



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
P.C. Schraven

gouda
12 oktober 2021

dossiernummer
5543

telefoon
0182 588312

onderwerp
Investeringsvoorstel voor uitbreiding van
de Stationsparkeergarage

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Uitbreiding van de Stationsparkeergarage met 80 parkeerplekken via het maken van twee splitlevel-parkeerdekken op de huidige parkeergarage.
2. Het daartoe noodzakelijke investeringsbudget van totaal € 1.700.000,- op het concerninvesteringsplan in 2022 op te nemen en te openen en de financiële consequenties daarvan te verwerken in de eerstkomende begrotingswijziging in 2022.

Toelichting

De vraag naar parkeerplekken in de huidige Stationsparkeergarage naast het Huis van de Stad is de afgelopen jaren toegenomen. Het effect van corona is wellicht tijdelijk en naar verwachting zal de behoefte aan parkeerplaatsen herstellen tot het oorspronkelijke niveau.

Ook als gevolg van de beoogde bouwontwikkelingen rond het station zal de vraag naar parkeerplekken in de Stationsparkeergarage toenemen. Daarom is bekeken of de Stationsparkeergarage uitgebreid kan worden. Bij de bouw van de parkeergarage in 2014 is al rekening gehouden met uitbreiding. Het toevoegen van 80 extra parkeerplekken (via 2 splitlevel-parkeerdekken) is mogelijk zonder dat daarvoor in het bestaande gebouw grote bouwkundig aanpassingen nodig zijn.

Daarnaast is bekeken of het uitbreiden van deze parkeergarage ook financieel interessant is. Hiervoor is door een extern bureau een business case opgesteld.

De conclusie van dit onderzoek is, dat na uitbreiding, de Stationsparkeergarage een grotere waarde vertegenwoordigt dan de oorspronkelijke investering plus de uitbreidingskosten. Door de uitbreiding neemt de vastgoedwaarde van de parkeergarage toe. De (kapitaal)lasten kunnen gedekt worden door hogere parkeerinkomsten.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Door in te stemmen met dit voorstel kan de Stationsparkeergarage worden uitgebreid met 80 parkeerplaatsen door op het bestaande gebouw nog twee splitlevel-parkeerdekken te maken. De investeringskosten kunnen worden gedekt uit de toename van de parkeergeldopbrengsten.

2 Argumenten

2.1 Argumenten financieel:

Het is rendabel en financieel aantrekkelijk om de Stationsparkeergarage uit te breiden



met 80 parkeerplaatsen.

De totale investering betreft € 1.700.000. De (kapitaal)lasten van deze investering kunnen worden gedekt door de toename van de parkeerinkomsten van de parkeergarage. De stijging van de te betalen OZB-Stationsparkeergarage (in verband met een hogere WOZ-waarde) wordt gecompenseerd door meer inkomsten OZB. Het betreft een rendabele investering in eigen vastgoed.

2.2 Argumenten maatschappelijk:

De uitbreiding heeft ook een maatschappelijke meerwaarde.

In het Verkeerscirculatieplan is aangegeven dat de gemeente meer gaat inzetten op parkeergelegenheid in de randen van de Stad en streeft naar een optimale benutten van bestaande parkeerlocaties, om zo tot een vermindering van het straatparkeren te komen en een autoluwe binnenstad mogelijk te maken. De uitbreiding van de Stationsparkeergarage helpt er aan mee om deze ambitie in te vullen.

Daarnaast ontstaat door de bouwontwikkelingen in de spoorzone behoefte aan meer parkeerplekken, de uitbreiding van de Stationsparkeergarage draagt ook bij aan de invulling van deze behoefte.

2.3 Argumenten juridisch:

De gemeente is eigenaar van deze garage.

De uitbreiding betreft eigen vastgoed. Door de uitbreiding van de parkeergarage neemt de totale vastgoedwaarde toe. Daarmee is de investering in de uitbreiding bedrijfseconomisch rendabel en verantwoord.

2.4 Argumenten communicatie/participatie

De bouwprojecten in de spoorzone brengen ook zorgen met zich mee bij omwonenden, o.a. op het vlak van parkeren. Hoewel ieder bouwproject (via afspraken met de gemeente) in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien, kan het uitbreiden van de Stationsparkeergarage mede bijdragen aan het afnemen van de zorgen van de omwonenden omtrent parkeerproblemen in de toekomst. Deze uitbreiding draagt bij aan de afname van de bestaande parkeerdruk in de omgeving van de garage.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen financieel:

De noodzakelijke financiering van de uitbreiding van de parkeergarage is niet opgenomen in de begroting. Daarom wordt voorgesteld het noodzakelijke investeringsbudget van totaal € 1.700.000,- op het CIP in 2022 op te nemen en de financiële consequenties daarvan te verwerken in de eerstkomende begrotingswijziging in 2022.

