overige is dan nog 'vrij' besteedbaar voor de centrumontwikkelingen, wat bijdraagt aan het verlagen van de kapitaalslasten. De realisatie van de parkeergarage is daarbij de basis voor deze plannen. Mocht de parkeergarage niet gerealiseerd worden of kleiner worden dan is er minder ruimte voor betaalbare woningen in het centrum en is de kans groot dat een deel van de WBI-subsidie terugbetaald moet worden.

Bovenstaande optimalisaties hebben bij toekenning een positieve invloed op de exploitatie en of kapitaalslasten.

Beoogd effect

Met de bouw van deze ondergrondse parkeergarage zetten we een cruciale stap: we realiseren niet alleen noodzakelijke parkeercapaciteit, maar openen tegelijkertijd de deur naar het vergroenen van de (parkeer)pleinen en een aantrekkelijke entree voor het centrum. Dit project is meer dan een bouwopgave: het is een visie op een duurzaam en levendig stadscentrum. Door de pleinen te vergroenen, beantwoorden we direct aan onze klimaatverantwoordelijkheid. Gezien de onmiskenbare uitdagingen van klimaatverandering, is dit geen luxe, maar een noodzaak.

Daarnaast kunnen we een levendig, klimaat robuust, groen en aantrekkelijk ontmoetingsplein realiseren. Het Burgemeester Kuperusplein wordt hierdoor niet alleen een functioneel parkeerterrein waarmee we de

bereikbaarheid van het centrum garanderen (ook voor de omliggende kernen), maar ook een aantrekkelijke groene kern van het centrum. Op deze manier draagt de parkeergarage bij aan de brede welvaart van zowel centrumbezoekers als inwoners van het centrum. Dit is ons commitment aan een toekomst waarin stedelijke ontwikkeling en groene leefbaarheid hand in hand gaan.

Ons missie is verder om voldoende betaalbare en duurzame woningen voor iedereen te realiseren. Voor Heerenveen is dit een grote uitdaging, waarbij het centrum een belangrijk focusgebied is. Het centrum heeft behoefte aan een kwaliteitsverbetering. De bouw van de parkeergarage is een essentiële stap om deze doelstelling te behalen.

Daarnaast streven we ernaar om ons centrum economisch te versterken. Een centrum waarbij onze positie en die van de ondernemers verder versterkt wordt. Een compact en compleet centrum (voldoende aanbod met korte afstanden) met minimale leegstand, waarbij overbodige vierkante meters zijn omgevormd tot woningen. Een evenwichtige parkeerverhouding, afgestemd op de opgaven van de gemeente Heerenveen. Dit alles is niet slechts wenselijk, maar fundamenteel noodzakelijk.

Raadsagenda 2022-2026

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen hanteren we de principes van duurzaamheid en zorgvuldigheid, met bijzondere aandacht voor het efficiënt gebruik van bestaande grond en het behoud en versterking van onze groene leefomgeving. Door de realisatie van de garage, zorgen we niet alleen voor extra parkeerruimte, maar het biedt ook de unieke kans om meer groen toe te voegen.

Door de realisatie van nieuw groen geven we aandacht aan een rijkere biodiversiteit, vermindering van hittestress en werk met werk maken door bijvoorbeeld bij de inrichting aandacht te besteden aan wateradaptatie (zie tevens de kanttekening). Deze aspecten zijn essentieel voor een leefbare toekomst en worden meegenomen in elke fase van onze planning.

Ook bij de bouw van de parkeergarage zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit ligt echter wel gecompliceerder, omdat veel ontwikkelingen nog experimenteel van aard zijn. Bij de aanbesteding worden marktpartijen uitgedaagd innovaties op het gebied van duurzaamheid en circulariteit toe te passen. Zo zorgen we ervoor dat onze infrastructuur niet alleen voldoet aan de huidige behoeften, maar ook zoveel als mogelijk toekomstbestendig is.

Argumenten

1. Voortzetten van de bouw van de parkeergarage met een vaste aanneemsom

1.1. Parkeergarage is de basis voor de plannen van het centrum

We hebben grote plannen voor het centrum. Ons doel? We willen grote investeringen doen om de kwaliteit van openbare ruimtes te verhogen en meer woonruimte toe te voegen. De bouw van de parkeergarage is de fundering voor alle andere plannen. Zonder fundering staan de gezamenlijke ambities voor het centrum van Heerenveen op los zand. De garage is daarbij geen doel op zich, maar een middel om andere projecten en doelstellingen (klimaat, wonen, cultuur etc.) te verwezenlijken.

Hieronder enkele concrete actiepunten:

- Als onderdeel van de centrumvisie vergroenen we het Burgemeester Kuperusplein, Ernst van Harenplein en Gashoudersplein tussen de 30% - 60%. De parkeerplaatsen die hierdoor noodzakelijkerwijs verdwijnen, moeten worden opgevangen in de nieuwe ondergrondse parkeergarage. Recente tellingen laten zien dat het noodzakelijk is om parkeerplaatsen te compenseren en extra parkeerplaatsen toe te voegen. Op zaterdagmiddag is de bezettingsgraad van parkeerplaatsen nu al meer dan 90%, en dat resulteert in extra zoekverkeer. Met de verwachte toename van huishoudens zal dit probleem verder verergeren. Dit was ook één van de redenen waarom u in december 2022 koos voor een parkeergarage met twee lagen en ongeveer 100 extra parkeerplaatsen, in plaats van de eerder voorgestelde 250 parkeerplaatsen.
- Het centrum is focusgebied voor het toevoegen van woningen. Toekomstige bewoners verdienen een goed woon- en leefklimaat. Het vergroenen van de pleinen is daarbij essentieel om de

gewenste kwaliteit te behalen en daarmee de transformatie van panden als ING, ABN en de huidige bibliotheeklocatie naar wonen in gang te zetten.

