

# Stationsgarage Gouda

Actualisatie financiële waardering

**Spark**

EEN WERELD TE WINNEN



# Stationsgarage Gouda

## Actualisatie financiële waardering

**Spark**

Nieuwstraat 4

2266 AD Leidschendam

+31 (0)70 317 70 05

[info@spark-parkeren.nl](mailto:info@spark-parkeren.nl)

[www.spark-parkeren.nl](http://www.spark-parkeren.nl)

[www.linkedin.com/company/spark-parking](http://www.linkedin.com/company/spark-parking)

## Colofon

|                           |                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever             | gemeente Gouda                                                                       |
| Titel                     | Stationsgarage Gouda                                                                 |
| Versie                    | Versie definitief                                                                    |
| Datum                     | 24 juni 2021                                                                         |
| Projectteam Opdrachtgever | Jeroen Harmsen<br>Simon Knap<br>Andries Kooistra<br>Paul de Ridder<br>Peter Schraven |
| Projectteam Spark         | Rob Ebbing                                                                           |
| Projectleider Spark       | Rob Ebbing                                                                           |



Is een parkeerplaats niet de plek  
waar een bezoek begint en eindigt?

Waar bezoekers hun eerste en  
laatste indruk opdoen?

Waar reputaties worden gemaakt  
en gebroken?

Kun je een parkeerplaats niet het best  
vergelijken met de lobby van een hotel  
of de entree van een belangrijk huis?

Als de plek waar je bezoek als eerste  
welkom heet?

Waar je je beste beentje voorzet?

Een indruk geeft wat men bij jou  
kan verwachten?

**EEN WERELD TE WINNEN**

# Inhoudsopgave

---

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                         | <b>9</b>  |
| 1.1      | Inleiding                                | 9         |
| 1.2      | Vraagstelling                            | 10        |
| 1.2.1    | Waarderingsmethode                       | 10        |
| 1.2.2    | Indirecte waarde                         | 10        |
| 1.3      | Eisen aan de parkeervoorziening          | 11        |
| 1.4      | Leeswijzer                               | 12        |
| <b>2</b> | <b>Stationsgarage</b>                    | <b>13</b> |
| 2.1      | Gebruik Stationsgarage                   | 13        |
| 2.1.1    | Situatie 2017                            | 13        |
| 2.1.2    | Parkeeronderzoek 2019                    | 13        |
| 2.1.3    | Gebruiksgegevens                         | 16        |
| 2.1.4    | Ontwikkeling gebruik                     | 16        |
| 2.1.5    | Toekomstige groei aantal bezoekers       | 17        |
| <b>3</b> | <b>Financiële prestatie</b>              | <b>18</b> |
| 3.1      | Gemeentelijk perspectief                 | 18        |
| 3.2      | Exploitatie elementen                    | 18        |
| 3.3      | Algemene financiële uitgangspunten       | 19        |
| 3.4      | Kosten van eigenaresse en exploitatie    | 20        |
| 3.4.1    | Financierings- en vastgoedlasten         | 20        |
| 3.4.2    | Exploitatiekosten                        | 21        |
| 3.5      | Omzet                                    | 22        |
| 3.5.1    | Bezoekersparkeren                        | 23        |
| 3.5.2    | Abonnementen                             | 23        |
| 3.5.3    | Correctiefactoren                        | 24        |
| 3.6      | Resultaten                               | 24        |
| 3.6.1    | Resultaten                               | 24        |
| 3.6.2    | Conclusie                                | 25        |
| <b>4</b> | <b>Gevoeligheidsanalyse</b>              | <b>26</b> |
| 4.1      | Variabelen                               | 26        |
| 4.2      | Wijziging Parkeerproductie               | 26        |
| 4.3      | Wijziging prijs aanvullende abonnementen | 27        |
|          | <b>Bijlage 1 Begrippen</b>               | <b>28</b> |

## **Bijlage 2 Exploitatiemodel Variant Uitbreiding 30**

# 1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de Stationsgarage alsmede de vraagstelling betreffende de mogelijkheid de capaciteit te vergroten door een extra parkeerlaag toe te voegen.

## 1.1 Inleiding

In de Spoorzone in Gouda is als onderdeel van de ontwikkeling in maart 2014 een bovengrondse meerlaags openbare parkeergarage, genaamd Stationsgarage, in gebruik genomen. Inmiddels zijn in de Spoorzone het Huis van de Stad, een fietsenstalling, het kantoorgebouw voor Technolution, een bioscoop en een openbare parkeergarage gerealiseerd. Inmiddels blijkt uit het gebruik van de parkeergarage dat deze voorziet in een zekere behoefte. Op doordeweekse dagen wordt met regelmaat de volledige capaciteit van de parkeergarage benut. Als gevolg hiervan overweegt de gemeente Gouda gebruik te maken van de mogelijkheid om de parkeergarage met een extra parkeerlaag (twee split-level dekken) uit te breiden. Bij de realisatie van de parkeergarage is zowel de fundatie als ook de constructie hierop voorbereid. Met het toevoegen van de extra parkeerlaag neemt de huidige capaciteit van de parkeergarage van 320 parkeerplaatsen, met 80 parkeerplaatsen toe tot 400 parkeerplaatsen.



