



Businesscase

Mobiliteitshub XL

30 augustus 2024

SPARK

Spark B.V.
Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam
+31 (0)70 31 77 005

info@spark-parkeren.nl
spark-parkeren.nl
KvK 28108453

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht

Titel
Businesscase

Versie
3.3.

Datum
30 augustus 2024

Projectteam opdrachtgever
Bert Vaessens
Paul Vreeken

Projectteam Spark
Ernst Bos

Projectleider Spark
Ernst Bos

Inhoudsopgave

1. Businesscase	4
1.1 Algemene financiële uitgangspunten	4
1.2 Potentiële opbrengsten	4
1.2.1 Laadinfrastructuur	5
1.2.2 Aanlooperperiode	5
1.3 Beheer- en exploitatielasten	6
1.3.1 Parkeerexploitatie	6
1.4 Exploitatieresultaat	7
2. Gevoeligheidsanalyse	8
Bijlage 1	9
Bijlage 2	10

1. Businesscase

In de parkeerexploitatie worden alle aannames samengebracht en wordt de exploitatie van de eerste fase van 2.000 parkeerplaatsen van de MobiliteitshubXL berekend. Per jaar is bekeken welke opbrengsten te verwachten zijn en welke kosten met de parkeerexploitatie gemoeid zijn.

De financiering van de stichtingskosten is meer dan geheel gedekt uit bijdrages van diverse gebiedsontwikkelingen (onder andere Groenewoud, Leidsche Rijn, Merwedekanaalzone en Beurskwartier) en een bijdrage van het Rijk. De businesscase betreft alle kosten en opbrengsten die gedurende de exploitatiefase gelden inclusief de instandhoudingskosten. Een negatief cumulatief saldo van kosten en baten geeft aan of sprake is van een onrendabele exploitatie.

1.1 Algemene financiële uitgangspunten

Voor de exploitatieperiode van 40 jaar is een raming gemaakt van de te verwachten omzet, de exploitatiekosten en de vastgoedlasten. Bij deze raming is uitgegaan van een waardering op het moment waarop de parkeergarage volledig gerealiseerd en blijvend in gebruik genomen is, hiervoor is 1 januari 2028 aangenomen. De waarde van de parkeergarage wordt uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2024. In onderstaande tabel staan de algemene financiële uitgangspunten opgenomen die gehanteerd zijn:

Uitgangspunten	
Aantal plaatsen	2.000
BTW	21%
Inflatie	2,0%
Ontwikkeling parkeertarieven	2,0%
Start exploitatie	1 januari 2028
Exploitatieperiode [jaar]	40
Restwaarde	geen
Rente en disconto	2 %

Tabel 1 - Algemene financiële uitgangspunten

1.2 Potentiële opbrengsten

De te verwachten opbrengsten van de MobiliteitshubXL wordt op termijn in belangrijke mate verkregen uit de verhuur van abonnementen aan bewoners, aangevuld met bezoekers aan voorzieningen in de omgeving (waaronder de supermarkt en horeca) visite van bewoners en de verhuur van twee bedrijfsruimtes (sportschool en fietsreparatiewinkel). In aanvang, zolang de parkeerruimte nog niet volledig gebruikt wordt door bewoners, zijn forenzen voorzien die met natransport of een fiets verder reizen naar een bestemming in Utrecht. Voor deze doelgroep zijn combikaarten beschikbaar voor parkeren en vervolgttransport per openbaar vervoer.

Om een inschatting te maken van het toekomstige aantal parkeerders zijn de door de gemeente aangereikte inzichten gebruikt. Per doelgroep is de zogenaamde parkeerproductie of het aantal te verkopen abonnementen geraamd. De parkeerproductie is het aantal uren dat per jaar per normatief bepaalde parkeerplaats wordt verkocht.