- De bouw van de parkeergarage is ook heel belangrijk voor het verplaatsen van de supermarkt bij het Gashoudersplein. De supermarkt heeft voldoende parkeergelegenheid nodig. Op de huidige locatie zijn de parkeervoorzieningen ontoereikend. Laat staan, als het Gashouderplein vergroend wordt. De vergroening van het Gashouderplein hangt nauw samen met de verplaatsing van de supermarkt. Dit is de aanleiding om de Albert Heijn te verplaatsen.
- Als de supermarkt verhuist, kunnen we het ABC-complex herontwikkelen. Er ontstaat ruimte om een nieuw cultuurkwartier maken grenzend aan het Ernst van Harenplein, inclusief de Bibliotheek 2.0.
- De bouw van de parkeergarage is randvoorwaardelijk geweest voor WoonFriesland om de woontoren met 92 sociale huurwoningen te realiseren.

1.2. Parkeergarage is drager voor meerdere beleidsterreinen

De parkeergarage ondersteunt verschillende beleidsterreinen. Hieronder worden enkele belangrijke voorbeelden genoemd (de lijst is niet volledig):

• **Beleidsveld Duurzaamheid: bijdragen aan de klimaatopgave**

Door de pleinen te vergroenen, dragen we bij aan de klimaatopgave. In een tijd van toenemende vernatting, opwarming en vaak beperkt menselijk contact is er een sterke behoefte aan een levendige, groene en aantrekkelijk ontmoetingsplein(en). Het huidige ontwerp van Burgemeester Kuperusplein combineert de noodzaak van toegankelijkheid van auto's richting het kernwinkelgebied met de kwaliteiten die veel gebruikers tegenwoordig wensen. Door een deel van de auto's ondergronds te laten parkeren, ontstaat een prachtige kans om groen toe te voegen en tegelijkertijd ruimte te creëren voor ontmoetingsplekken. Op deze manier voegen we zachtheid, biodiversiteit en verblijfskwaliteit toe. Het Burgemeester Kuperusplein wordt hierdoor niet alleen een functioneel parkeerterrein, maar ook een aantrekkelijke groene kern van het centrum.

• **Beleidsveld Wonen: voldoende en prettig wonen in het centrum**

Zowel de centrumvisie (compact en compleet) als de woonvisie (wonen in het centrum) gaat uit van het toevoegen van woningen in en rondom het centrum (inbreiding voor uitbreiding). Het is van cruciaal belang om daarbij de pleinen te vergroenen, aangezien dit bijdraagt aan een aangename woon- en leefomgeving. Dit bevordert ook het enthousiasme van private partijen om woningbouw in het centrum te realiseren, aangezien toekomstige bewoners graag in een aantrekkelijke omgeving willen wonen. Indien de parkeergarage niet wordt gebouwd, en de pleinen niet worden vergroend, blijft de woon/leefomgeving onveranderd. De pleinen blijven dan simpelweg parkeerplekken. Een stenen parkeerplaats vol auto's draagt niet aan bij een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Meer woningen (in het centrum) betekent ook dat we meer parkeerplaatsen nodig hebben in het centrum. Hier hebben we rekening mee gehouden bij het plannen van de benodigde capaciteit, waar de parkeergarage een oplossing voor biedt. Zelfs indien het autogebruik in de toekomst afneemt, dan nog geldt dat de netto toevoeging van de honderden woningen in het centrum en de duizenden woningen in de gemeente noodzaken tot het in stand houden van de parkeerbalans. De netto toevoeging is beperkt, noodzaak blijft om alternatieve mobiliteitsvormen te blijven onderzoeken.

Daarnaast, met de nieuwe woonvisie, die op 19 oktober 2023 is vastgesteld, is duidelijk geworden dat de gemeente Heerenveen moet groeien met minstens 2.000 woningen tot 2030. Door de toename van het aantal huishoudens zal de druk op het centrum, inclusief de parkeerdruk, verder stijgen.

NB. Deze toename van minstens 2.000 woningen is cruciaal om de natuurlijke groei van de bevolking binnen onze gemeente op te vangen. Verschillende voorspellingen laten zelfs zien dat deze groei kan oplopen tot 3.000 woningen of meer. Dit is nog afgezien van eventuele toekomstige ontwikkelingen of de impact van significante projecten zoals de LelyLijn.

• **Beleidsveld Economie: een economisch krachtig centrum, waarin onze concurrentiepositie verder versterkt wordt.**

Om onze centrumpositie aantrekkelijk te houden, is het essentieel om te investeren in ons centrum. Dit vormt de kern van de centrumvisie Heerenveen: het realiseren van een aantrekkelijk centrum waar bezoekers langer verblijven en meer willen besteden. Dit komt niet alleen ten goede van onze bezoekers, maar ook aan onze lokale winkeliers, die profiteren van een aantrekkelijk centrum. Bovendien is het van cruciaal belang om als centrum aantrekkelijk te blijven en onze concurrentiepositie in de regio te behouden en mogelijk te versterken. In omliggende steden zoals Wolvega, Leeuwarden en Drachten worden diverse plannen ontwikkeld en wordt flink geïnvesteerd. Het is dan ook van belang dat Heerenveen niet achterblijft.

1.3. De parkeeropgave is groot, de bouw van de garage is eenmalig.

De bouw van de parkeergarage vertegenwoordigt een aanzienlijke langetermijninvestering. Het is een investering die de basis vormt voor tal van andere ontwikkelingen en beleidsterreinen, zoals hierboven uiteengezet. Het is een investering voor de lange termijn. Deze strategische investering, gedacht voor een periode van 60 jaar, onderstreept het belang van het handhaven van het huidige aantal parkeerplaatsen. Het realiseren van een parkeergarage is hoe dan ook een grote investering, ongeacht het aantal parkeerplaatsen. Als later blijkt dat de parkeergarage te klein is, zijn aanpassingen niet meer mogelijk. In 2022 heeft u niet voor niets bewust gekozen voor een duurzame en toekomstgericht aanpak, met de bouw van een parkeergarage van twee verdiepingen en 350 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is nu nodig, en nog meer om de toekomstige groei van Heerenveen op te vangen.

Conform het advies van december 2022, blijft het noodzakelijk om aanvullende alternatieve mobiliteitsvormen en parkeeroplossingen te verkennen. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op verbeterde fiets- en OV-verbindingen, en/of een langparkeerplaats in de schil van het centrum (zoals het stadiongebied) of daarbuiten.

