1 december 2021

Parkeerexploitatie Kerkplein, Nijkerk

1. Inleiding

Onderdeel van de herontwikkeling van de voormalige supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk (bouwplan Kerkplein, Nijkerk) is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk (95 parkeerplaatsen) en de toekomstige bewoners van de bovengelegen appartementen (52 parkeerplaatsen). Van Wijnen zal de parkeergarage realiseren conform de technische omschrijving en tekeningen die zijn gekoppeld aan de (concept)koop-/aannemingsovereenkomst. De 95 openbare parkeerplaatsen worden grotendeels 'turn key' door Van Wijnen aan de gemeente geleverd. De gemeente zal zelf zorgdragen voor het realiseren van een integraal parkeersysteem. De exploitatie van de openbare parkeerplaatsen wordt door de gemeente zelf gedaan. In dit memo wordt om die reden een toelichting gegeven op de parkeerexploitatie van het Kerkplein en de gevolgen hiervan op de meerjarenbegroting.

2. Investering

Voorziene investering begin 2021

De totale investering was voorzien op € 4.050.000 exclusief BTW. Dit bedrag bestond uit de koopsom die eind 2020 op ambtelijk niveau met Van Wijnen is overeengekomen: € 3.850.000 exclusief BTW, vrij op naam. Daarnaast was voor het realiseren van een integraal parkeersysteem een bedrag geraamd van € 200.000 exclusief BTW.

Bij de onderhandelingen met Van Wijnen heeft de gemeente zich ten aanzien van de hoogte van de bouwkosten laten ondersteunen door adviesbureau Væcon. Omdat tussen de gemeente en Van Wijnen in eerste instantie geen overeenstemming kon worden bereikt over de hoogte van de bouwkosten, hebben beide partijen gezamenlijk opdracht gegeven voor een second opinion. Deze is uitgevoerd door adviesbureau Basalt. Daarnaast heeft een taxateur van Hoogstate de gemeente geadviseerd over alle overige kosten ten aanzien van de realisatie van de parkeergarage (waaronder grondkosten, bijkomende kosten en opslagen voor de ontwikkelaar). De verkregen inzichten hebben uiteindelijk geresulteerd in een onderhandelingsresultaat van € 3.850.000 exclusief BTW, vrij op naam.

Thans voorziene investering

In 2021 is Van Wijnen geconfronteerd met een forse bouwkostenstijging, met name wat betreft beton en staal. Aangezien de opgelopen vertraging en hierdoor aan de orde zijnde stijging van de bouwkosten niet te wijten is aan Van Wijnen, hebben partijen heronderhandeld over de koopsom. Hierbij is de gemeente wederom ondersteund door adviesbureau Væcon. De heronderhandeling heeft geresulteerd in een aanvullend bedrag van € 425.000 in het kader van bouwkostenstijging. De totale koopsom komt derhalve uit op € 4.275.000 exclusief BTW, vrij op naam. Deze koopsom is prijsvast tot einde werk. Voor het gestand kunnen doen van de koopsom geldt echter wel de voorwaarde dat uiterlijk 24 februari 2022 sprake is van een positief raadsbesluit en uiterlijk 16 maart 2022 sprake is van een ondertekende overeenkomst en vastgesteld uitwerkingsplan.

De gemeente zal zelf zorgdragen voor het realiseren van een integraal parkeersysteem. Het voorziene bedrag hiervoor kan naar beneden worden bijgesteld. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van een wijziging van het beoogde parkeerregime. Voor het parkeersysteem is thans een bedrag geraamd van € 100.000 exclusief BTW. Hieronder vallen de volgende voorzieningen:

- Camera-installatie zonder kentekenherkenning
- Inrit- en uitritterminal zonder slagbomen
- Oplaadpunten voor elektrische auto's
- Speedgate
- Betaalautomaten
- Vol/vrij-borden

Op basis van de eerder genoemde bouwkostenstijging en aanpassing van het parkeersysteem is de totale investering voorzien op een bedrag van € 4.375.000 exclusief BTW. De BTW over de totale investering is niet kostenverhogend. De investering komt neer op een bedrag van ongeveer € 46.000 per parkeerplaats.

3. Uitgangspunten parkeerexploitatie

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de parkeerexploitatie voor het Kerkplein:

- *Een exploitatie- en afschrijvingsperiode van 50 jaar*. Op basis van de financiële verordening van de gemeente geldt voor stenen gebouwen een maximale afschrijvingstermijn van 40 jaar. De gemeenteraad wordt echter voorgesteld om voor het bouwkundige deel uit te gaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar. In het raadsvoorstel is ingegaan op de bijbehorende motivering. Verder wordt uitgegaan van een componentenbenadering. Hierbij gelden voor de overige componenten van de investering gebruikelijke afschrijvingstermijnen:
  - voor de installaties en speedgate een termijn van 15 jaar;
  - voor het parkeersysteem een termijn van 10 jaar (m.u.v. speedgate).
- *Restwaarde*. Na de economische levensduur van de parkeergarage wordt geen rekening gehouden met een restwaarde op de opstal. Op de grond wordt echter niet afgeschreven. Conform het advies van taxateur Hoogstate wordt de grond geactiveerd voor een bedrag van € 2.500 per parkeerplaats. Dit komt in totaal neer op € 237.500.
- *Jaarlijkse exploitatiekosten van € 725 per parkeerplaats (prijspeil 2021)*. Op basis van diverse referenties en ervaringscijfers waren de jaarlijkse exploitatiekosten eerder geraamd op € 900 per parkeerplaats. Dit bedrag is verlaagd naar € 725 per parkeerplaats op basis van een second opinion door adviesbureau Spark op de uitgangspunten van de parkeerexploitatie. Hierbij moet worden opgemerkt dat de voorziene kosten voor vervangingsinvesteringen niet meer als jaarlijkse dotatie zijn opgenomen in de exploitatiekosten (zie ook volgende item). Op hoofdniveau zijn de exploitatiekosten als volgt opgebouwd:

