

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer:

Datum afstemming

portefeuillehouder: 6, 12, 19 en 20 mei 2025

Behandelend ambtenaar:

Joost Schafrat

j.schafrat@amstelveen.nl

Portefeuillehouders: Floor Gordon, Adam Elzakalai,
Frank Berkhout en Herbert
Raat

06-29061781

P&A - Team parkeren

Onderwerp

Parkeerstrategie Nieuw Legmeer

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In beginsel bereid te zijn om in de ontwikkeling van Nieuw Legmeer een of meerdere hubs (parkeergarage voor doelgroepen) zelf in eigendom en exploitatie te nemen om beleidsvrijheid qua betaald parkeren en mobiliteit te behouden.
2. Een onderzoek te starten naar de organisatievorm waarin de ontwikkeling en exploitatie kan plaatsvinden met praktijkvoorbeelden en een businesscase met de kosten/opbrengsten
3. De kosten ter grootte van 70.000 Euro te dekken binnen de budgetten voor parkeeronderzoeken.

Samenvatting

Het collegebesluit over de parkeerstrategie voor Nieuw Legmeer richt zich op het ontwikkelen en exploiteren van één of meerdere hubs (parkeergarages voor doelgroepen) door de gemeente zelf. De reden voor dit collegevoorstel is de beleidsvrijheid voor betaald parkeren van de gemeente te waarborgen in Nieuw Legmeer en het risico op afname van de hubs door exploitanten of beleggers na oplevering te verminderen. De hubs zullen de parkeeropgave van de wijk opvangen zonder deze af te wentelen op de omgeving. Daarbij behoudt de gemeente volledige controle over het toekennen van parkeervoorzieningen aan doelgroepen.

Het voorgestelde besluit omvat het uitvoeren van een onderzoek naar de organisatievorm waarin de ontwikkeling en exploitatie van de hubs kan plaatsvinden, gefinancierd uit de parkeerexploitatie. De gemeente kan -anders dan de ontwikkelaars- de hubs gunstiger financieren, waardoor de financieringslasten lager zijn. Het in eigendom nemen en exploiteren van een hub moet kostendekkend kunnen. Het onderzoek zal verschillende organisatievormen verkennen, zoals onderbrengen in de gemeentelijke organisatie, contracteren van een marktpartij, of oprichten van een overheidsdeelneming.

Doel

Het doel van één of meerdere hubs zelf in eigendom en exploitatie te nemen is waarborgen van de beleidsvrijheid van de gemeente ten aanzien van haar parkeerbeleid en het risico op afname van de hubs (door een exploitant of belegger) na oplevering te verminderen voor de ontwikkelaar. Gemeente neemt de hub namelijk af.



Prestatie

De parkeeropgave van de wijk wordt opgevangen in de parkeervoorzieningen in de wijk en wordt niet afgewenteld op de omgeving. Door het ontwikkelen van één of meerdere hubs (parkeergarage voor doelgroepen) behoudt de gemeente volledige beleidsvrijheid in het toekennen van parkeervoorziening aan doelgroepen en is men niet afhankelijk van de markt.

Voorgeschiedenis en context

De parkeerstrategie Nieuw Legmeer beschrijft hoe er met parkeren gestuurd wordt op de gewenste ruimtelijke doelen van Nieuw Legmeer. Nieuw Legmeer wordt ontwikkeld met een hoge bouwdichtheid.

De mobiliteitsstrategie is gericht op het weren van auto's uit het straatbeeld en het stimuleren van duurzame mobiliteit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen (parkeergarages). In de basis zijn er twee typen garages voorzien die ook kunnen worden gecombineerd in één gebouw:

- Stallingsgarages: ondergrondse of half-verdiepte parkeervoorzieningen die uitsluitend bedoeld zijn voor vaste gebruikers en niet toegankelijk zijn voor een breed publiek. Deze garages zijn niet openbaar. De parkeerplekken worden verkocht of langdurig verhuurd. De koper of verhuurder verworft een vaste plek of een recht voor een willekeurige plek in de garage (er zijn niet meer rechten in omloop dan parkeerplekken). Deze parkeervoorzieningen zijn vooral bedoeld voor de eigenaren van (koop)woningen.
- Hubs: bovengrondse openbare parkeervoorzieningen waar iedereen gebruik van kan maken die om wat voor reden dan ook in Legmeer moet zijn. Deze voorzieningen zijn voor iedereen toegankelijk. De doelgroep is: bewoners van huurwoningen, bezoekers, werknemers en gebruikers van deelmobiliteit. Parkeren doe je met een parkeerticket of een abonnement. Waar je in de voorziening parkeert is op basis van beschikbaarheid.