1.4. Een betrouwbare overheid willen zijn, centrumvisie is tot stand gekomen na een intensief G1000 en G20 traject

De visie voor het centrum is tot stand gekomen door een omvangrijk en intensief participatieproces via het G1000 en G20 traject. Tal van inwoners en ondernemers hebben hun stem en visie gedeeld over de toekomst van het Heerenveens centrum. Dit participatieproces is een hoogtepunt voor de gemeente Heerenveen en een prestatie waar we met recht trots op kunnen zijn. De rijke inbreng uit deze trajecten heeft de basis gevormd voor de centrumvisie van Heerenveen, waar de gemeente zich aan heeft verbonden.

Als we wijzigingen in de centrumvisie doorvoeren, die afwijken van de besluiten en verwachtingen van onze inwoners en ondernemers, zou naar verwachting leiden tot maatschappelijke onrust. De perceptie zou kunnen ontstaan dat de gemeente zich terugtrekt op cruciale momenten. Zeker omdat de parkeergarage een ketenreactie veroorzaakt, waardoor een groot deel van de centrumvisie en gebiedsvisie niet tot stand komt. Daarnaast kunnen toekomstige ontwikkelingen niet vergund worden omdat er geen parkeerruimte is. Dit zou bovendien kunnen leiden tot een afname in de omzet van onze ondernemers. Kortom, de realisatie van een toekomstbestendig centrum komt ernstig in gevaar.

Naast de risico's van maatschappelijke onrust, de niet naleving van officiële afspraken en de juridische consequenties, brengt het aanpassen van de afspraken potentieel ernstige imagoschade met zich mee. Ons imago als een betrouwbare overheidsinstantie kan hierdoor worden geschaad, ook bij de twee partijen waarmee we contracten hebben afgesloten. Dit zijn partijen waar we met enige regelmaat mee samenwerken in onze gemeente. WoonFriesland is daarbij een prominente samenwerkingspartner in haar rol als woningbouwcorporatie. Ook andere ontwikkelaars kunnen gaan twifelen aan de betrouwbaarheid van de gemeente, wat kan leiden tot terughoudendheid bij toekomstige projecten. Het behouden van een solide reputatie als een betrouwbare en standvastige overheid is dus cruciaal, niet alleen voor de huidige, maar ook voor toekomstige ontwikkelingen binnen Heereveen.

1.5. We zijn een contractuele verplichting met marktpartijen aangegaan.

In het verleden zijn er door de gemeente overeenkomsten gesloten met WoonFriesland en HCO B.V. In dit kader is de samenwerkingsovereenkomst de belangrijkste. Als onderdeel van deze overeenkomst hebben partijen afgesproken dat:

- WoonFriesland een woontoren realiseert met ongeveer 90 appartementen in het sociale huursegment.
- HCO B.V. een nieuwe supermarkt realiseert en de oude locatie herontwikkelt.
- De gemeente een parkeergarage bouwt met 250 parkeerplaatsen en het maaiveld herinricht met 155 parkeerplaatsen.

We hebben juridisch laten onderzoeken (zowel in- als extern) wat de consequenties zijn als de gemeente besluit om de bouw van de parkeergarage niet voort te zetten. Kort samengevat kan de gemeente de overeenkomst niet eenzijdig ontbinden of aanpassen. Indien de gemeente toch besluit om de bouw van de parkeergarage niet door te laten gaan, kan dit leiden tot schadeclaims van beide partijen. Bovendien kunnen de marktpartijen eisen dat de gemeente zich aan de afspraak houdt. Als het tot een rechtszaak komt, kan de gemeente alsnog verplicht worden om de parkeergarage te bouwen. De overschrijding van het projectbudget vormt geen geldige reden voor de gemeente om zich niet aan de overeenkomst te houden.

De precieze hoogte van de schadevergoeding is niet bekend. Omdat het gaat om een project van vele tientallen miljoenen euro's, verwachten we dat de schadevergoeding hoog kan zijn, ook in de miljoenen. Navraag bij partijen bevestigt dat beide partijen verwachten c.q. eisen dat de gemeente, conform de gemaakte afspraken, de parkeergarage zal bouwen. WoonFriesland is bijvoorbeeld ook, vanwege inflatie, tegen een forse budgetoverschrijding aangelopen en desondanks doorgegaan.

In de contracten staat niet expliciet dat we verplicht zijn om een parkeergarage met twee lagen te bouwen. De overeenkomst stelt slechts dat we een parkeergarage moeten bouwen met ongeveer 250 parkeerplaatsen, en dat de optelsom van parkeerplaatsen op maaiveld en in de parkeergarage ongeveer 405 moet bedragen. Op dit moment zijn er plannen voor ongeveer 140 parkeerplaatsen op maaiveld. Juridisch gezien hebben we dus de mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen in de garage te verminderen tot het afgesproken aantal, en tegelijkertijd het aantal bovengrondse parkeerplaatsen te verhogen ten opzichte van de geplande 140 parkeerplaatsen.

In de bijlage vindt u de brief van WoonFriesland met hun visie op de situatie.

1.6. Koppeling met het mobiliteitsfonds

In het centrum zijn al verschillende woningbouwprojecten gerealiseerd. De toegenomen parkeerdruk is "opgelost" door middel van het parkeerfonds. Als gemeente hebben wij de verantwoordelijkheid voor de (wettelijke) parkeervoorzieningen op ons genomen. Als de parkeergarage niet wordt gerealiseerd, moeten we de overgenomen (wettelijke) parkeeropgave zoals vastgesteld in de mobiliteitsverordening op een andere manier oplossen binnen een straal van 500 meter van de ontwikkeling. In het verleden zijn alternatieven voor de parkeergarage onderzocht. Het bleek dat er, rekening houdend met aanvaardbare afstandsnormen tussen wonen en parkeren, geen betere alternatieven beschikbaar waren, zelfs niet op grotere afstand.

Als de gemeente niet in staat is om de 'afgekochte' parkeerbehoefte binnen 10 jaar/ binnen een straal van 500 meter te realiseren, bestaat het aanzienlijke risico dat reeds verleende vergunningen niet voldoen aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit staat los van het feit dat de ontvangen bijdragen uiteindelijk moeten worden terugbetaald, wat kan oplopen tot € 2,0 mln.

Samenvattend, zonder de realisatie van de parkeergarage blijft de noodzaak bestaan om de parkeeropgave adequaat op te lossen. Dit heeft vanzelfsprekend ook financiële gevolgen.