Afbeelding 1. Spoorzone Gouda, Burgemeester Jamessingel met in de cirkel de Stationsgarage

## 1.2 Vraagstelling

De gemeente Gouda wil afwegen of zij de huidige capaciteit van de Stationsgarage wil uitbreiden met een extra parkeerlaag (twee split-level dekken). Spark is gevraagd inzicht te geven in de gevolgen van de uitbreiding op de huidige financiële waarde van de Stationsgarage.

De volgende vragen zijn geformuleerd:

De gemeente Gouda vraagt zich af of het in financiële zin rendabel is om de huidige Stationsgarage uit te breiden met circa 80 parkeerplaatsen.

De uitkomsten van deze analyse wenst de gemeente in combinatie met beleidsmatige overwegingen te gebruiken ter toetsing van de huidige inzichten en ter bestuurlijke besluitvorming om de capaciteit van de Stationsgarage al dan niet uit te breiden.

### 1.2.1 Waarderingsmethode

Er zijn verschillende methoden om de financiële waarde van een parkeergarage te bepalen. In deze rapportage is gebruik gemaakt van een waarderingsmethode, die gebruikelijk is in deze marktsector. Deze methode is gebaseerd op het bepalen van de Netto Contante Waarde (NCW) van een langjarig perspectief, waarbij alle kosten en opbrengsten worden geëxpliciteerd. De uitgangspunten en aannames die ten grondslag liggen aan de waardering worden in deze rapportage beschreven.

De ervaring leert dat de kosten van de exploitatie goed in te schatten zijn. Maar economische factoren als ontwikkeling van de parkeervraag, inflatie en kosten van kapitaal kunnen fluctueren waardoor per saldo de resultaten worden beïnvloed. Deze rapportage is gebaseerd op werkelijk gerealiseerde inkomsten en ervaringscijfers over de exploitatie verbonden kosten en opslagen voor winst en risico. De hiervoor gehanteerde uitgangspunten staan beschreven in dit rapport.

Omdat de uitkomst van een waardering afhankelijk is van meerdere verschillende variabelen wordt afsluitend ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse geeft van enkele variabelen inzicht in de gevolgen van mogelijke verandering.

### 1.2.2 Indirecte waarde

Een gebouwde parkeervoorziening heeft een positieve waarde op zijn verzorgingsgebied. De indirecte financiële meerwaarde hiervan is echter lastig concreet en/of inzichtelijk te maken. Hoewel het reëel te veronderstellen is dat de parkeergarage een positieve waarde op zijn omgeving heeft is deze in deze waardering buiten beschouwing. Bij indirecte waarde kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een verbetering van de kwaliteit van de bereikbaarheid, de openbare ruimte, de

ontwikkeling van de waarde van in de omgeving gelegen functies waaronder wonen en de binnenstadeconomie.

### 1.3 Eisen aan de parkeervoorziening

Uitgangspunt in deze waardering is dat net zoals de bestaande parkeergarage ook de uitbreiding van de parkeergarage voldoet aan de eisen die gelden voor openbare parkeergarages uit de NEN 2443 – Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages, Nederlands Normalisatie-instituut (versie maart 2013). Met de uitbreiding van de parkeergarage wordt ingespeeld op een grotere parkeerbehoefte. Bij de realisatie van de parkeergarage zijn fundatie en constructie voorbereid op een eventuele uitbreiding van de parkeergarage. Omdat de parkeergarage reeds is uitgerust met een inrit een uitrit en een wisselstrook is ook de verwerkingscapaciteit voldoende om lange files bij aankomst of vertrek te voorkomen.

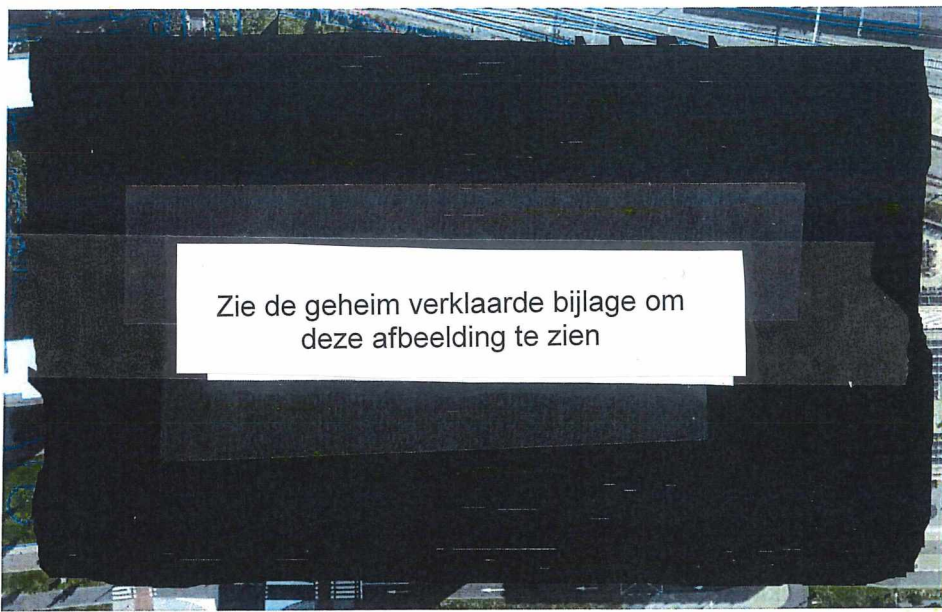
Voor de bepaling van de Exploitatiekosten, de Omzet en de Financierings- en Vastgoedgebonden lasten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Uitgangspunt