Het parkeren moet door de clustereigenaren worden opgelost: elke clustereigenaar moet zorgen dat de parkeeropgave voor het cluster zodanig wordt opgelost dat er voldoende plekken worden gerealiseerd én dat dit binnen de kaders van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteit plan gebeurt.

Uitgangspunt is dat de parkeeropgave voor bewoners van koopwoningen binnen het cluster wordt opgelost en voor andere doelgroepen/functies in een van de cluster overstijgende wijkhubs. De ontwikkelaar van een cluster zonder wijkhub, moet daarover afspraken maken met de ontwikkelaar van een cluster met wijkhub.



De stallingsgarages blijven onverminderd de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het advies is om een of meerdere hubs zelf in eigendom en exploitatie te nemen. Redenen hiervoor zijn:

- De hubs dienen een overkoepelend publiek belang: een goed functionerende mobiliteitsoplossing op het niveau van de wijk en de gemeente als geheel. De gemeente heeft daar een belangrijke en bepalende rol in.



- De gemeente wil beleidsvrijheid t.a.v. het faciliteren van het parkeren voor doelgroepen en wil gemeentebreed hetzelfde beleid. Er komen in de toekomst meer gebouwde parkeervoorzieningen waar parkeren voor doelgroepen speelt. Het ligt voor de hand dat de gemeente wil sturen of regie hebben op aanbod en tarief voor deze doelgroepen.
- Bij afwezigheid van parkeerplekken op straat is de eigenaar/exploitant van de hub degene die stuurt op tarieven en producten in de hub. Dat maakt dat een rol voor de gemeente als eigenaar/exploitant gewenst is. Vanuit het eigenaarschap en met de exploitatierol kan de gemeente reageren op veranderingen in parkeerbehoefte voor maatschappelijk gebruik. Dit is gelijk aan elders in de gemeente waar parkeren voor deze doelgroepen in de openbare ruimte plaatsvindt.
- Het laten meelopen van de realisatie van hubs met de vraag is door de gemeente beter te beïnvloeden (beperking leegstandsrisico).
- Gemeente kan de hubs anders financieren waardoor de financieringslasten lager zijn. Gemeente heeft een lagere rente en hanteert langere afschrijvingstermijnen.

De hubs dienen een overkoepelend publiek belang waardoor een rol voor de gemeente niet onlogisch is. De gemeente kan als eigenaar en exploitant:

- 1) Regie en grip houden op maatschappelijk gebruik van de hub, ook in de toekomst en bij voortschrijdend inzicht over ontwikkeling van mobiliteitsconcept en parkeergedrag.
- 2) De gebiedsontwikkeling op gang brengen/ houden doordat er mogelijkheden ontstaan voor clustereigenaren om een deel van de parkeercapaciteit af te kopen. Het gaat daarbij om het deel van de capaciteit dat lastiger te realiseren is. Afskoop van parkeerplaatsen voor koopwoningen valt hier niet onder.
- 3) Bijsturen op het programma van gebiedsontwikkeling. De gemeente kan beter sturen op een potentieel leegstandsrisico van de hubs door te besluiten een volgende hub later te bouwen of met minder plekken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Hoe de gemeente haar rol als eigenaar en exploitant van een of meerdere hubs verder in gaat vullen is nog ter nadere uitwerking. Op hoofdlijnen kan dat 1) door het onder te brengen in de gemeentelijke organisatie, 2) door hiervoor een marktpartij te contracteren en als gemeente alleen regie te voeren en 3) door hiervoor een overheidsdeelneming in te richten. Dit is onderwerp het te starten onderzoek.

