

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)*.

Naam en fractie:	Niek Hermsen, D66
Datum indiening:	24 mei 2024
Datum antwoord:	3 juni 2024
Onderwerp:	De Olmen

Inleiding

Nav het feit dat de Olmen ter besluitvorming voor lag op de raadsvergadering van 15 mei jl., maar dat er op 6 mei nog stukken zijn toegevoegd heeft D66 om uitstel gevraagd om de stukken te kunnen bestuderen. Mbt de stukken hebben wij de volgende vragen.

Vraag 1 - projectkader vastgesteld in 2022

De projectopdracht, welke is vastgesteld door de raad in januari 2022, had een aantal duidelijke kaders:

De projectopdracht uit januari 2022 legt de basis voor de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' en het aangrenzende openbare gebied. In de Begroting 2021-2024 is met het oog op de herontwikkeling van parkeergarage 'De Olmen' een investering voorzien van €7.500.000,- in de jaren 2023 en 2024.

Kaders:

- Globaal bouwprogramma parkeergarage 'De Olmen'
- Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden bevoorrading
- Uitvoering onderzoek en rapportage mogelijkheden tijdelijke parkeervoorzieningen
- Globale berekening gebouwexploitatie op basis van bouwprogramma
- Globale verkenning realisatiestrategie

Daarnaast werden de volgende afbakeningen toegevoegd:

- "Deze projectopdracht zet in op sloop/nieuwbouw van parkeergarage 'De Olmen'*
- "Zeker met de komst van de Jumbo aan het Julianaplein lijkt deze optie niet meer reëel en laten we scenario's met woningbouw verder buiten beschouwing"* (optie verwijst naar mogelijk woningbouw boven de parkeergarage)
- "Het volledig afstoten van de parkeergarage aan de markt zonder daaraan randvoorwaarden te koppelen wordt niet beschouwd als een reële optie", "Tussenvormen waarbij markt en overheid samenwerken zijn wel denkbaar"*

Er werd ook een motie unaniem aangenomen op 16 febr. 2022 om het zoekgebied te verbreden met het rangeerterrein van de AH voor mogelijke woningbouw boven dit gebied en de optie van woningen te integreren in de Olmen niet te schrappen, maar wel te onderzoeken.

Bij de verslagen van de werksessie die op 6 mei aan de raad zijn verstuurd, werden de volgende opmerkingen gemaakt door het adviesbureau:

Blz. 12 interne werksessie 1 feb 2023

Een nieuwe garage onder Julianaplein is te duur. Blijft de optie sloop/nieuwbouw van de huidige locatie van de Olmenlaan over

Blz. 20/37 interne werksessie 14 juni 2023

-Parkeren boven huidige AH winkel is gecompliceerd en duur

-Conclusies;

Nader uitwerken variant en sub-varianten 1 t/m 3

Uitwerking 1A en 1B + aantonen dat optie variant 1 niet kan

Uitwerking 2

Uitwerking 3A en 3B + aantonen dat optie variant 3 niet wenselijk is

Blz. 4 werksessie met de raad 13 okt 2023

Veerstraat wordt heringericht (proces loopt)

- a. Zijn bovenstaande vastgestelde kaders uit 2022 gehanteerd?
- b. Waarom zijn woningen boven de parkeergarage destijds afgewezen met reden 'verlies van parkeerplaatsen' en is anno 2023/24 het argument dit brandveiligheid technisch niet uitvoerbaar is? Waarom was dit in 2022 niet bekend?
- c. Waarom is het zoekgebied breder getrokken dan het plot de Olmen en het AH-terrein voor woningbouw (doelende op het parkeerterrein tegenover de Olmen)?
- d. Er wordt meermaals gesproken over dit terrein, maar nergens staan gegevens over eigendom, grondopbrengsten of andere zaken gemeld. Mochten deze er zijn, kunt u deze met de raad delen?
- e. Waarom is parkeren boven de AH-winkel onderzocht? Ook deze optie viel niet binnen de scope van de onderzoeken.
- f. Waarom is de tussenvorm van marktpartijen met de overheid niet als optie onderzocht? Als deze wel is onderzocht, kunt u dan de resultaten met de raad delen?
- g. Voor het rangeerterrein was een kader meegegeven door de raad. Is er een architect in de arm genomen om deze mogelijkheid te onderzoeken? Waar zijn de onderbouwingen en financiële berekening van het onderzoek naar woningen boven het rangeerterrein? Kunt u deze met de raad delen?