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Type parkeergarage | Bovengronds, splitlevel        |
| Openstelling       | Openbaar, 24 uren openstelling |
| Capaciteit Basis   | 320 parkeerplaatsen            |
| Uitbreiding        | 400 parkeerplaatsen            |

Tabel 1: Uitgangspunten parkeergarage

Zie de geheim verklaarde bijlage om deze tekst te zien



Tevens wordt er van uitgegaan dat de parkeergarage in een kwalitatief goede staat (bereikbaar, vindbaar, beschikbaar, schoon, heel en veilig) wordt gehouden gedurende de volledige Exploitatieperiode.

#### 1.4 Leeswijzer

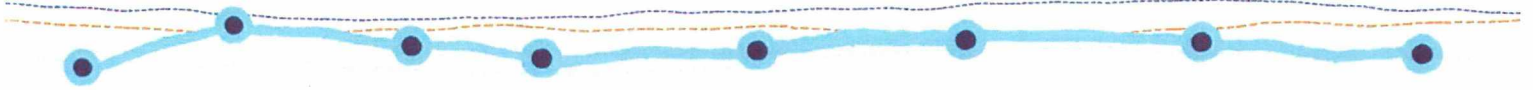
Dit rapport omvat de financiële waardering van de Stationsgarage. In hoofdstuk 2 wordt de gebruiksprognose voor abonneementhouders en kortparkeerders (bezoekers) gevalideerd en wordt de te verwachten totale Parkeerproductie geraamd. De verwachte financiële prestatie van de parkeergarage komt aan bod in hoofdstuk 3 waarbij de Resultaten voor de Varianten Basis, de situatie zoals weergegeven in de financiële waardering uit 2018<sup>1</sup>, en Uitbreiding worden bepaald door de jaarlijkse Exploitatiekosten en de Vastgoedlasten af te zetten tegen de Omzet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de Parkeerproductie.

Als Bijlage 1 treft u een toelichting op de begrippen aan die in dit rapport worden gebruikt (en met een hoofdletter geschreven zijn). In de bijlagen 2 en 3 zijn de exploitatieberekeningen voor de variant Basis en Uitbreiding opgenomen.

Alle in deze rapportage genoemde bedragen zijn in euro's, exclusief btw, prijspeil 2021, tenzij anders vermeld.

---

<sup>1</sup> Stationsgarage Gouda, Financiële waardering versie definitief d.d. 3 januari 2018



## 2 Stationsgarage

In dit hoofdstuk wordt de parkeergarage en de ontwikkeling van het gebruik van de Stationsgarage nader beschouwd.

### 2.1 Gebruik Stationsgarage

De Stationsgarage wordt op hoofdlijnen gebruikt door een tweetal gebruikersgroepen; bezoekers en vaste gebruikers. De vaste gebruikers worden in het algemeen gefaciliteerd met een parkeerabonnement dat qua tijden zo goed mogelijk aansluit bij hun behoefte. Op dit moment voorziet de Stationsgarage in de parkeerbehoefte van onder meer het Huis van de Stad, omliggende kantoren, de bioscoop, NS-reizigers en hoewel beperkt ook bezoekers aan de binnenstad. De Stationsgarage zal in toenemende mate ook kunnen gaan voorzien in de behoefte vanuit het Verkeer Circulatie Plan en toekomstige hotel en de woningbouw rondom de parkeergarage. De beschikbaarheid van cijfers over het gebruik, de inkomsten en kosten maakt de uitkomst van deze financiële waardebeoordeling betrouwbaarder. Met name cijfers over het gebruik, de inkomsten en de ontwikkeling hiervan zijn hierbij van belang.

#### 2.1.1 Situatie 2017

In 2018 is op verzoek van de gemeente Gouda door Spark op basis van het gerealiseerde gebruik van de parkeergarage de financiële waarde van de parkeergarage bepaald<sup>2</sup>. Deze waardering wordt in deze waardering als Variant Basis aangegeven. Uit deze waardering dat het totale gebruik van de parkeergarage, ondanks een achterblijvend OV gebruik, boven de verwachting uitkwam. Daarmee was de financiële waarde van de parkeergarage, ondanks beperkt toegenomen parkeertarieven, op ultimo 2017 hoger dan de stichtingskostprijs en de boekwaarde.

