



Businesscase

Mobiliteitshub XL

Spark

Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam

+31 (0)70 317 70 05

info@spark-parkeren.nl

www.spark-parkeren.nl

www.linkedin.com/company/spark-parking

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Titel	Businesscase
Versie	2.5
Datum	14 december 2022

Inhoudsopgave

1	Businesscase	4
1.1	Algemene financiële uitgangspunten	4
1.2	Potentiële opbrengsten	4
1.3	Beheer- en exploitatielasten	6
1.4	Exploitatieresultaat	8

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 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 2026 aangenomen. De waarde van de parkeergarage wordt uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2022. In onderstaande tabel staan de algemene financiële uitgangspunten opgenomen die gehanteerd zijn:

Uitgangspunten	
Aantal plaatsen	2.000
BTW	21%
Inflatie	2,0% ¹
Ontwikkeling parkeertarieven	2,0%
Start exploitatie	1 januari 2026
Exploitatieperiode [jaar]	40
Restwaarde	geen
Rente en disconto	2 %

Tabel 1 – Algemene financiële uitgangspunten

1.2 Potentiële opbrengsten

De te verwachten opbrengsten van de Mobiliteitshub XL 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 visite van bewoners. Bovendien is de Mobiliteitshub inzetbaar als overloop locatie van automobilisten met bestemming de Jaarbeurs. In aanvang, zolang de parkeerruimte nog niet volledig gebruikt wordt door bewoners,

¹ Alle kosten en baten zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2022. Voor de periode tot start exploitatie is een inflatiepercentage van 3,3 gehanteerd. Vanaf start exploitatie geldt het in Tabel 1 aangegeven percentage.

zijn forenzen voorzien die met natransport of een fiets verder reizen naar een bestemming in Utrecht. Voor deze doelgroep zijn combikaarten en jaarabonnementen beschikbaar voor parkeren en vervoltransport 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	€ 2,55 per uur	
Dagkaarten ten behoeve van Jaarbeurs	€ 6,00 per dag	
Dagkaarten bezoekers Papendorp e.o.	€ 20,43 per dag ¹	
Visite bewoners Papendorp en Groenewoud	€ 2,55 per uur	
P+R combikaart	€ 6,00 per dag ²	
P+R jaarkaart	€ 1.063,63 per jaar	
Bewonersabonnement		
- Groenewoud en Papendorp		700 na voltooiing alle woningen
- Parkeren op afstand ³		1.075 na voltooiing alle woningen

Tabel 2 gehanteerde tarieven (inclusief BTW, prijspeil 2022)

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 aangereikt.

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.



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 (€ 20,53 in plaats van € 6,00).

³ 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.

1.2.1 Laadinfrastructuur

In de businesscase is opgenomen de exploitatie van laadinfrastructuur in de mobiliteitshub. De kosten en inkomsten zijn gebaseerd op een separaat onderzoek dat de gemeente Utrecht heeft uitgevoerd en toegepast op een laadinfrastructuur van 1.000 laadpunten. Het gebruik van deze laadpunten zal stijgen door de groei van het aantal parkeerders in de Mobiliteitshub (zie 1.2.2) en door de groei van het aantal elektrische voertuigen in Nederland. Aangenomen is dat in 2036 sprake is van een volgroeide situatie en dat vanaf dat moment per laadpunt 2.200 KWh per jaar wordt geladen.

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 2026 zijn nog veel wijken en buurten in ontwikkeling. Voor het aantal incidentele (kort)parkeerders geldt daarom een aanlooperperiode van vijf jaar. Pas in 2036 zijn alle woningen gereed waarvan abonnementen zijn geprognoseerd en daarom is aangenomen dat de 700 abonnementen voor bewoners van Groenewoud en Papendorp en 1.075 voor bewoners op afstand pas dan volledig gerealiseerd worden. Hierdoor is in de eerste exploitatiejaren ruimte beschikbaar voor het faciliteren van forenzen, automobilisten die parkeren in de Mobiliteitshub en met OV, fiets of lopend hun eindbestemming bereiken. Voor deze doelgroep is de P+R combikaart en -jaarkaart beschikbaar. In aanvang zijn 750 parkeerplaatsen voor forenzen beschikbaar. Dit aantal neemt af naar 344 beschikbare plaatsen in 2036 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 (periodiek) 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 opgenomen voor het gebouw, de installaties en het parkeermanagementsysteem, 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 parkeerbedrijf P1. De kosten zijn gebaseerd op de kentallen voor de dienstverlening van een professionele marktpartij, 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 businesscase die ten behoeve van de gemeente Utrecht zijn gemaakt. [REDACTED]
- Overhead betreffen de kosten die de gemeentelijke organisatie Gvu berekent [REDACTED]
- 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 beide scenario's is opgenomen in onderstaande tabel.

Parkeerexploitatiekosten	
Personeel/toezicht	[REDACTED]
Directe beheerkosten Mobiliteitshub	[REDACTED]
Beheer en onderhoud fietsenstalling	[REDACTED]
Overhead	[REDACTED]
Overige kosten en onvoorzien	[REDACTED]
Totaal per jaar	[REDACTED]

Tabel 3 Overzicht exploitatiekosten 1^e jaar (afgeronde bedragen, prijspeil 2022)

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 2022).

Tenslotte worden periodiek kosten gemaakt voor de instandhouding van de MobiliteitshubXL. Te denken is hierbij aan de vervanging van installaties en groot onderhoud aan het gebouw. Deze kosten zijn geraamd op basis van kentallen en leiden periodiek tot een eenmalige uitgave. Zo zijn

Financieringslasten

Category	Very satisfied (%)	Not very satisfied (%)
President	78	20
Vice President	75	23



©2022, Spark B.V.

info@spark-parkeren.nl, 2266 AD Leidschendam

tel 070-317 70 05, fax 070-317 80 66

Behoudens de door de Auteurswet 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit dit document worden verveelvoudigd (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.