Aanvullende vragen mbt de bovengenoemde werksessies:

- a. Bovenstaande plekken voor parkeren maakten geen deel uit van de kaders / het zoekgebied. Waarom werden deze onderzocht? Waarom heeft de portefeuillehouder de raad hier over niet geïnformeerd?
- b. Waarom worden er in de stukken besluiten als 'te duur' genomen door het adviesbureau? Waarom heeft het adviesbureau geen financiële cijfers gegeven met een advies? Waar is de onderbouwing voor de verschillende besluiten? En waar is het kader dat zegt dat het te duur is (aan welke maatstaf houdt men zich hier)?
- c. Waarom is er onderzoek naar het Julianaplein gedaan, als dat niet tot het zoekgebied behoorde? Wat zijn de uitkomsten en kunt u deze resultaten met de raad delen?
- d. Is een afweging om een variant "Julianaplein" te onderzoeken en vervolgens niet uit te voeren geen informatie wat met de raad is gedeeld?
- e. Waarom staat er bij de conclusies geschreven "+ aantonen dat het wel of niet kan / niet wenselijk is"? Het lijkt alsof hier naar variant 2 wordt toegeschreven? Klopt dit? En zo nee, hoe moeten deze conclusies dan worden geïnterpreteerd?
- f. Waarom wordt er over de Veerstraat gesproken? En welk verband houdt dit met het project de Olmen?
- g. Er wordt gemeld dat de herinrichting van de Veerstraat van start is gegaan. Klopt het dat hier nog geen kaders/startnotitie voor naar de raad is gegaan? Welke gelden worden gebruikt als voorbereidingskrediet voor dit project?

Antwoord:

- a. De gestelde kaders zijn gevolgd.
- b. Woningen boven de parkeergarage zijn middels een quickscan onderzocht op financiële haalbaarheid met

de technische afweging van brandveiligheid. De extra vluchtvoorzieningen en brandwerende maatregelen zijn dermate kostenverhogend dat zowel betaalbare als vrije sector woningen moeilijk te realiseren zijn.

- c. In de zoektocht naar een locatie voor de tijdelijke garage (benodigd tijdens de realisatie) stuiten we op onverwachte koppelkans dat heeft geleid tot het meenemen van deze kans in het onderzoek.
- d. De grond is eigendom van Heimstaden. Er zijn oriënterende gesprekken gevoerd over:
 - Gebruik parkeerterrein tijdens bouwfase
 - Het parkeren van de bewoners van de Heimstaden appartementen verplaatsen naar de nieuw te bouwen parkeergarage
 - Mogelijkheden voor het realiseren van betaalbare woningen.

Er zijn verder geen vervolg acties uitgevoerd vanwege de oriënterende aard van de gesprekken.

- e. Omdat uit de scope een duidelijk beeld naar voren komt om naar ruimte voor wonen te zoeken, is er breed gekeken.
- f. De vraag is voorgelegd aan experts van het adviesbureau. Zij hebben aangegeven dat met de huidige parkeertarieven geen commerciële exploitatie mogelijk is. In de aangeleverde exploitatie berekeningen is met verschillende varianten doorgerekend wat de exploitatie kosten zijn.
- g. Tijdens een werksessie waarbij onze stedenbouwkundige, een architect en een stedenbouwkundige van het adviesbureau aanwezig waren, is deze optie besproken en daarin is geadviseerd om deze optie niet verder uit te werken en te kijken naar andere mogelijkheden (zie antwoord b,c en d).
Bouwen boven laad/loslocaties met open ruimten geven een sociaal onveilig gevoel en er ontstaan ongewenste "tochtgaten" was hiervoor het argument. Ook de architectonische mogelijkheden zouden beperkt zijn. Daarom is deze optie afgefallen.