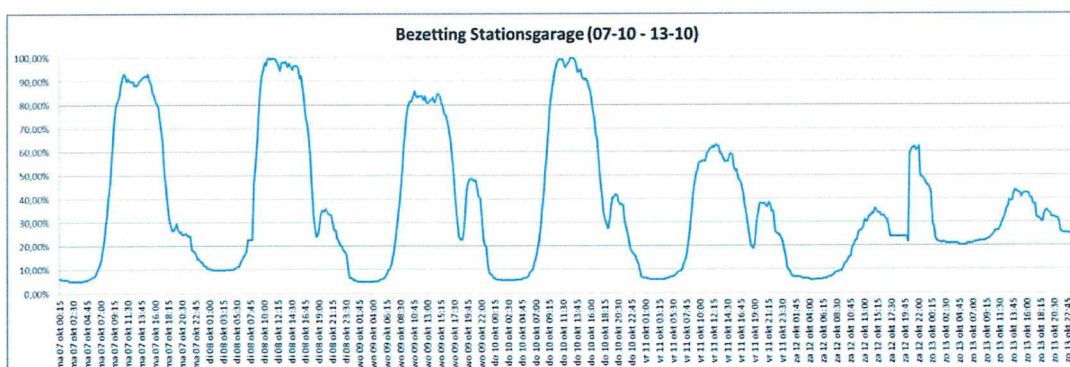
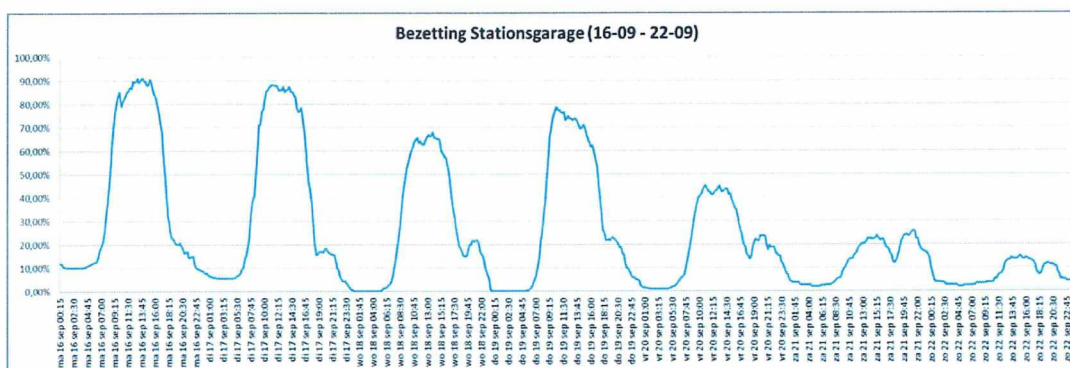
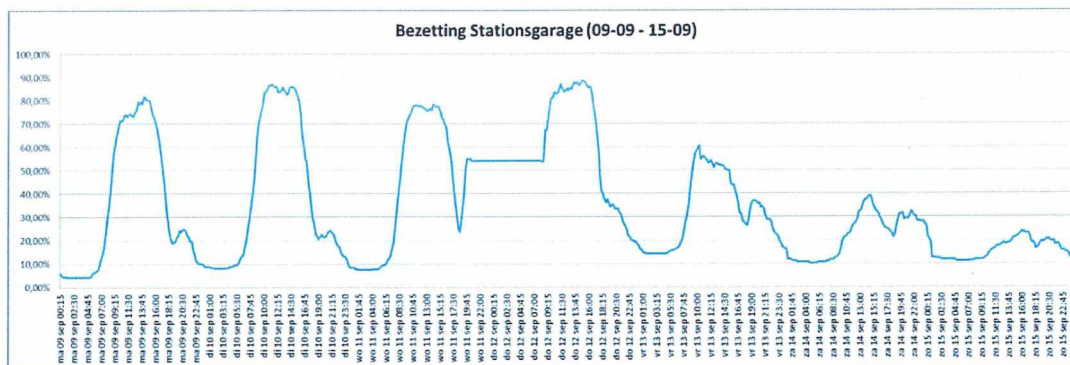
#### 2.1.2 Parkeeronderzoek 2019

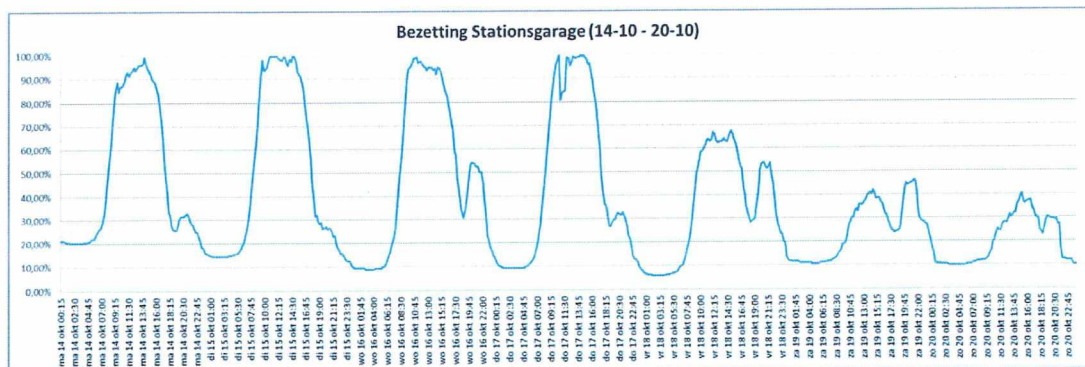
In opdracht van de gemeente Gouda heeft Technolution BV in 2019 een onderzoek verricht naar de bezettingsgraad van parkeervoorzieningen in Gouda. Dit onderzoek is verricht naar het gebruik van parkeerterreinen en parkeergarages over de periode van 9 tot en met 22 september en van 7 tot en met 20 oktober 2019. In deze perioden was er geen koopzondag in Gouda, werd de traditionele wekelijkse kaasmarkt niet gehouden en is het parkeren op de parkeerterreinen op zondag gratis. De bezetting van een parkeergelegenheid is als volgt berekend: aantal bezette plaatsen/capaciteit