3.2 Kanttekeningen indexatie:

De garage bestaat voor een groot deel uit staal. De staalprijzen zijn op dit moment hoog. De bouwkosten stijgen nog steeds. Het is onzeker of de ingerekende indexatie voldoende is om ook eventuele prijsstijgingen in 2022 te ondervangen.

3.3 Kanttekeningen exploitatie:

Tijdens de bouw zal de parkeergarage enkele maanden dicht moeten. Dit zal tot een tijdelijk inkomstenderving leiden. Voor abonneementhouders zal een vorm van compensatie of een alternatief aangeboden moeten worden. Daarnaast heeft de gemeente een leveringsplicht aan de NS voor parkeerplaatsen P&R. De consequenties van deze tijdelijke sluiting, zowel financieel als praktisch, is nog niet in beeld. Tijdens de bouwwerkzaamheden kan het parkeerterrein aan de Vossenburghkade wellicht een deel opvangen, maar niet alles.

3.4 Kanttekeningen exploitatie:

Op dit moment is niet bekend welk blijvend effect corona zal hebben op het gebruik van de Stationsparkeergarage. Voor de Stationsparkeergarage, een parkeergarage ten behoeve van een gevarieerd programma met beperkt wonen en winkelen, verwacht het bureau dat corona een beperkt effect zal hebben.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Het beschikbaar stellen van het investeringsbudget heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de schuldenpositie van de gemeente.

Door een extern adviesbureau is een business case gemaakt over de uitbreiding van deze garage. Op basis daarvan zijn de kapitaallasten berekend en de extra lasten voor het dagelijks en meerjarig (groot) onderhoud van deze uitbreiding.

Omdat de huidige bouwkosten fors stijgen, is het berekende investeringsbedrag ten behoeve van de aanvraag voor het krediet in dit collegevoorstel geïndexeerd naar prijspeil 2021 (10% per jaar), of dit ook voldoende is om eventuele prijsstijgingen in 2022 te ondervangen is onzeker.

Investering

Voor de uitbreiding is inclusief alle voorbereidingskosten, projectbegeleiding, vergunningen etc. een investering nodig van totaal € 1.700.000.

De afschrijvingstermijn is 30 jaar (aansluitend bij de restant-afschrijvingstermijn van de huidige garage) waarbij een restwaarde wordt aangehouden van 25% van de investering.

De financiële lasten van de investering over de eerste vijf jaar bedragen incl. de rentelasten over de restwaarde € 78.800 per jaar. Dit komt ten laste van de gemeentebegroting.

Inkomsten

Door het adviesbureau is berekend dat een bedrag van circa € 95.000 aan extra inkomsten uit de uitbreiding van de Stationsparkeergarage zal komen door het uitgeven van meer abonnementen en extra parkeergelden. Daarmee worden de (kapitaal)lasten van de investering door de inkomsten gedekt.

Bijkomende kosten/ exploitatie

De financiële effecten van de uitbreiding op de actualisatie van het meerjaren onderhoudsplan Stationsparkeergarage zullen in de gemeentelijke begroting verwerkt worden, rekening houdend met de beginstand van de onderhoudsvoorziening. Verwachting is dat de uitbreiding de komende vijf jaren niet tot aanvullende dotaties aan de onderhoudsvoorziening zal leiden

De waardestijging van de Stationsparkeergarage zal ook tot uiting komen in een hogere WOZ-waarde en hogere OZB-aanslag. Daar staan ook hogere OZB-inkomsten tegenover, derhalve budgetneutraal.

Vennootschapsbelasting

De gemeente is vanuit het perspectief van de vennootschapsbelasting al enkele jaren ondernemer voor de exploitatie van de parkeergarage. Eventuele jaarwinsten zijn daarmee Vpb belast. Deze situatie zal als gevolg van de uitbreiding niet substantieel wijzigen.

btw

De gemeente is vanuit de btw ondernemer. De btw op de investeringen is aftrekbaar.

De parkeertarieven zijn btw belast.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De parkeergarage is door de aanwezigheid van een lift goed toegankelijk voor mensen met een beperking en voldoet aan de normen voor toegankelijkheid. De twee nieuwe splitlevel-parkeerdekken zullen ook via de lift bereikbaar zijn. De uitbreiding biedt ook de kans het aantal mindervalide parkeerplekken in de garage uit te breiden.

Door extra parkeerplaatsen te maken op de bestaande parkeergarage wordt gebruik gemaakt van een locatie die nu ook al de functie heeft van parkeren en wordt de noodzaak voor het creëren van parkeerplekken elders in de openbare ruimte verminderd.

Ook kan het aanbieden van voldoende parkeerplaatsen direct naast het treinstation het gebruik van de trein als opvolgend vervoermiddel stimuleren. Daarnaast biedt de uitbreiding ook de kans het aantal oplaadpalen voor elektrische auto's in de garage uit te breiden.

6 Communicatie / interactiviteit

Bij een positief bestuurlijke besluitvormingstraject kan de uitbreiding van de Stationsparkeergarage in 2022 -2023 worden uitgevoerd.