1.7. Het aantal is een randvoorwaarde, terwijl de kwaliteit als doelstelling geldt. De feitelijke aanbesteding vindt op een later moment plaats.

Op basis van alle (externe) ramingen die wij nu hebben stellen we een taakstellend krediet voor als richtlijn voor de investering. We streven ernaar om in samenwerking met marktpartijen een vervolgon ontwerp voor de parkeergarage te gaan ontwikkelen. Hierbij nemen we de Geerts Willigen garage als uitgangspunt, aangezien deze een compacte 'bak' van voldoende kwaliteit biedt. Door samen te werken met marktpartijen (middels een bouwteam of een concurrentie gerichte dialoog), verwachten wij goed grip te kunnen houden op de kosten.

De efficiëntie van de Geerts Willigen garage heeft een gunstig effect op de benodigde investering. Tegelijkertijd leidt dit mogelijk tot concessies in het gewenste programma van eisen. Dit heeft vooral te maken met het ontwerp van de garage en de verkeerssituatie op het maaiveld. De Geerts Willigen parkeergrage heeft bijvoorbeeld slechts één toegangsweg, terwijl het wenselijk is voor de BK garage om twee ingaande rijbanen te hebben om de doorstroming te bevorderen. Bovendien liggen de in – en uitrijbanen in elkaars verlengde, wat consequenties kan hebben voor de inrichting van het maaiveld. De voorgestelde aanpak biedt het voordeel dat het feitelijke contracteren wordt uitgesteld totdat moeilijke vraagstukken besproken zijn met marktpartijen en er optimalisaties zijn doorgevoerd. Op basis van de herziene berekeningen, huidige raming en de second opinion hebben wij vertrouwen in het vinden van goede oplossingen.

2. Een aanvullend investeringskrediet voor de parkeergarage beschikbaar te stellen van € 9,4 miljoen.

Een aanvullend investeringskrediet biedt ons de mogelijkheid een ondergrondse parkeergarage te bouwen op basis van genoemde argumenten onder 1.

De centrumontwikkelingen vragen om toekomstbestendige oplossingen. De overschrijding t.o.v. de raming is zeer pijnlijk maar wel de marktconforme prijs. Na zorgvuldige afweging stelt het college voor om door te gaan met de bouw van een tweelaagse parkeergarage met 350 parkeerplaatsen en hiervoor het bijbehorende krediet van € 24,1 mln. beschikbaar te stellen. Dit gewenste krediet is op basis van de diverse ramingen bepaald.

In het krediet is rekening gehouden met prijsstijgingen en onvoorziene uitgaven. In onze contacten met de projectcontroller van de gemeente Leeuwarden is bevestigd dat het krediet toereikend moet zijn.

Aangezien het (oorspronkelijke) investeringskrediet uit twee componenten bestaat, volgt hieronder een uitsplitsing:

	Raadsbesluit december 2022	Huidige raadsvoorstel 2024
Aanneemsom	€ 11,8	€ 20,7
Bijkomende kosten	€ 2,9	€ 3,4
Investeringskrediet	€ 14,7	€ 24,1

Van dit aanvullende krediet wordt € 3,1 mln. gedekt door ontvangen subsidies. Dit leidt tot een netto aanvullende investering van € 6,3 mln. (€ 9,4- € 3,1 mln.), waarover de kapitaals- en exploitatielasten zijn berekend.

3. De toegekende Impulssubsidie Winkelgebieden van circa € 4,059 miljoen als volgt in te zetten

- € 3,1 miljoen in te zetten als dekking voor het tekort van de parkeergarage;
- € 959.000 in te zetten als dekking voor het vergroenen van het openbaar gebied, waaronder het Burgemeester Kuperusplein en Gashoudersplein

3.1. De subsidie is bestemd voor zowel de parkeergarage als de aangrenzende pleinen.

De subsidie is gebaseerd op de realisatie van zowel de parkeergarage als de vergroening van de aangrenzende pleinen. Het is logisch om de middelen daar ook voor in te zetten. Hierbij is een verdeling gemaakt, waarbij 75% is toegewezen aan de parkeergarage en 25% aan het openbaar gebied, waaronder het Burgemeester Kuperusplein en Gashoudersplein. In het geval dat de parkeergarage niet gerealiseerd wordt, moet de subsidie ook terugbetaald worden. Dit geldt logischerwijs ook voor de vergroening van de pleinen.

Als onderdeel van de subsidieaanvraag is met de marktpartijen (HCO en WoonFriesland) – vanwege hun rol in de gebiedsontwikkeling - afgesproken dat zij een korting ontvangen op de bijdrage aan het openbaar gebied van in totaal € 320.000. Dit is verwerkt in dit voorstel.

3.2. Financieel meest voordelig en veilig om de subsidie op deze wijze in te zetten

Het is financieel het meest aantrekkelijk om de subsidie te gebruiken als dekking voor zowel de investering in de parkeergarage als het aangrenzende openbaar gebied. Dus niet om de subsidie incidenteel in te zetten voor de aan- en verkoop van de supermarktllocatie. Door de subsidie in te zetten voor de gemeentelijke investeringen zorgt dit ervoor dat de structurele kosten omlaaggaan, namelijk met € 96.000 voor de parkeergarage en € 36.000 voor het openbaar gebied. Daarom stellen we voor ten behoeve van de supermarktllocatie een incidentele uitgave te doen welke gedekt wordt uit de algemene reserve, zie argument 5.

4 Akkoord te gaan met € 162.000 aan extra kapitaalslasten vanaf 2027 ten laste te brengen van het structurele begrotingsresultaat

Ondanks dat de investering aanzienlijk hoger is, is vooral het effect op de kapitaallasten (structurele impact) van belang. Met dit voorstel stemt u in met een stijging van de kapitaalslasten in de begroting. Gebaseerd op de hogere investering, met aftrek van het subsidiebedrag van € 3,1 mln. leidt dit tot een hogere kapitaalslast van € 198.000. Hierdoor stijgen de totale exploitatielasten (netto) voor de garage van € 454.000 naar € 652.000.

Daar staat tegenover dat de kapitaallasten voor de investeringen in de pleinen met € 36.000 dalen. Dit leidt uiteindelijk tot 162.000 aan extra kapitaalslasten.