---

<sup>2</sup> Stationsgarage Gouda, Financiële waardering versie definitief d.d. 3 januari 2018

parkeergelegenheid \* 100%. De grafieken, die uit deze berekening volgen, van de bezetting van de Stationsgarage voor betreffende periode met 22 september 2019 zijn als volgt.





Grafieken: bezettingscurve van Stationsgarage

#### Bevindingen:

- De Stationsgarage heeft voornamelijk tijdens werkdagen een hoge bezetting. Dit zou kunnen worden toegeschreven aan forenzen, aangezien het 's avonds rustig is en overdag druk. Bovendien is het iets rustiger op woensdag en een stuk rustiger op vrijdag.
- Een verklaring voor de hogere piek van woensdag 14 oktober 2019 ten opzichte van een week eerder zou het Boerenprotest kunnen zijn door de (verwachte) drukte op de weg.
- Tijdens het weekend zijn voornamelijk (wat kleinere) pieken te zien op zaterdagmiddag en het begin van de zaterdagavond. Vervolgens wordt rond middernacht de bezetting weer minder. Een mogelijke verklaring is de loopafstand vanaf de Stationsgarage naar de binnenstad en het feit dat het parkeren langs de openbare weg in de binnenstad en op de terreinen na 21:00 uur gratis is.
- Beide constatering zijn ook van toepassing op de meetperiode in september, echter lagen daar de pieken gemiddeld 10%-20% lager.

Op de zaterdagmiddag om 14:00 uur bleek de gezamenlijke bezetting van de parkeervoorzieningen het hoogst. Op dit moment was de bezetting van de Stationsgarage met 30% respectievelijk 40% het laagst. Hoewel het parkeren in de Stationsgarage in het weekend, zowel voor kort- als langparkeerders, aanzienlijk voordeliger is dan het parkeren in de binnenstad blijkt de prijs niet doorslaggevend te zijn bij keuze voor een parkeerlocatie. Als oorzaak hiervoor kan gedacht worden aan onbekendheid over het tariefverschil of de voorkeur van de parkeerder om zo dicht mogelijk bij de (winkel)bestemming te willen parkeren.

### 2.1.3 Gebruiksgegevens

In de in het jaar 2018 door Spark gemaakte de financiële waardering<sup>3</sup> van de parkeergarage is deels gebruik gemaakt van werkelijke cijfers over het gebruik van de parkeergarage en een aanname gedaan voor de positieve ontwikkeling hiervan als gevolg van voorziene ontwikkelingen in de directe omgeving. Uit de cijfers over het gebruik van de parkeergarage tot en met het jaar 2019 blijkt dat deze ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd is. Uit de cijfers van het in 2019 verrichtte parkeeronderzoek blijkt dat deze ontwikkeling op doordeweekse dagen met enige regelmaat resulteert in een volle parkeergarage. In de avonden en in het weekend beschikt de parkeergarage nog voldoende vrij beschikbare ruimte. In deze actualisatie wordt van de geactualiseerde gegevens uitgegaan waarbij het effect van Corona buiten beschouwing wordt gelaten. Het gebruik en de omzet over de jaren 2018 en 2019 wordt dan ook als representatief gezien. Het gebruik van de parkeergarage wordt voor een aanzienlijk deel veroorzaakt door de afname van parkeerabonnementen.

Ten opzichte van jaareinde 2017, toen er 52 abonnementen waren afgenomen, waren er eind 2019 ruim 200 abonnementen in gebruik. Als gevolg van Corona is het aantal abonnementen op dit oment gedaald naar 170. In 2019 was de totale jaaropbrengst van de parkeerabonnementen toegenomen, van circa € 39.000,- in het jaar 2017, naar € 85.000,-. In deze waardering is verondersteld dat deze opbrengst in de variant Basis gelijk blijft met uitzondering van een jaarlijkse ontwikkeling met de inflatie. In de variant Uitbreiding zullen 80 extra parkeerabonnementen worden afgenomen. Dit komt neer op een aanvullende omzet van € 47.603,- per jaar. In het eerste jaar (2023) is hierbij rekening gehouden met een aanvangsreductie van € 25.000,-.