- Sub a. De onderzoeken naar andere parkeermogelijkheden binnen het gebied van de parkeergarage zijn meegenomen om varianten te kunnen afwegen. Dit zijn quickscan verkenningen geweest. In de presentaties zijn deze benoemd en met uw raad gedeeld.
- Sub b. Zie antwoord op vraag b.
- Sub c. Het Julianaplein is niet onderzocht maar alleen genoemd in een gebiedsverkenning binnen het project-gebied.
- Sub d. Hier is verder geen onderzoek naar gedaan.
- Sub e. Alle varianten zijn beoordeeld. Er is gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden. Variant 1 is woningen aan de gevel (Olmenlaan zijde); dat lukt niet i.v.m. de beperkte diepte van de woningen en de ventilatie mogelijkheden. De variant boven de expeditie is al eerder besproken (zie antwoord g.)
- Sub f. De Veerstraat is steeds als aandachtspunt meegenomen om de volgorde van de diverse werkzaamheden integraal te blijven volgen. De Veerstraat reconstructie, de Olmengarage nieuwbouw en de Veldweg locatie kunnen niet gelijktijdig worden uitgevoerd. Dat vraagt afstemming.
- Sub g. Uw raad is in mei 2023 geïnformeerd (zaaknr. 508799) over de nota van uitgangspunten voor de herinrichting van de Veerstraat. Er is een voorbereidingskrediet € 200.000 beschikbaar gesteld.

Vraag 2 - Begroting en realisatie

Hieronder vindt u de onderbouwing van de geraamde voorbereidingskosten van €140.000,- in 2022 waarbij opgemerkt wordt: "We gaan er vanuit dat de onderzoeken en de besluitvorming hierover ruim één jaar in beslag nemen. Binnen de eigen organisatie is onvoldoende kennis aanwezig om deze projectopdracht goed uit te voeren. Er is een projectmanager nodig met expertise in het ontwikkelen van parkeergarages die externe onderzoeksbureaus aantrekt, aanstuurt en afstemt met de opdrachtgever".

<i>Activiteit Uren Tarief Totaal Projectmanagement (12 uur, 46 weken) 552 95</i>	<i>€ 52.440</i>
<i>Beleidsondersteuning M&O totaal 200 73</i>	<i>€ 14.600</i>
<i>Beleidsondersteuning BORG totaal 80 73</i>	<i>€ 5.840</i>
<i>Ondersteuning communicatie totaal 50 73</i>	<i>€ 3.650</i>

Ondersteuning Inkoop totaal 80 0	€ 0
Onderzoek en opstellen globale bouwprogramma (<i>extern</i>) stelpost	€ 25.000
Onderzoek en opstellen opties bevoorrading en tijdelijke parkeervoorzieningen(<i>extern</i>) stelpost	€ 10.000
Ondersteuning gebouwexploitatie (<i>extern</i>) stelpost	€ 5.000
Participatiekosten (ondersteuning, materialen, tools, etc.) stelpost	€ 12.000
<u>Onvoorzien 10%</u>	<u>€ 23.391</u>
Totaal:	€ 140.945

Uurtarieven op basis van DT besluit 2020 vermenigvuldigd met 3,5% loonkostenstijging.

*Uren team inkoop worden niet doorbelast op plannen en projecten. In het raadsvoorstel zijn de gemaakte kosten en de nog te maken kosten aangegeven.