4.2. De berekening van de kapitaallasten is gebaseerd op een rentepercentage van 2,3%

Bij het berekenen van de kapitaallasten voor de parkeergarage is gebruik gemaakt van een annuïtaire berekening met een looptijd van 60 jaar. In deze berekening is rekening gehouden met een verwacht rentepercentage van 2,3% voor 2027, zoals ook is opgenomen in de uitgangspunten van de Themabegroting 2024-2027. Omdat de rente kan veranderen, kan dit de hoogte van de kapitaallasten beïnvloeden. Voor de berekening van de kapitaallasten van de pleinen is gerekend met een lineaire afschrijving van 30 jaar en een rente van 2,3%.

5. Een incidenteel budget beschikbaar stellen van afgerond € 1,865 mln. voor de koop en verkoop van de supermarkt, uit de algemene reserve

Als onderdeel van de afspraken neemt de gemeente de aankoop en verkoop van de supermarktllocatie in het ABC-complex op zich.

In eerdere afspraken is besloten dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aan- en verkoop van de supermarkt. Doordat de subsidie volledig ingezet wordt ter dekking van kapitaallasten van de garage en pleinen (meest gunstig), dienen deze kosten uit de algemene middelen te komen. De aanschaf van het ABC complex kost de gemeente € 3 mln. Vanwege de transformatie kan de 'verkoop' plaatsvinden tegen een bedrag van € 1,135 mln. Dit zorgt voor een verlies voor de gemeente van € 1,865 mln. Wij stellen voor om de € 1,865 miljoen te verschuiven van de algemene reserve naar de nieuw te vormen bestemmingsreserve 'Centrumvisie Heerenveen'. Door deze maatregel garanderen we dat de toegewezen financiële middelen expliciet voor dit doel gereserveerd worden. In de begrotingswijziging is opgenomen dat deze middelen naar verwachting in (vooralsnog) 2027 aangewend zullen worden om de kosten van de aan- en verkoop te dekken.

Geheimhouding

Indien gewenst kan de raad de ramingen en de second opinion van het juridisch advies inzien bij de griffie, hier zal wel een betrokken medewerker bij aanwezig zijn om de stukken te kunnen duiden of ten behoeve van een nadere toelichting. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet heeft het college van burgemeester en wethouders geheimhouding opgelegd op deze stukken/informatie. Deze geheimhouding hoeft niet door u te worden bekrachtigd. De reden voor het opleggen van de geheimhouding is dat zowel de ramingen alsmede het juridisch advies bij openbaarheid de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen kunnen schaden. Denk hierbij aan genoemde aanneemsommen die benoemd

worden in de ramingen en de onderverdeling hierbij. Op basis van de kredietaanvraag hebben marktpartijen al inzicht in onze financiële uitgangspunten maar daarbij is het niet gewenst om nog meer informatie op een presenteerblaadje aan te leveren alvorens de aanbesteding plaatsvindt. Voor wat betreft de second opinion willen we geen informatie vrijgeven die bij eventuele rechtzaken direct onze belangen schaden. Het is daarom niet gewenst deze stukken openbaar/vrijelijk beschikbaar te stellen aan de raad. Na realisatie van de centrumplannen (medio 2029) wordt de geheimhouding opgeheven of verlengd. Hiervoor moet de gemeenteraad t.z.t. een afzonderlijk besluit nemen.

Risico's of kanttekeningen

Kanttekeningen

Optimalisatie businesscase

Mocht de parkeergarage niet gerealiseerd worden of kleiner worden dan is er minder ruimte voor betaalbare woningen in het centrum en is de kans groot dat een deel van de WBI-subsidie terugbetaald moet worden.

1.1. Alternatieve parkeeroplossingen kunnen de opgave mogelijk ook oplossen

In de bijlage Scenariostudie bij dit voorstel gaan we nader in op diverse scenario's op het BK Plein. We hebben de volgende onderzocht:

Scenario 0 in de bijlage: geen parkeergarage

Scenario 1 in de bijlage: eenlaagse parkeergarage ondergronds 225 parkeerplaatsen,

Scenario 2 in de bijlage: tweelaags ondergronds 250 parkeerplaatsen

Scenario 3 in de bijlage: tweelaags ondergronds, 350 parkeerplaatsen

Scenario 4 in de bijlage: halfverdiepte parkeergarage, 350 parkeerplaatsen

Scenario 5 in de bijlage: bovengrondse parkeergarage, 350 parkeerplaatsen

Scenario 0: geen parkeergarage

Voordelen

- Geen investering nodig voor garage (maar wel contractbreuk: schadeclaims of nakoming, subsidie komt te vervallen)

Nadelen

- Dit scenario is niet in lijn met de ambities uit de centrumvisie, geen vergroening en biodiversiteit op het BK Plein. Uitgaande van het nieuwe woonprogramma is er ook geen vergroening op de andere pleinen mogelijk.
- De ambities uit de woonvisie zijn niet haalbaar
- Dit heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit, de leefbaarheid en klimaatrobuust centrum.
- Het gebrek aan parkeerplaatsen leidt tot veel zoekverkeer, wat niet bijdraagt aan een gastvrij centrum en mogelijk resulteert in een afname van het aantal bezoekers, wat de leefbaarheid onder druk zet.
- Als de ambitie om meer woningen toe te voegen behouden blijft, moet elders de parkeercapaciteit worden vergroot. Echter, voor deze uitdaging is op maaiveldniveau onvoldoende ruimte beschikbaar

Scenario 1: eenlaagse parkeergarage ondergronds 225 parkeerplaatsen

Financieel niet aantrekkelijk, alternatief is tweelaags met 250 parkeerplaatsen, zie kanttekening 1.2 en volgend scenario

Scenario 2: tweelaagse ondergronds, 250 parkeerplaatsen

Voordelen

- Investering gunstiger (zie kanttekening 1.2)
- Vergroening mogelijk
- Past binnen de contracten

Nadelen

- De ambities uit de woonvisie zijn niet haalbaar
- Het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen zal mogelijk leiden tot zoekverkeer, wat niet bijdraagt aan een gastvrij centrum
- Als de ambitie om meer woningen toe te voegen behouden blijft, moet elders de parkeercapaciteit worden vergroot. Echter, voor deze uitdaging is op maaiveldniveau onvoldoende ruimte beschikbaar en zal een aanvullende investering nodig zijn.