### 2.1.4 Ontwikkeling gebruik

Vanaf het moment van ingebruikname heeft de Stationsgarage voorzien in een stabiel stijgende behoefte aan parkeerruimte. De in het jaar 2019 gerealiseerde parkeerproductie is de prognose uit de oorspronkelijke prognose<sup>4</sup> gepasseerd. De parkeergarage voorziet daarmee in een bepaalde behoefte en borgt daarmee de bereikbaarheid van de Spoorzone, de kwaliteit van de openbare ruimte en de waarde van onder meer het vastgoed in de directe omgeving. Vanuit deze omgeving toont de markt interesse in het gebruik van de parkeergarage. En met de uitbreiding van de parkeergarage kan hierop mooi worden ingespeeld.

Hoewel niet vast staat welk blijvend effect Corona zal hebben op het gebruik van de Stationsgarage is ondanks een stijging van het autobezit en het gebruik daarvan (Bron: CBS). Voor de Stationsgarage, een parkeergarage ten behoeve van een gevarieerd programma met beperkt wonen

<sup>3</sup> Spark: Financiële waardering Stationsgarage P+R Gouda versie definitief jan. 2018

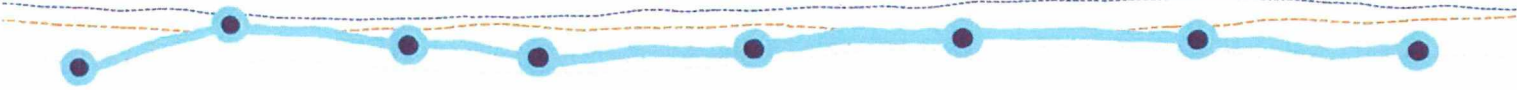
<sup>4</sup> Spark: Financiële waardering Stationsgarage P+R Gouda versie definitief jan. 2018

en winkelen verwacht Spark dat Corona een beperkt drukkend effect zal hebben. Verwacht wordt dat de toegenomen behoefte in het verzorgingsgebied in combinatie met het Corona effect resulteert in een Parkeerproductie welke in de Variant Basis gelijk blijft op het niveau van 2018-2019. In de Variant Uitbreiding is aangenomen dat de extra capaciteit, na een ingroeiperiode van 2 jaar, een extra Parkeerproductie zal gaan realiseren van 10.000 uur per jaar. Gezien de huidige bezetting van de parkeergarage is aangenomen dat vanuit het verzorgingsgebied alleen in de Variant Uitbreiding kan worden voorzien in de uitgifte van extra abonnementen.

Voor wat betreft het gebruik door NS reizigers is aangenomen dat deze gelijk blijft. Het jaarlijkse aantal afgenomen dagkaarten blijft dan ook gelijk op 16.750 stuks.

### 2.1.5 Toekomstige groei aantal bezoekers

Statistisch gezien neemt het autobezit en nog specifiek het autogebruik toe (bron: CBS). Dit gegeven kan van belang zijn voor het feitelijke gebruik van parkeerplaatsen. Een toename van het autobezit en het autogebruik is immers van invloed op de bezetting c.q. de Parkeerproductie van de parkeerplaatsen. Vanwege Corona heeft het jaar 2020 en ook de eerste maanden van 2021 landelijk een daling in het gebruik van openbare parkeergarages laten zien. In de veronderstelling dat het gebruik zich na Corona vrijwel volledig zal herstellen wordt het jaar 2020 niet als representatief gezien. Hoewel over de structurele invloed van Corona op het gedrag en het gebruik van parkeervoorzieningen nog geen concrete cijfers bekend zijn verwacht Spark op basis van eigen analyse dat het gebruik van een parkeergarage als de Stationsgarage, uitgaande van een stabiele omgeving, gelijk zal blijven dan wel beperkt zal dalen. Op basis van het voorgaande nemen wij aan dat de Parkeerproductie terug zal komen op het niveau van 2019. In de Variant Uitbreiding wordt vervolgens uitgegaan van een geleidelijke toename van het aantal afgenomen abonnementen alsmede een beperkte groei van de Parkeerproductie. Voor deze toename is een ingroeiperiode van twee jaar aangehouden. Hierna achten wij het thans niet opportuun om aan de jaren vanaf 2025 een trendmatige groei van het gebruik toe te voegen. Aangenomen is dan ook dat de jaarlijkse Parkeerproductie en de abonnementen omzet vanaf het jaar 2023 gedurende de resterende jaren van de Exploitatieperiode op het niveau blijft.



## 3 Financiële prestatie

In dit hoofdstuk zijn de financiële aspecten van de exploitatie van de Stationsgarage nader uitgewerkt.