Exploitatiekosten (€/parkeerplaats per jaar)	
Belastingen en verzekeringen	250
Onderhoud (incl. schoonmaak)	175
Verbruik	50
Beheer en organisatie	225
Overig	25
Totaal	**725**

Bij onderhoud is onder meer sprake van een jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud.

- *Vervangingsinvesteringen*. In de exploitatieperiode worden diverse vervangingsinvesteringen voorzien. Mede op basis van de second opinion van Spark gaat het om de volgende cycli:
    - Bouwkundig deel: 2% van de (geïndexeerde) investering per 20 jaar
    - Installaties: 50% van de (geïndexeerde) investering per 15 jaar
    - Speedgate: 90% van de (geïndexeerde) investering per 15 jaar
    - Parkeersysteem: 90% van de (geïndexeerde) investering per 10 jaar

  De vervangingsinvesteringen worden geactiveerd en resulteren daarom in aanvullende kapitaalslasten (afschrijving en rente). Als voorbeeld: de vervanging van het parkeersysteem is na 10 jaar aan de orde. De bijbehorende investering wordt afgeschreven in jaar 11 t/m 20.
- *Een kostenstijging van 2,0% per jaar*. Voor de kostenstijging is aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS van enkele bestedingscategorieën die voor de exploitatie van een parkeergarage relevant zijn, bijvoorbeeld huisvesting en energie.
- *Een parkeertarief van € 0,90 per uur, een tarief van € 70 per jaar voor een eerste parkeervergunning van bewoners van het centrum en een tarief van € 140 voor een tweede parkeervergunning voor bewoners van het centrum (prijspeil 2021)*. De tarieven zijn conform de Verordening parkeerbelastingen 2021.
- *Betaald parkeren voor 56 uur in de week*. Conform het Parkeerbeleidsplan 2019-2024 is betaald parkeren alleen van kracht in het centrum van:
    - Maandag t/m donderdag tussen 9.00u en 18.00u
    - Vrijdag tussen 9.00u en 21.00u
    - Zaterdag tussen 9.00u en 17.00u
- *Een bezettingsgraad van ongeveer 51%.* De gemiddelde bezettingsgraad in het centrum van Nijkerk is ongeveer 55% (bron- en maaiveldparkeren tezamen). Bij het oorspronkelijke groeimodel, uitgaande van het grotendeels opheffen van parkeerplaatsen op maaiveld ten gunste van bronpunten, kon de gemiddelde bezettingsgraad stijgen naar ongeveer 80%. In de afgelopen periode is echter besloten om enkele parkeerplaatsen op maaiveld in de binnenstad te handhaven. Om die reden is eerder uitgegaan van een bezettingsgraad tussen de 55% en 80%, namelijk 65%. Adviesbureau Spark heeft de verwachte parkeerproductie en omzet van de parkeergarage inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van een productie van ongeveer 1770 verkochte uren per parkeerplaats per jaar en een bezettingsgraad van 61% gedurende de reguleringstijden. Deze bezettingsgraad is echter van toepassing op 80 parkeerplaatsen die naar verwachting beschikbaar zijn voor gebruik door kortparkeerders (dus na correctie van dubbelgebruik door vergunninghouders). Bij het omslaan van de voorziene parkeerproductie over de 95 openbare parkeerplaatsen ontstaat een gemiddelde bezettingsgraad van ongeveer 51%.
- *Een gestaffelde opbrengstenstijging (1x per 4 jaar) op basis van 1,5% per jaar*. Het is binnen de gemeente staande praktijk om de parkeertarieven niet jaarlijks aan te passen. In de parkeerexploitatie geldt derhalve het uitgangspunt dat de opbrengsten 1x in de 4 jaar worden aangepast op basis van een opbrengstenstijging van 1,5% per jaar. Dit komt omgerekend neer op een verhoging van ongeveer 6,1% per keer. Voor de opbrengstenstijging is aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS van alle bestedingen. Dit percentage ligt enigszins lager dan de gehanteerde kostenstijging van 2,0% per jaar.
- *BTW*. Over de opbrengsten uit het betaald parkeren draagt de gemeente geen BTW af. Dit is het gevolg van het (fiscale) regime van straatparkeren.
- *Een rente van 1,5%*. Conform de begroting wordt vanaf 2022 rekening gehouden met 1,5% aan rentekosten.