Scenario 3: tweelaags ondergronds, 350 parkeerplaatsen

Voorstel college, komt voldoende aan bod in dit voorstel, zie tevens de bijlage

Scenario 4: halfverdiepte parkeergarage, 350 parkeerplaatsen

Voordelen

- Initiële investering gunstiger
- Aantal parkeerplaatsen wordt behaald

Nadelen

- De bouw op het Burgemeester Kuperusplein noodzaakt het doorlopen van nieuwe ruimtelijke procedures
- Ruimtelijk negatieve impact op woon-, verblijfs- en leefomgeving (en –beleving)
- De parkeeroplossing in dit scenario is minder gebruiksvriendelijk dan parkeren op maaiveldniveau en draagt niet bij aan een gastvrij centrum.
- Geen of minder vergroening mogelijk
- De gebouwde parkeeroplossing resulteert in een groot bouwwerk op het Burgemeester Kuperusplein, waardoor de bestaande pleinruimte grotendeels wordt opgeslokt. Dit draagt niet bij aan een gastvrije entree van het centrum.
- Het opvangen van het hoogteverschil vereisen trappen en hellingbanen, die aanzienlijk veel ruimte in beslag nemen
- Dit scenario voldoet niet aan de gestelde contractuele- en subsidievoorwaarden, waardoor de financiële consequenties verder reiken dan de initiële investeringskosten.

Scenario 5: bovengrondse parkeergarage, 350 parkeerplaatsen

Voordelen

- Initiële investering gunstiger
- Aantal parkeerplaatsen wordt behaald

Nadelen

- De bouw op het Burgemeester Kuperusplein noodzaakt het doorlopen van nieuwe ruimtelijke procedures
- Ruimtelijk negatieve impact op woon-, verblijfs- en leefomgeving (en –beleving)
- De gebouwde parkeeroplossing resulteert in een groot bouwwerk op het Burgemeester Kuperusplein, waardoor de bestaande pleinruimte grotendeels wordt opgeslokt. Dit draagt niet bij aan een gastvrije entree van het centrum.
- Het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (binnen de garage) voldoet dan niet aan de contractuele afspraken. De toegankelijkheid van en naar de Koornbeursweg vereist verdere uitwerking.

- Dit scenario voldoet niet aan de gestelde contractuele- en subsidievoorwaarden, waardoor de financiële consequenties verder reiken dan de initiële investeringskosten.

Aanvullend op het Burgemeester Kuperusplein hebben we ook gekeken naar de andere pleinen zoals het Molenplein, Verlengde Veldschans of het Gashoudersplein. Deze kunnen als aanvulling ingezet worden op bijvoorbeeld de contractuele variant (ondergrondse garage met ca. 250 parkeerplaatsen) die bij de kanttekening wordt beschreven. Omdat op deze locaties het maaiveld reeds vol is zal het om een bebouwde oplossing gaan met een aanvullende investering. Hierbij voegen we nog meer bouwwerken toe aan het centrum, heeft het veelal een negatieve impact op de verkeersstromen aldaar, kan de sociale veiligheid afnemen en worden loopafstanden groter.

Stadiongebied of elders

Bovenstaande scenario's zijn ingegeven en beschouwd vanuit de centrumambities, onderliggende contracten en de subsidie. Indien er sprake is van een aanvulling op bijvoorbeeld de contractuele variant (250 variant) dan houden wij een straal aan van 500 meter vanwege de loopafstanden en relatie met het mobiliteitsfonds. Vanuit dat gegeven hebben wij geen opties onderzocht die volledig buiten het BK Plein gerealiseerd kunnen worden. Als voorgaande kaders losgelaten worden dan zou je ook net daarop of buiten deze straal kunnen denken aan stand alone opties. Bijvoorbeeld het stadiongebied of achter de K.R. Poststraat.

Deze ontraden wij u. Zoals gezegd druisen deze opties in tegen de centrumvisie en contracten. Willen we het woonprogramma in het centrum mogelijk maken dan komt de vergroening onder druk te staan en andersom geredeneerd, willen we wel groen realiseren dan kunnen we minder woonprogramma toevoegen wat ook de leefbaarheid van het centrum onder druk zet. Verder krijgen we voor bezoekers meer zoekverkeer en langere loopafstanden. Dit gaat niet bijdragen aan een aantrekkelijk centrum. Met geen subsidies (4,1 mln), terugbetaling vanuit mobiliteitsfonds (2 mln) en schadeclaims (enkele miljoenen) in ons achterhoofd, bovenop de investering voor een bovengrondse parkeergarage, wordt het voordeel wel erg beperkt. Los van dit alles wordt nu ook nagedacht over de invulling van de Noordplot. In combinatie met parkeren op de Verlengde Veldschans en een bovengrondse parkeergarage in het stadiongebied denken wij dat de toekomstige leefbaarheid van dit gebied onder druk komt te staan.

Volledigheidshalve in algemene zin: de impulssubsidie voor het winkelgebied draagt aanzienlijk bij aan de investering in de parkeergarage op het BK plein. Deze subsidie moeten we terugbetalen bij het overwegen van alternatieve opties.

1.2. Uitgaande van onze contractuele verplichting is een investeringskrediet nodig van minimaal € 20,5 mln.

Eerder hebben wij een eenlaags ondergrondse garage met 250 parkeerplaatsen uitgesloten. Aanvankelijk overwogen we nog een eenlaagse parkeergarage met maximaal 225 parkeerplaatsen. Deze leek technisch nog uitvoerbaar (met de nodige risico's). Echter, uit de raming van de kostendeskundige blijkt dat de investering voor deze optie verrassend dichtbij de begroting van ons huidige voorstel ligt. De efficiëntie van de eenlaagse variant valt tegen door een zeer ongunstige verhouding oppervlakte / omtrek ten opzichte van een kleinere meerlaagse garage, waardoor de vermeende voordelen van een eenlaagse garage niet opwegen tegen de nadelen. Daarom hebben we de mogelijkheid van een tweelaags garage met 250 parkeerplaatsen onderzocht en doorgerekend. Dan is er een krediet nodig van 20,5 mln. Het verschil met het oorspronkelijke krediet wordt dan 5,8 mln. (i.p.v. 9,4 mln.).