De gehanteerde tarieven en aantal parkeeruren, dagkaarten en abonnementen voor de verschillende doelgroepen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Doelgroep	Parkeertarief	Aantal per jaar
Incidentele (kort) parkeerders	€ 2,81 per uur	73.000 uur
Dagkaarten bezoekers Papendorp e.o.	€ 22,52 per dag ¹	33.000
Visite bewoners Papendorp en Groenewoud	€ 2,81 per uur	70.000 uur
Forenzen met P+R combikaart	€ 7,00 per dag ¹	14.000, afnemend
Bewonersabonnement		
- Groenewoud en Papendorp	€ 58,58 per maand	748 na voltooiing alle woningen
- Parkeren op afstand ²	€ 58,58 per maand	804 na voltooiing alle woningen

Tabel 2 - gehanteerde tarieven (inclusief BTW, prijspeil 2024)

De mate waarin de geprognosticeerde inkomsten daadwerkelijk gerealiseerd worden is uiteraard afhankelijk van de vraag naar parkeerplaatsen en het aanbod aan aantrekkelijke alternatieven voor parkeerders. De aangenomen omvang van het aantal parkeerders is geraamd op basis van de parkeerbalans zoals door de gemeente aangereikt³. Mogelijk zijn er aanvullende inkomsten denkbaar uit aanvullende diensten en producten (aanbieden deelverhuur, verhuur fietsen, verkoopmachines, onderhoudsservices etc.), maar de netto-opbrengsten hiervan zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Dit, omdat is aangenomen dat deze in vergelijking met de parkeerinkomsten slechts een zeer beperkte bijdrage aan de businesscase zal leveren.

1.2.1 Laadinfrastructuur

In de businesscase is opgenomen de exploitatie van laadinfrastructuur in de mobiliteitshub. De kosten en inkomsten zijn gebaseerd op een eerder separaat onderzoek dat de gemeente Utrecht heeft uitgevoerd en toegepast op een laadinfrastructuur van 250 laadpunten. Het gebruik van deze laadpunten zal stijgen door de groei van het aantal parkeerders in de Mobiliteitshub en door de groei van het aantal elektrische voertuigen in Nederland. Aangenomen is dat in 2037 sprake is van een volgroeide situatie en dat vanaf dat moment per laadpunt 6.000 KWh per jaar wordt geladen. Omdat verwacht wordt dat door netcongestie niet direct bij opening de laadcapaciteit benut kan worden, zijn de opbrengsten vanaf 2030 opgenomen.

1.2.2 Aanlooperperiode

De MobiliteitshubXL wordt in belangrijke mate gerealiseerd voor toekomstig gebruik. Om deze reden is voor verschillende doelgroepen een ingroei aangenomen. Bij de openstelling in 2028 zijn nog veel wijken en buurten in ontwikkeling. Voor het aantal incidentele (kort)parkeerders geldt daarom een aanlooperperiode van vijf jaar. Pas in 2037 zijn alle woningen gereed waarvan abonnementen zijn geprognosticeerd en daarom is aangenomen dat de 748 abonnementen voor bewoners van Groenewoud en Papendorp en 804 voor bewoners op afstand pas dan volledig gerealiseerd worden. Hierdoor is in de eerste exploitatiejaren ruimte beschikbaar voor het faciliteren van forenzen,

¹ Van de parkeerders op de tijdelijke P+R Papendorp reisden circa 10% verder met het OV. Voor deze groep wordt € 4,87 vergoed aan het OV-bedrijf. De netto-opbrengsten bedragen daarmee € 2,13. In deze businesscase is rekening gehouden met de afdracht.

De overige parkeerders hebben Papendorp als bestemming en betalen momenteel het P+R-tarief zonder afdracht aan het OV-bedrijf. Deze parkeerders betalen in de toekomst het normale maximale dagtarief. Aangenomen is dat nog slechts 1/3-deel van het aantal parkeerders zal blijven parkeren bij het hogere dagtarief (€ 22,52 in plaats van € 7,00).

² Bewoners van de wijken Merwedekanaalzone, Beurskwartier, Jaarbeurskwartier en Kanaleneiland kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om op afstand van hun woning in de MobiliteitshubXL te parkeren.