Hieronder de resultaten van het voorbereidingskrediet die de raad toekwamen in een begeleidende memo op 6 mei 2024:

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000 is besteed aan:

Interne uren	€ 11.000	projectgroep overleg, diverse adviseringen;
Externe advieskosten	€ 96.000	parkeerdrukonderzoek centrum Bussum, variantenstudies woningbouw mogelijkheden, varianten bereikbaarheid Albert Heijn en Jumbo, exploitatie opzetten diverse varianten, onderzoeken naar aantal parkeerplaatsen en hoogte van het gebouw, gebruik deel van de Olmenlaan voor de parkeergarage incl. schetsontwerpen;
Inhuur projectbegeleiding	€ 40.000	Begeleiding project, aansturen adviesbureau etc.

Het aanvullende voorbereidingsbudget van € 100.000 is als volgt onderbouwd:

- Totaal bestede kosten	€ 147.000
- Projectbegeleiding gedurende 2024	€ 40.000
- Maken taxaties en STIKO berekeningen t. b.v. subsidieaanvraag	€ 15.000
- Uitwerken scenario's door extern bureau	€ 40.000
- Informatie bijeenkomsten etc.	€ 5.000

Nog afgezien van het feit dat niet 150.000 euro werd toegekend aan voorbereidingskrediet, maar 140.000 euro, ziet de begroting maar toe op 40.000 euro extern advies, omdat er voldoende expertise in huis was.

- Waarom is het bedrag besteed aan extern advies in totaal meer dan verdubbeld?
- Is er geen interne verrekening van uren t.a.v. de andere afdelingen waar expertise is "ingekocht" zoals begroot?
- Betekent dit dat expertise alleen maar van buiten is gehaald?
- Hoeveel heeft de participatie tot nu toe gekost t.a.v. de begrote 12.000 euro?

Op de PA van 20 maart 2024 op 3:00,59 stelt de projectleider; "dat geld nu nodig is o.a. voor de impulssubsidie aanvraag voor het winkelcentrum, die deels ook al is uitgegeven."

Deze subsidieaanvraag wordt vermeldt in de perspectiefnota op bladzijde 31, paragraaf 4.4 mobiliteit.

- Waarom zijn, in tegenstelling tot wat de projectleider beweert, de subsidiegelden die al uitgegeven zijn niet zichtbaar in de resultaten? Hij spreekt van "behoorlijke bedragen".
- Als dat zulke grote bedragen zijn, waarom wordt er maar €15.000 begroot voor subsidies in de nieuwe aanvraag van 100.000 euro en is er niets terug te vinden van uitgegeven gelden tot nu toe?
- Een deel van de subsidie komt ten goede aan de Olmen. Waarom komt een parkeergarage in aanmerking voor een subsidie? Wanneer is men begonnen met deze subsidie aanvraag? Hoe hoog verwacht u dat deze subsidie zal zijn?

- h. Waarom zien we deze resultaten nog niet aangemerkt in de begroting van de Olmen?
- i. In de memo van 6 mei wordt over 4 projecten in het centrum gesproken die mee doen voor de subsidieaanvraag. Welke zijn deze projecten? Met welke argumenten komen deze projecten in aanmerking voor subsidie? Over hoeveel subsidie gaat het per project?
- j. Er wordt aangegeven dat middelen om deze subsidie aanvraag te kunnen uitvoeren uit de kredieten van de verschillende projecten worden betaald of toegeschreven aan. Welke kredieten zijn dat? Wat zijn de bedragen per project die al zijn uitgegeven en nog moeten worden besteed? Graag een overzicht.
- k. Een van de voorwaarden die op de site van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden wordt genoemd, is dat er "Tenminste 2 private partijen zijn aangesloten bij de transformatie en investeren zelf ook in het projectgebied". Bent u van deze voorwaarde op de hoogte? Zo ja, hebben zich al private partijen bereid gevonden om te investeren? Zo ja, welke private partijen zijn dit?
- l. Waarom wordt de Olmen 2 jaar uitgesteld vanwege een subsidie aanvraag? Waarom is niet eerder aangegeven bij de raad dat deze aanvraag substantieel kan zijn en dat voorbereiding mogelijk tot dit genoemde uitstel kan leiden?
- m. Houdt men rekening met gestegen bouwkosten door toedoen van het eventuele uitstel van de bouw van de Olmen? Zo ja is er al duidelijk met hoeveel deze kosten mogelijk kunnen oplopen?