Het gewenste investeringskrediet leidt tot aanvullende bruto kapitaalslasten van € 84.000,--, met aftrek van de subsidie van € 36.000,-- (zie 3.2 en 4) leidt dit tot € 48.000 aan extra kapitaalslasten.

Bij argument 1.1. en in de bijlage zijn we reeds ingegaan op de consequenties. Niettemin, indien we de ambities voor meer woningbouw in het centrum willen vasthouden zullen we elders een aanvullende oplossing moeten bieden.

1.3. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de garage leidt tot een gelijkblijvend of afnemend aantal parkeerplaatsen.

Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de garage tot 300 of 250 leidt uiteindelijk tot een gelijkblijvend of zelfs afnemend aantal beschikbare parkeerplaatsen, vooral wanneer de pleinen zoals beoogd in de centrumvisie vergroend worden. De parkeergarage compenseert het aantal parkeerplaatsen dat bovengronds verdwijnt en biedt extra capaciteit voor toekomstige behoeften voor woningbouwprojecten. Doen we dit niet dan kunnen we in de toekomst minder ontwikkelingen vergunnen

omdat er geen parkeren in de openbare ruimte mogelijk is.

2 In het krediet zijn alleen externe kosten opgenomen.

In het investeringskrediet zijn geen kosten voor eigen personeel opgenomen. Deze kosten worden betaald vanuit de algemene dienst. Conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is dit een keuze. Deze aanpak volgt de eerdere koers van het Programma Centrum Heerenveen en de parkeergarage. Er wordt op concernniveau gewerkt aan een aanpak om dit in de toekomst voor alle projectkredieten in kaart te brengen.

4 Beschouwing vanuit financieel perspectief

De totale annuïtaire kapitaallasten die nu zijn berekend, bedragen vanaf 2027 structureel € 652.000 per jaar. Het effect van dit advies resulteert in een extra last van € 198.000 per jaar voor de parkeergarage. Door de inzet van de subsidie ten behoeve van het Burgemeester Kuperusplein en Gashoudersplein worden de kapitaallasten met € 36.000 verlicht. Per saldo leidt dit tot een toename van de kapitaallasten met € 162.000 met ingang vanaf 2027. Zoals aangegeven in onze Themabegroting 2024, wordt ons resultaat vanaf 2026 negatief, dit is structureel, dus ook voor de jaren erna. Bovendien zal het aangaan van een extra lening voor deze investering een negatief effect hebben op de toch al hoge schuldquote. Dit raadsvoorstel benoemt verschillende inhoudelijke overwegingen die het advies ondersteunen. Vanuit financieel oogpunt kan alleen geconcludeerd worden dat de investering in een parkeergarage extra druk zal leggen op een duurzaam en gezond financieel perspectief.

Risico's

2 Complexiteit is groot, investering kan hoger uitvallen

Het bouwen van een parkeergarage op een locatie binnen het centrum is ingewikkeld en afhankelijk van onder andere macro-economische ontwikkelingen (o.a. prijsstijgingen), grondsamenstelling en bouwmethodiek. Hoewel de ramingen met de nodige zorgvuldigheid zijn gemaakt en rekening wordt gehouden met prijsstijgingen en onvoorzien, is het niet uit te sluiten dat de investering in de toekomst toch hoger uitvalt. Om dit risico te minimaliseren, hanteren we een taakstellend budget en overwegen we een aanbesteding in bouwteamverband of concurrentiegericht dialoog. De voorgestelde manier van aanbesteden heeft als voordeel dat gunning voor de bouw zo laat mogelijk in het proces plaatsvindt, waardoor marktpartijen actief kunnen meedenken over de meest efficiënte uitvoeringsmethode. Tot aan het moment van gunnen kan, los van de al bestaande contractuele verplichting met HCO en WoonFriesland, nog een ander besluit genomen worden. Uiteraard worden er wel voorbereidingskosten gemaakt. Mocht er later toch worden besloten om te stoppen, dan worden deze kosten als verloren beschouwd (sunk costs). Daarnaast gaan we uit van de inzet van een integraal projectmanagementteam (zie inleiding). Dit alles gericht op het benutten van kansen en het optimaliseren van het ontwerp en het beheersing van de projectkosten en risico's.

3 De subsidie voor de pleinen wordt ingezet als dekking voor de kapitaalslasten. Indien de raad alsnog besluit de pleinen niet te vergroenen zal incidenteel € 959.000 terugbetaald moeten worden aan het RVO. Daartegenover staat vrijval van de kapitaalslasten voor vergroening van de pleinen.

Bij eerdere besluiten die u heeft genomen is de subsidie voor de vergroening, vertaald naar structureel voordeel, nog niet verwerkt. Dat doen we nu wel wat leidt tot een voordeel in de kapitaalslasten (zie argument 3 en 4). Dit betekent dat als u later, bij de kredietaanvragen voor de uitvoering, besluit hier niet voor te kiezen de subsidie terugbetaald moet worden. Daar staat dan wel vrijval van reeds begrootte kapitaalslasten tegenover.

4.1 Voorstel staat op gespannen voet met de inzet om het negatieve resultaat te keren

Dit voorstel staat op gespannen voet met de inzet om het negatieve resultaat van 2026 en de daaropvolgende jaren om te keren. Dit wordt uitgewerkt in het project Duurzaam en Gezond Financieel Perspectief en zal zijn beslag krijgen in de Perspectiefnota 2024 en 2025. Door het verhogen van het krediet zullen ook de structurele lasten (afschrijving en rente) stijgen en zorgen dus voor een negatiever resultaat in de jaren 2026 en 2027.

Daarnaast heeft de schommeling van de rente effect op de hoogte van de kapitaallasten. Bij hogere rente

zullen ook de kapitaallasten (en dan vooral het rentedeel) stijgen.

Door de hogere investering stijgt de financieringsbehoefte, wat resulteert in de noodzaak om een lening af te sluiten ter ondersteuning van deze investering. Dit heeft een negatief effect op de netto schuldquote, zoals gepresenteerd in de Themabegroting 2024. Door alle investeringen in onder andere scholen, openbare ruimte en ook in de centra neemt de geraamde schuldquote in de Themabegroting 2024 toe van 72,0% in 2024 naar 123,2% in 2027. Bij een percentage van meer dan 130% schiet de gemeente in het rood. Bij een waarde tussen de 100% en 130% is de signaalwaarde al geel. Gestreefd wordt naar een netto schuldquote onder de 100%.