³ Bestand: 20240610 Analyse parkeerbehoefte MHXL.xlsx

automobilisten die parkeren in de Mobiliteitshub en met OV, fiets of lopend hun eindbestemming bereiken. Voor deze doelgroep is de P+R combikaart beschikbaar. In aanvang zijn 750 parkeerplaatsen voor forenzen beschikbaar. Dit aantal neemt af naar 590 beschikbare plaatsen in 2037 ten gunste van het parkeren voor bewoners. Het aangenomen gebruik van deze plaatsen is gebaseerd op het gebruik van P+R Papendorp in 2019 met in acht name van hetgeen in voetnoot 1 is beschreven ten aanzien van het tarief.

1.3 Beheer- en exploitatielasten

In onze berekeningen wordt ervan uitgegaan dat de parkeergarage volledig bedrijfsgereed wordt opgeleverd. Voor de 2000 te exploiteren parkeerplaatsen zijn de kosten van onderhoud van verschillende direct met de exploitatie van de parkeergarage verband houdende zaken meegenomen in de berekening van de exploitatiekosten. In de berekening zijn bovendien de periodieke vervangingsinvesteringen meegenomen voor het gebouw, de installaties en het parkeermanagement-systeem, zodat de parkeergarage gedurende de gehele exploitatieperiode van 40 jaar operationeel kan blijven.

1.3.1 Parkeerexploitatie

In de berekening wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal kostensoorten. Hierna volgt een overzicht van de te onderscheiden kostensoorten.

- **Personeel/toezicht:** dit betreft de jaarlijkse kosten van de bemensing. Het beheer van alle gemeentelijke parkeervoorzieningen is uitbesteed aan een professionele marktpartij. De kosten zijn gebaseerd op door de gemeente verstrekte kentallen voor de dienstverlening, waarbij continu - dit wil zeggen 24 uur gedurende 365 dagen per jaar - 1 medewerker aanwezig is voor toezicht.
- **Directe beheerkosten:** dit betreft de kosten voor schoonmaak, bouwkundig en technisch onderhoud, de kosten voor water, elektra en telecommunicatie, parkeertickets, overige gebruiksgoederen en de verwerking van de ontvangen parkeergelden. Deze kosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en geverifieerd met eerdere businesscases die ten behoeve van de gemeente Utrecht zijn gemaakt. Eventueel te betalen OZB is in de parkeerexploitatie meegenomen op basis de geraamde bouwkosten van [REDACTED].
- **Overhead** betreffen de kosten die de gemeentelijke organisatie GVV berekent.
- **Overige kosten en onvoorzien:** voor zaken als schades en onvoorziene overige kosten is een post opgenomen ter grootte van 4% van de totale exploitatiekosten.

Een samenvattend overzicht van de geraamde exploitatiekosten in het eerste exploitatiejaar voor is opgenomen in onderstaande tabel.

Parkeerexploitatiekosten	
Personeel/toezicht	279.000
Directe beheerkosten Mobiliteitshub	464.000
Onderhoud gebouw en installaties	950.000
Overhead	216.000
Overige kosten en onvoorzien	76.000
Totaal per jaar	€ 1.985.000

Tabel 3 - Overzicht exploitatiekosten 1^e jaar (afgeronde bedragen, prijspeil 2024)

Vastgoedlasten

Naast de kosten die gemoeid zijn met de parkeerexploitatie, zijn er kosten die verband houden met het vastgoedbezit. Dit betreft de kosten voor verzekering van de opstal en het eigenaarsdeel van de ozb. Deze jaarlijkse kosten worden geraamd op € [REDACTED] (prijspeil 2024). Alle kosten voor groot onderhoud en instandhouding van het gebouw zijn opgenomen onder de post 'onderhoud' in bovenstaande tabel.

Financieringslasten

De totaal geraamde [REDACTED] miljoen aan investeringen wordt gedekt uit bijdrages uit de grondexploitatie en het Rijk zoals in onderstaande tabel is aangegeven.