### 3.1 Gemeentelijk perspectief

In Nederland dient bij de exploitatie van parkeervoorzieningen rekening gehouden te worden met het onderscheid tussen het bieden van parkeerruimte op straat langs de openbare weg en in parkeergarages. Volgens het btw-recht geldt dat als een gemeente gelegenheid geeft tot het parkeren in langs de openbare weg, het openbare gebied, zij daarbij optreedt als overheid. Bij het optreden door de gemeente in het openbare gebied heeft zij geen concurrentie te duchten van derden. Parkeerregulering is een taak van de gemeente<sup>5</sup>. De gemeente is namelijk exclusief (dus met uitsluiting van derden zoals marktpartijen) bevoegd in het openbare gebied. Private ondernemers hebben niet de bevoegdheid om in het openbare gebied als overheid gelegenheid te geven tot parkeren. Doordat de heffing van het parkeergeld is verzekerd door een belastingverordening, is duidelijk dat de gemeente bij de handhaving gebruik maakt van zogenoemde overheidsprerogatieven (zoals het heffen van belasting, het handhaven middels beboeten). Bij de exploitatie van aan de openbaarheid onttrokken parkeervoorzieningen, zoals in afgesloten parkeergarages, is het mogelijk dat ook private ondernemers actief zijn. In dit geval wordt de overheid als ondernemer gezien en zal over de omzet btw (omzetbelasting) en over het resultaat van de exploitatie vennootschapsbelasting (Vpb) afgedragen moeten worden. Bij het beschouwen van de exploitatie van de Stationsgarage is het uitgangspunt dat de gemeente Gouda eigenaar en exploitant is van de parkeergarage. In tegenstelling tot de exploitatie van parkeerplaatsen langs de openbare weg, wordt de gemeente door de belastingdienst gezien als ondernemer<sup>6</sup>. Dat maakt dat de gemeente over de inkomsten btw (21%, hoge tarief) en over het Resultaat van de exploitatie Vpb verschuldigd is. Voor wat betreft de btw kan de gemeente, omdat deze niet zoals bedrijven btw kunnen terugvorderen bij de belastingdienst, aanspraak maken op een compensatie vanuit het BTW-compensatiefonds<sup>7</sup>.

### 3.2 Exploitatie elementen

Daarbij zijn de volgende elementen van belang:

- de uitgangspunten, zoals tijdshorizon, btw- en rentepercentages, indexeringen etc.;

<sup>5</sup> Gemeentewet artikel 225

<sup>6</sup> Wet op de Omzetbelasting 1968

<sup>7</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-62965.html>

- de raming van de Financieringslasten voor (de financiering van) de investeringssom en de Vervangingsinvesteringen;
- de raming van de Vastgoedgebonden lasten;
- de raming van de te verwachten Exploitatiekosten;
- de raming van de Omzet van de parkeergarage, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bezoekers en vaste gebruikers.

In ons toegepaste rekenmodel is elk van deze elementen geïncorporeerd. Tevens biedt het model de mogelijkheid tot het maken van gevoeligheidsanalyses (bepalen van de bandbreedtes). Hierna worden de volgende onderdelen van de financiële analyse nader toegelicht:

- de algemene financiële uitgangspunten;
- de kosten van eigenaars en exploitatie;
- de Omzet;
- de ontwikkeling van het Resultaat.

### 3.3 Algemene financiële uitgangspunten

Voor een meerjarige periode is een raming gemaakt van de te verwachten Omzet en kosten. Bij deze raming is uitgegaan van een start Exploitatieperiode per 1 januari 2018. De financiële waarde van de Stationsgarage berekend vanuit het gemeentelijke perspectief. De gemeente Gouda is eigenaar en exploitant van de parkeergarage. In onderstaande tabel staan de algemene uitgangspunten opgenomen die met betrekking tot de Stationsgarage zijn aangenomen en als realistisch worden gezien vanuit het publieke en het private perspectief. De op de uitgangspunten van toepassing verklaarde waarden kunnen afhankelijk van het perspectief verschillen.

#### Uitgangspunt

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Jaar van aanvang exploitatie (prijsspeil)                      | 2023          |
| Exploitatieperiode                                             | 32 jaar       |
| Inflatie (lineair gedurende Exploitatieperiode)                | 2,0 %         |
| Toename parkeertarieven (lineair gedurende Exploitatieperiode) | 2,5 %         |
| Vermogenskostenvoet (rendement)                                | 2,25 %        |
| Restwaarde                                                     | € 1.300.000,- |
| Financieringsvorm                                              | lineair       |
| Onderhouds-/vervangingsstermijn in jaren:                      |               |
| - Gebouw *                                                     | 15 jaar       |
| - Installaties                                                 | 15 jaar       |
| - Parkeersysteem                                               | 10 jaar       |

Tabel 2: Algemene financiële uitgangspunten

\*) Voor wat betreft het groot onderhoud aan het gebouw is vanaf 2014 een termijn van 15 jaar aangehouden. Per periode van 15 jaar is een reservering opgenomen van 5% van bouwkundige kosten aangehouden. Ter dekking van de (toekomstige) kosten van het groot onderhoud en

vervanging van installaties treft de gemeente Gouda op basis van een MeerjarenOnderhoudsPlan (MOP) ten laste van de exploitatie. Voor het nemen van deze lasten wordt geen jaarlijkse voorziening getroffen maar de lasten worden conform het onderhoudsschema genomen in het jaar waarin zij zich manifesteren.