De extra financiering die wordt gevraagd in dit voorstel zal deze schuldquote verder verhogen.

4.2 Er vindt geen integrale afweging plaats

Er vindt geen integrale afweging plaats van alle investeringen en ambities die wel plaatsvindt bij de Perspectiefnota 2024. Het risico is dat andere investeringen en ambities wellicht niet door kunnen gaan.

5. Aanschaf ABC complex heeft een negatief effect op het weerstandsvermogen

De aanschaf van het ABC complex kost de gemeente € 3 mln. Vanwege de transformatie kan de 'verkoop' plaatsvinden tegen een bedrag van € 1,135 mln. Dit zorgt voor een verlies voor de gemeente van € 1,865 mln. Dit bedrag wordt eenmalig onttrokken uit de Algemene Reserve (door vorming van een bestemmingsreserve), waardoor het een negatieve impact heeft op het weerstandsvermogen van de gemeente. Door deze onttrekking is er minder beschikbaar voor het opvangen van de schommelingen in de resultaten en incidentele uitgaven.

Ten slotte: Naris

De gemeente Heerenveen maakt gebruik van NARIS. Deze risicomanagementsoftware wordt gebruikt voor registratie, berekening (kans x impact), analyse en rapportage over het risicoprofiel van de gemeente Heerenveen. In NARIS zijn de risico's die samenhangen met de bouw van de parkeergarage opgenomen voor een bedrag van € 3 miljoen als onderdeel van het totale centrumproject. Dit bedrag is meegenomen in de berekening van de benodigde buffer, de optelsom van alle risico's waarvoor geen dekking is opgenomen in de begroting 2024. Mochten deze risico's zich voordoen, dan wordt een beroep gedaan op de algemene middelen. Deze risico inschatting met betrekking tot de parkeergarage moet worden geactualiseerd naar de inzichten zoals opgenomen in dit voorstel en kan leiden tot een hogere inschatting en dus tot een hoger beslag op de algemene middelen.

Communicatie en participatie

In onze communicatieaanpak over het aanvullend krediet voor de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein benadrukken we dat de actuele ramingen een realistisch beeld van de kosten geven, erkennend dat we met de eerdere ramingen een verkeerde start hebben gemaakt. Hierbij neemt het college de verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de financiële middelen, in deze tijd, serieus.

Ook verzekert u dat de beslissing om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen en door te gaan met een tweelaags garage, gebaseerd is op zorgvuldige analyses en overwegingen. Hierbij staat het welzijn en belang van onze inwoners, ondernemers en bezoekers centraal en wilt u graag met de realisatie van de centrumvisie aan de slag.

Deze investering in de parkeergarage is onmisbaar voor de centrumvisie van Heerenveen. Het draagt essentieel bij aan het stimuleren van een groener, levendig en aantrekkelijk centrum, ten voordele van inwoners, ondernemers en bezoekers. Deze stap sluit aan bij onze langetermijnvisie voor verbeterde leefbaarheid en om woningbouw (in het centrum) mogelijk te maken door het reduceren van bovengrondse parkeerplaatsen ten gunste van extra ondergrondse parkeerplaatsen. Deze aanpak bevestigt onze toewijding aan een doeltreffend gebruik van middelen voor maximale maatschappelijke waarde.

We zijn transparant over de financiële uitdagingen en de risico's van deze investering. Daarbij lichten we de stappen toe die we nemen om deze risico's te beheersen en te minimaliseren, waarbij we streven naar

een zorgvuldige uitvoering van het project.

Tot slot is het van belang om de dialoog en participatie met stakeholders tijdens het vervolgproces verder vorm te geven. Een gedetailleerd ontwerp en duidelijkheid over de uitvoering zijn nodig om dit effectief te doen. We waarderen de inbreng en zorgen van onze inwoners en ondernemers en streven naar een constructieve samenwerking om onze gedeelde visie op het centrum van Heerenveen te realiseren. De marktpartijen, alsook de betrokkenen bij het Programma Centrum Heerenveen, onze ondernemers en inwoners, worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

Financiën

In november 2023 is de Themabegroting 2024 en de meerjarenraming 2025-2027 aan u gepresenteerd en door u vastgesteld. De in deze begroting verwachte resultaten zijn hieronder weergegeven. Door de toename van het netto investeringskrediet voor de 350 parkeerplaatsen naar € 21,1 miljoen zal ook het tekort stijgen. Dat wordt hieronder weergegeven.

	2024	2025	2026	2027
Geraamde resultaat Themabegroting 2024	1.237	52	-7.091	-6.935
Extra structurele uitgaven				-162
Invloed op het geraamde resultaat	1.237	52	-7.091	-7.097

De extra kosten van € 162.000 zullen gedurende 30/60 jaar vanaf 2027 invloed hebben op de financiën van de gemeente Heerenveen. Dit bedrag kan variëren afhankelijk van de renteontwikkeling. Bij hogere rente zal ook deze last hoger worden en omgekeerd.

Aan- en verkoop supermarkt en betaling WoonFriesland

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling en de gemaakte afspraken koopt en verkoopt de gemeente de huidige supermarktllocatie in het ABC-complex. In totaal gaat het om € 1.865.000 verlies die de gemeente voor zijn rekening neemt. Om dit verlies te kunnen dekken wordt in 2024 een bedrag van € 1.865.000 onttrokken aan de Algemene reserve en toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'Centrumvisie Heerenveen'. Dit heeft in 2024 dan ook geen consequenties voor het resultaat. Wel daalt hierdoor de buffer van de Algemene Reserve naar bijna € 15 miljoen (op basis van de Themabegroting 2024), waardoor het weerstandsvermogen daalt. Zodra de aankoop en de 'verkoop' heeft plaatsgevonden valt de bestemmingsreserve vrij en is het verlies geëffectueerd.

Bijlagen

- Bijlage 1: Scenariostudie BK-plein
- Bijlage 2: Begrotingswijziging
- Bijlage 3: Brief WoonFriesland 1 maart 2024