Gebiedsontwikkeling	dekking
Groenewoud	[REDACTED]
Leidsche Rijn	[REDACTED]
MWKZ deelgebied 5	[REDACTED]
MWKZ deelgebied 4	[REDACTED]
Beurskwartier	[REDACTED]
Papendorp Noord	[REDACTED]
Lombokplein	[REDACTED]
Krachtstation	[REDACTED]
MPB	[REDACTED]
Rijksbijdrage BZK	[REDACTED]
Totaal	[REDACTED]

Tabel 4 - bijdrages gebiedsontwikkeling (prijspeil 2024)

1.4 Exploitatieresultaat

Om inzicht te verkrijgen in de rentabiliteit van de MobiliteitshubXL is het cumulatieve saldo van alle jaarlijkse baten en lasten berekend. Daarbij zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals aangegeven in de vorige paragrafen.

Het saldo, gebaseerd op de netto contante waarde van de gehele parkeerexploitatie gedurende 40 jaar bedraagt [REDACTED] miljoen (prijspeil 2024). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de parkeerexploitatie met de jaarlijkse kasstroom gedurende 10 jaar van de parkeerexploitatie.

2. Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te krijgen in het resultaat van de parkeerexploitatie als andere aannames worden gemaakt, is een gevoeligheidsanalyse opgesteld.

De gevoeligheidsanalyse betreft de situatie dat het gebruik door bewoners van de Merwedekanaalzone beperkt blijft tot 75% van het aantal dat in de businesscase is aangenomen en het aantal forenzen slechts 30% bedraagt.

Het saldo, gebaseerd op de netto contante waarde van de gehele parkeerexploitatie gedurende 40 jaar bedraagt in dit geval [REDACTED] miljoen (prijspeil 2024). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de parkeerexploitatie met de jaarlijkse kasstroom gedurende de eerste 10 jaar van de parkeerexploitatie.

Bijlage 1

SPARK

	jaartal										
	exploitatiejaar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	2037
											10
<u>inkomsten</u>	bezoekers	848.314	865.280	882.586	900.237	918.242	936.607	955.339	974.446	993.935	1.013.813
	aanvangsleegstand	-339.325	-259.584	-176.517	-90.024	0					
	visite	66.954	94.018	123.700	150.070	169.971	191.603	223.499	230.728	235.343	240.049
	forenzen	26.676	27.210	27.754	28.309	28.028	26.390	24.474	24.351	24.588	25.079
	bewonersabonnees	340.207	471.448	619.578	780.119	863.109	961.605	1.064.403	1.112.418	1.143.508	1.166.378
omzet parkeren	netto opbrengst e-laden	0	0	388.888	455.187	485.010	511.457	537.648	554.699	567.562	578.937
	verhuur bedrijfsruimtes										
omzet totaal											
<u>kosten</u>											
omzet parkeren	personeel en toezicht	-301.600	-307.632	-313.784	-320.060	-326.461	-332.990	-339.650	-346.443	-353.372	-360.439
	directe beheerkosten	-476.945	-486.484	-496.214	-506.138	-516.261	-526.586	-537.118	-547.860	-558.817	-569.994
	- nutsbedrijven	-101.878	-103.915	-105.994	-108.113	-110.276	-112.481	-114.731	-117.025	-119.366	-121.753
	- schoonmaak	-67.652	-69.005	-70.385	-71.793	-73.229	-74.693	-76.187	-77.711	-79.265	-80.850
	- ozb (gebruikers)										
	- variabele kosten (per kortparkeerder)	-4.330	-4.416	-4.505	-4.595	-4.687	-4.780	-4.876	-4.973	-5.073	-5.174
	- geldverwerking	-4.059	-4.140	-4.223	-4.308	-4.394	-4.482	-4.571	-4.663	-4.756	-4.851
	onderhoud										
	- onderhoud installaties										
	- onderhoud gebouw										
exploitatie en beheer	overhead	-233.805	-238.481	-243.251	-248.116	-253.078	-258.140	-263.303	-268.569	-273.940	-279.419
	overige kosten en onvoorzien	-81.612	-83.244	-84.909	-86.607	-88.339	-90.106	-91.908	-93.747	-95.621	-97.534
resultaat parkeerexploitatie	ozb eigenaar										
	verzekeringen										
vastgoedlasten											
saldo baten en lasten		-1.673.616	-1.470.399	-755.658	-450.180	-263.200	-154.451	-32.391	2.132	12.535	12.809
actuele bedrijfswaarde		-4.240.000	-2.652.000	-1.234.000	-503.000	-63.000	199.000	357.000	397.000	403.000	398.000