Antwoord:

- a. Vooraf is destijds een inschatting gemaakt. De lange doorlooptijd heeft meer uren gevraagd dan voorzien, de inhuur van externe parkeergarage adviseurs is duurder dan voorzien.
- b. Nee.
- c. Er is intern geen specifieke kennis beschikbaar. De kennis is extern ingehuurd.
- d. Participatie heeft tot nu toe wat minder gekost dan begroot. Deze kosten betreffen opstellen en verwerken van de enquête (uitvraag, website inrichting, vragen rubriceren, etc.).
- e. Voor de IW- subsidie aanvraag zijn verplichte onderbouwingen noodzakelijk. Dit is een Stichtingskosten (STIKO) opbouw volgens eisen van RVO. Naast deze STIKO dient ook een taxatie rapport van de huidige garage te worden opgesteld en één voor de nieuwe garage. De subsidie aanvraag wordt uiterlijk in juli 2024 ingediend maar moest in concept in april 2024 klaar zijn. De STIKO en taxaties zijn dus vooruitlopend uitgevoerd.
- f. Het is een bedrag van ongeveer € 15.000 en is daarom ook meegenomen in de aanvraag voor de extra € 100.000, omdat dit niet meer binnen het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet past.
- g. Het ministerie van EZK stelt via de Regeling specifieke uitkering Impulsaanpak winkelgebieden (IW-gelden), subsidiegelden beschikbaar voor gemeenten die hun winkelgebied een nieuwe impuls willen geven. Met diverse (externe) partijen bereiden we een subsidieaanvraag voor. De aanvraag moet vóór 1 juli zijn ingediend en de uitslag is in november 2024. De gemeente investeert aan de noordzijde van het centrum door middel van een 4-tal projecten, waaronder de Olmengarage. Met name de onrendabele top in een project is subsidiabel. De Olmengarage kent een hoge onrendabele top en is dus van belang voor de hoogte van de subsidietoekenning. De hoogte van de subsidie is sterk afhankelijk van factoren zoals de gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde. Dit is ter beoordeling van RVO en de uitkomst van die beoordeling is vooraf niet goed in te schatten.
- h. Omdat de aanvraag nog niet is ingediend en nog niet is toegekend.
- i. Deze subsidie-aanvraag staat op zichzelf. Het projectgebied bestaat uit de Veerstraat/Veerplein en Julianaplein. De projecten zijn: Olmengarage, project Veerstraat & Veerplein, gevelaanpassingen van winkels in het projectgebied en de bibliotheek (realisatie cultuurstrip). Bovenstaande projecten vallen in één subsidie aanvraag. De hoogte van de subsidie is niet bekend, maar is niet meer dan 5 miljoen euro (maximaal). De RVO beoordeelt de plannen van de diverse gemeenten.
- j. De kosten worden betaald uit het voorbereidingskrediet van de Olmengarage. Er zijn geen extra kosten gemaakt in het project Veerstraat/ Veerplein en het project gevelfonds zijn ook geen extra kosten

gemaakt.

- k. Ja, dat is onderdeel van de subsidie aanvraag. Eén partij is de bibliotheek. De overige partijen staan op het punt een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te ondertekenen.
- l. De subsidie aanvraag staat los van de planning van de Olmengarage. De beoogde planning is nodig voor proceduretijd ontwerp, voorbereiding aanbestedingsproces en eventuele bestemmingsplan wijziging.
- m. De start van de bouw is later dan in 2022 gepland. Na vaststelling van de startnotitie zullen uitgewerkte varianten aan uw raad worden voorgelegd met daarbij een actuele kostenraming zodat duidelijk is wat de financiële consequenties zijn en wat de eventuele extra kosten bedragen.