4. Resultaat parkeerexploitatie

Over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar resulteert de parkeerexploitatie in een negatief resultaat van ongeveer € 4,3 miljoen.

5. Dekking

Op basis van het raadsbesluit Visie Aantrekkelijk Nijkerk (d.d. 30 maart 2017) heeft de gemeenteraad voor het bronpunt Kerkplein reeds € 50.000 per jaar in de begroting opgenomen. Daarnaast is in de PRMI 2021-2025 (raadsbesluit d.d. 12 november 2020) een bijdrage van € 1,25 miljoen voorzien vanuit de Reserve bovenwijkse voorzieningen aan het bronpunt Kerkplein. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om deze bijdrage te verhogen met € 500.000 en vervolgens om te zetten naar een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van de investering. De verhoging van de bijdrage is met name te relateren aan de stijging van de bouwkosten het afgelopen jaar. Wat betreft de bijdrage c.q. dekking van in totaal € 1,75 miljoen gaat het om de volgende verdeling:

- € 1.074.375 voor het bouwkundige deel van de parkeergarage (50 jaar x € 21.488);
- € 575.625 voor de installaties van de parkeergarage (15 jaar x € 38.375);
- € 50.000 voor de speedgate (15 jaar x € 3.333);
- € 50.000 voor het parkeersysteem exclusief speedgate (10 jaar x € 5.000).

Met inachtneming van de dekking wordt over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar een saldoneutraal resultaat voorzien.

6. Effect meerjarenbegroting

Voor de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van constante prijzen. Dit betekent dat de kosten- en opbrengstenstijging op nul worden gehouden. Ieder jaar wordt beoordeeld en voorgesteld in welke mate sprake is van een stijging van de opbrengsten (tarieven en bezetting), een stijging van de exploitatiekosten (contracten, inflatie) en voorziene vervangingsinvesteringen (bouwkostenstijging). Bij een vertaling van de parkeerexploitatie Kerkplein op de meerjarenbegroting, met afronding op een veelvoud van € 1.000, ontstaat het volgende beeld:

Begrotingsjaar	2025	2026	2027	2028	2029
Kosten					
Kapitaallasten	182.000	180.000	178.000	176.000	175.000
Exploitatiekosten	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
Dekking besluit 2017	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-
Totale kosten	**201.000**	**199.000**	**197.000**	**195.000**	**194.000**
Opbrengsten					
Inkomsten parkeren	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Dekking bovenwijks	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
Totale opbrengsten	**198.000**	**198.000**	**198.000**	**198.000**	**198.000**
Saldo Kerkplein	**3.000-**	**1.000-**	**1.000**	**3.000**	**4.000**

Uit de tabel volgt dat in de eerste jaren sprake is van een beperkt aanloopverlies. In de jaren hierna is hoofdzakelijk sprake van een positief jaarlijks effect. Alleen in de periode 2040 t/m 2049 is nog sprake van een negatief effect van gemiddeld € 5.000 per jaar. Dit is het gevolg van de voorziene vervangingsinvesteringen voor de installaties en speedgate in het 16e jaar van de exploitatie.

Neveneffecten

De parkeerexploitatie Kerkplein toont niet het volledige beeld voor de begroting. Met de ingebruikname van de parkeergarage zijn er enkele neveneffecten:

- In de omgeving van het Kerkplein zullen meerdere parkeerplaatsen op maaiveld worden opgeheven. De voorziene minderopbrengsten bedragen € 55.000 per jaar.
- Als gevolg van voornoemde opheffing vervalt ook een deel van de jaarlijkse kosten, in het bijzonder wat betreft beheer en toezicht, variabele kosten (zoals parkeertickets) en kosten voor geldinning- en verwerking. Dit resulteert in een voorziene kostenbesparing van jaarlijks € 23.000.
- In de exploitatiekosten voor het Kerkplein is rekening gehouden met het betalen van onroerendezaakbelasting (eigenaar- en gebruikersdeel). Het betreft een bedrag van ongeveer € 16.000 per jaar. Deze belasting kan elders in de begroting als opbrengst worden ingerekend.

Bovenstaande neveneffecten resulteren in een negatief effect van € 16.000 op jaarbasis. Met inbegrip van de neveneffecten ontstaat het volgende beeld voor de meerjarenbegroting.

Begrotingsjaar	2025	2026	2027	2028	2029
Kosten					
Kapitaallasten	182.000	180.000	178.000	176.000	175.000
Exploitatiekosten	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
Dekking besluit 2017	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-
Totale kosten	**201.000**	**199.000**	**197.000**	**195.000**	**194.000**
Opbrengsten					
Inkomsten parkeren	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Dekking bovenwijks	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
Totale opbrengsten	**198.000**	**198.000**	**198.000**	**198.000**	**198.000**
Saldo Kerkplein	**3.000-**	**1.000-**	**1.000**	**3.000**	**4.000**
Overige effecten	16.000-	16.000-	16.000-	16.000-	16.000-
Saldo begroting	**19.000-**	**17.000-**	**15.000-**	**13.000-**	**12.000-**