Bijlage 2

SPARK

jaartal	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
exploitatiejaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
inkomsten										
bezoekers	848.314	865.280	882.586	900.237	918.242	936.607	955.339	974.446	993.935	1.013.813
aanvangsleegstand	-339.325	-259.584	-176.517	-90.024	0					
visite	43.649	61.066	80.534	96.839	113.620	131.908	159.198	164.806	168.102	171.464
forenzen	7.622	7.774	7.930	8.088	8.008	7.540	6.993	6.957	7.025	7.166
bewonersabonnees	311.123	438.575	582.777	739.245	818.014	912.136	1.013.944	1.060.950	1.091.011	1.112.831
netto opbrengst e-laden	0	0	322.927	403.293	441.735	484.316	530.050	552.652	567.562	578.937
omzet parkeren										
verhuur bedrijfsruimtes										
omzet totaal										
kosten										
personeel en toezicht	-301.600	-307.632	-313.784	-320.060	-326.461	-332.990	-339.650	-346.443	-353.372	-360.439
directe beheerkosten	-476.945	-486.484	-496.214	-506.138	-516.261	-526.586	-537.118	-547.860	-558.817	-569.994
- hutsbedrijven	-101.878	-103.915	-105.994	-108.113	-110.276	-112.481	-114.731	-117.025	-119.366	-121.753
- schoonmaak	-67.652	-69.005	-70.385	-71.793	-73.229	-74.693	-76.187	-77.711	-79.265	-80.850
- ozb (gebruikers)										
- variabele kosten (per kortparkeerder)	-4.330	-4.416	-4.505	-4.595	-4.687	-4.780	-4.876	-4.973	-5.073	-5.174
- geldverwerking	-4.059	-4.140	-4.223	-4.308	-4.394	-4.482	-4.571	-4.663	-4.756	-4.851
onderhoud	-1.027.950	-1.048.509	-1.069.479	-1.090.868	-1.112.686	-1.134.939	-1.157.638	-1.180.791	-1.204.407	-1.228.495
- onderhoud installaties										
- onderhoud gebouw										
overhead	-233.805	-238.481	-243.251	-248.116	-253.078	-258.140	-263.303	-268.569	-273.940	-279.419
overige kosten en onvoorzien	-81.612	-83.244	-84.909	-86.607	-88.339	-90.106	-91.908	-93.747	-95.621	-97.534
exploitatie en beheer										
resultaat parkeerexploitatie										
ozb eigenaar										
verzekeringen										
vastgoedlasten										
saldo baten en lasten	-1.745.060	-1.555.660	-921.410	-616.401	-427.941	-309.605	-172.230	-134.698	-124.765	-127.237
actuele bedrijfswaarde	-8.904.000	-7.337.000	-5.928.000	-5.125.000	-4.611.000	-4.276.000	-4.052.000	-3.960.000	-3.905.000	-3.858.000

SPARK

Geeft je de ruimte.

Disclaimer

©2024, Spark B.V.

info@spark-parkeren.nl, 2266 AD Leidschendam

tel +31 (0)70 31 77 005

Behoudens de door de Auteurswet 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit dit document worden veeleelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Spark B.V. Alle rechten voorbehouden.

All rights reserved. No parts of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of Spark B.V.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Spark B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voortvloeiend uit eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de in dit document vermelde informatie.