Vraag 3 - Totale kosten per variant

Hier de kosten m.b.t. de Olmen volgens de cijfers uit de memo van 6 mei 2024:

Investeringskosten exclusief btw

Variant 1: Volledig bovengronds 284 pp 9.900 m ² bvo	€10.473.000
Variant 2: Half verdiept 284 pp 9.900 m ² bvo	€10.492.000
Variant 3: Twee lagen ondergronds 284 pp 9.900 m ² bvo	€12.381.000

Investeringskosten inclusief btw

Variant 1: Volledig bovengronds 284 pp 9.900 m ² bvo	€ 12.671.970
Variant 2: Half verdiept 284 pp 9.900 m ² bvo	€ 12.695.013
Variant 3: Twee lagen ondergronds 284 pp 9.900 m ² bvo	€ 14.980.683

- a. Waarom varieert dit van 12,5 miljoen tot 15 miljoen inclusief btw en niet de 8 miljoen bovengronds tot 12 miljoen ondergronds waarover werd gesproken in de presentatie van de technische sessie?
- b. Waarom wijken de getallen af in alle opgeleverde stukken?
- c. Waarom is er afgeweken van het kader 7,5 miljoen euro wat oorspronkelijk aan de raad in 2022 is voorgelegd? Waarom is de raad niet eerder ingelicht over de gestegen kosten van de bouw van de Olmen en om een nieuw financieel kader gevraagd?

Antwoord:

- a. Er zijn bedragen excl. BTW opgenomen in de begroting en ook de eerder genoemde bedragen van 8-12 mln., waar u naar verwijst zijn excl. BTW.
Waar u naar heeft gekeken is de STIKO (bijlage BJ1136 Bussum Olmengarage – investeringskosten variant) die nodig was voor de subsidie aanvraag. Hiervoor zijn hogere bedragen aangehouden. Dit was nodig om een hogere onrendabele top inzichtelijk te maken. Op basis van deze onrendabele top wordt de subsidie toegekend
- b. Zie antwoord op vraag a.
- c. Zie antwoord a. Na vaststelling van de startnotitie zullen de varianten worden uitgewerkt en voorzien van geactualiseerde begrotingen. Dan kunnen ook de financiële kaders beter worden aangevraagd voor de realisatie.

Vraag 4 - Berekening aantal parkeerplaatsen

De berekeningen gaan er van uit dat het beoogde aantal parkeerplekken in de Olmen 240 is en blijft. Dit aantal plekken wordt als volgt opgebouwd:

160 minimaal benodigde plekken +
50 plekken om nieuw beleid te kunnen uitvoeren +

30 voor overloop van Wilhelminaplantsoen.

In de berekeningen zijn niet de verdwenen plekken op de Vlietlaan terug te vinden, terwijl dit in de uitvoer van de Vlietlaan uitdrukkelijk is beloofd.

- a. Waar komen deze plekken terug?
- b. Is het aantal van 240 dan wel toereikend als de Vlietlaan wordt meegerekend?
- c. Waarom is enkel gerekend met het bestaande aantal plekken en is er niet uitgegaan van bijvoorbeeld een uitbreiding van het aantal plaatsen in de Olmen (naar zeg 300)?

Antwoord:

- a. De verdwenen plekken in de Vlietlaan kunnen naar de Olmengarage.
- b. Er is nu een bezetting van ca. 65 % in de huidige garage, dat houdt in dat er ca 160 plekken nodig zijn. Er is dus ruimte voor 80-120 extra plekken, afhankelijk van het aantal nieuw te bouwen parkeerplaatsen. In de uit te werken varianten zullen de extra parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt worden inclusief de daarbij behorende kosten.
- c. Uitbreiding zal meegenomen worden in de voor te leggen varianten. Daar hangt een prijskaartje aan en dat is ter keuze aan uw raad.