Participatie

Nu nog niet aan de orde

Kanttekeningen en risico's

De verwachte inkomsten worden berekend op basis van verwachte bezettingsgraad, parkeertarieven en aanlooperperiode. Hier spelen de volgende risico's, waar private partijen niet goed op kunnen sturen:

- 1) *Fasering realisatie programma*: aanloopverlies kan niet goed kan worden gemaakt.
- 2) *Onzekerheid over flankerend beleid*: onvoldoende vertrouwen in benodigde bezetting en tarief
- 3) *Maatschappelijk gebruik*: minder inkomsten door niet-marktconform tarief

De eigenaar en exploitant van de hub draagt financieel risico. Risico nemen en ondernemen is in de basis meer iets dat bij de markt hoort. Een keuze voor de rol als exploitant voor de gemeente, kan ook tijdelijk zijn. Daarbij doet de gemeente de eerste jaren de exploitatie zelf (of laat dit doen) en kan op een later moment de exploitatie



alsnog aan de markt worden overgelaten. Daarbij geldt dat een marktpartij op een later moment alleen zal willen instappen als het gezien wordt als een waardevolle investering (weinig risico). Voor een bestaande garage of hub is het risico beter in te schatten dan voor een nog te ontwikkelen hub.

Financiën

Het in eigendom nemen en exploiteren van een hub moet kostendekkend kunnen. De bijdrage van de ontwikkelaars aan de hubs zal het grootste deel van de investering moeten dekken om een kostendekkende exploitatie mogelijk te maken. Daarnaast kan de gemeente ter dekking van het risico van een achterblijvende exploitatie (extra) inkomsten van straatparkeren inzetten ter dekking van een eventueel (tijdelijk) exploitatietekort van de hubs.

In de business case Nieuw Legmeer is €20mln opgenomen als reservering van de investering in één of meerdere hubs. Na de verkenning (zie beslispunt 2) kan een scherpere raming (aan de hand van een business case parkeer hubs) worden gemaakt en wordt een investeringsbeslissing aan het college voorgelegd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De volgende stappen zullen na het besluit worden gezet:

- 1) Flankerend (parkeer) beleid uitwerken en vaststellen.
- 2) Beraden op gemeentelijke positie in de parkeeropgave; Er komen niet alleen in Nieuw Legmeer gebouwde openbare parkeervoorzieningen, maar ook elders in de gemeente (Oude Dorp). De gemeente moet zich beraden op de gewenste sturingsmogelijkheden en indien dat leidt tot het zelf exploiteren van deze voorzieningen ook op wat eigendom en exploitatie daarvan voor de organisatie betekent.
- 3) Maatschappelijk gebruik en consequenties inzichtelijk maken. Bepalen wie er tegen aangepaste voorwaarden in de hub zou mogen parkeren (doelgroepen, producten, tarieven).
- 4) In de gesprekken met ontwikkelaars de optie meenemen dat gemeente bereid is om onder voorwaarden de parkeeropgave van ontwikkelaars over te nemen voor een nader overeen te komen bedrag.
- 5) Bepalen voor welk bedrag de gemeente de parkeeropgave voor doelgroepen van ontwikkelaars kan overnemen.
- 6) Verkennen (door verschillende voorbeelden in andere steden te onderzoeken) en opzetten instrumentarium om de hubs te financieren en in exploitatie en eigendom te nemen (organisatiemodellen), inclusief de juridische en bestuurlijke borging.
- 7) Met de betaling van een bedrag door de ontwikkelaars neemt de gemeente de verplichting om een deel van de parkeeropgave te realiseren over. Welke juridische constructie hiervoor gekozen wordt is nog nader te bepalen. Een van de mogelijkheden is het opzetten van een parkeerfonds/mobiliteitsfonds, een andere mogelijkheid is via het exploitatieplan.
- 8) Gemeentelijke businesscase(s) opstellen om de haalbaarheid voor de gemeente te toetsen. Het gaat alleen om de hub(s) waar eigendom/exploitatie door gemeente gewenst is/kan zijn. Voorstel is om hier in eerste instantie één hub (de meest waarschijnlijk als eerste aan de orde zijnde) uit te werken.
- 9) Verder uitwerken wat voor de gemeente, ook andere ontwikkelingen in ogenschouw nemend, de beste wijze is om het exploiteren en in eigendom hebben van hubs te organiseren op een wijze die ervoor zorgt dat 1) de financiële risico's



- beperkt zijn, 2) de hubs zo effectief en efficiënt mogelijk worden gebruikt, 3) er een duurzame oplossing voor organisatie van parkeren tot stand komt.
- 10) Collegevoorstel over organisatievorm en investeringsbeslissing.

We streven ernaar bovengenoemde stappen in 6 maanden af te ronden. Stap 10 zou dan in Q4 2025 plaatsvinden.

Evaluatie

-

Duurzaamheidsaspecten

-

Bijlagen

Notitie Parkeerstrategie Nieuw Legmeer

Behandeld in B&W-vergadering: 3 juni 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.