### 3.4 Kosten van eigenaresse en exploitatie

In deze berekeningen wordt er van uitgegaan dat de parkeergarage volledig bedrijfs gereed en in gebruik is en gedurende de volledige Exploitatieperiode op een gelijkwaardig niveau gehouden wordt. Voor de bepaling van de Exploitatiekosten, de Omzet en de Financierings- en Vastgoedgebonden lasten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Uitgangspunt

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Type parkeergarage | Bovengronds, splitlevel        |
| Boekwaarde Basis   | € 3,3 miljoen                  |
| Vergroot           | € 4,8 miljoen                  |
| Openstelling       | Openbaar, 24 uurs openstelling |
| Capaciteit Basis   | 320 parkeerplaatsen            |
| Vergroot           | 400 parkeerplaatsen            |

Tabel 3: Uitgangspunten parkeergarage

#### 3.4.1 Financierings- en vastgoedlasten

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Zie de geheim verklaarde bijlage om deze tekst te zien

[Redacted text block] Hierna volgt een overzicht van de lasten van de eigenaresse:

[Redacted text block]

- Financieringslasten: de jaarlijkse lasten van rente en afschrijving van de investeringssom. Gedurende de Exploitatieperiode wordt over een periode van 32 jaar lineair afgeschreven naar een restwaarde van € 1.300.000,-;
- Vastgoedgebonden lasten: de aan het vastgoed kosten van het contractmanagement alsmede de verzekeringen en belastingen waaronder opstelverzekering en OZB-eigenaarsgedeelte;
- Vervangingsinvesteringen: de onderhouds- en vervangingslasten van het gebouw en de installaties inclusief het Toegangscontrolesysteem.

Bij de berekening van de jaarlijkse Resultaten zijn de Financieringslasten van de parkeergarage in deze waardering buiten beschouwing gelaten. Een samenvattend overzicht van de lasten van de eigenaresse is opgenomen in onderstaande tabel.

| Financierings- en Vastgoedlasten                 | Variant Uitbreiding |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Financieringslasten (afschrijving)               | € 372.000           |
| Vastgoedgebonden lasten                          | € 32.000            |
| (Vervangings)investeringen (1 <sup>e</sup> jaar) | 0                   |
| <b>Totaal per jaar (excl. btw)</b>               | <b>€ 404.000</b>    |

Tabel 4: Overzicht kapitaal- en vastgoedlasten 1e jaar (afgeronde bedragen, prijspeil 2023)

In de Financieringslasten van de parkeergarage zijn zowel de rente als ook de lasten van de afschrijving meegenomen. Afgeschreven wordt naar een restwaarde welke gelijk is aan de grondwaarde. De Vervangingsinvesteringen zijn in deze waardering niet als jaarlijkse terugkerende last opgenomen maar conform het afschrijvingsschema als jaarlijkse last in het exploitatiemodel gepresenteerd. Bij de berekening van de waarden is rekening gehouden met de eerdere ingebruikname van de parkeergarage en de afschrijving over deze periode.

### 3.4.2 Exploitatiekosten

Bij de berekening van de Exploitatiekosten is gebruik gemaakt van de volgende kostensoorten:

- Personeel/toezicht: dit betreft de jaarlijkse kosten van de in de parkeergarage aanwezige bemensing. Gezien de omvang en het beoogde gebruik van de parkeergarage is uitgegaan van de aanwezigheid gedurende een beperkt aantal uren per week van een parkeerwachter in de parkeergarage. Op de overige uren vindt het toezicht en klantencontact plaats via een centrale meldkamer.

- Directe beheerkosten: dit betreft de kosten voor schoonmaak, bouwkundig en technisch onderhoud aan casco en installaties, de kosten voor water, elektra en telecommunicatie, verzekeringen en belastingen zoals OZB gebruikersgedeelte.
- Geldinning en transport: dit betreft de kosten van het laten ledigen, transporteren en verwerken van de contant in de parkeergarage ontvangen parkeergelden.
- Overige bedrijfskosten en onvoorzien: de aan de parkeergarage toe te rekenen kosten voor parkeertickets en overige gebruiksgoederen alsmede periodieke onvoorziene zaken.
- Overhead: dit betreft de algemene managementkosten voor beleid, strategie, marketing en vastgoedmanagement alsmede de kosten voor de personele formatie ten behoeve van de aansturing van het operationele (toezicht, beheer op afstand) en uitvoering van het commerciële, technische en administratieve beheer.
- Marge exploitant: als maker van parkeer)beleid heeft de gemeente het exclusieve recht en de mogelijkheid om te sturen op het gebruik van de parkeergarage. Dit maakt dat gemeenten in de regel geen rekening hoeven te houden met een opslag voor het nemen van het exploitatie risico zoals marktpartijen dat wel doen. De opslag waarmee de markt rekening houdt voor het nemen van het Parkeerexploitatie resultaat (totale Omzet – Exploitatiekosten) ter dekking van winst en risico is in deze waardering hierom buiten beschouwing gelaten (op 0% gesteld).

Op basis van ervaringscijfers is in detail bepaald wat de te verwachten exploitatielasten zullen zijn. Een samenvattend overzicht is opgenomen in onderstaande tabel.

| Betreft                                                                     | Variant<br>Basis | Variant<br>Uitbreiding |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| Personeel/toezicht (24 uur per week op locatie, overige uren ' op afstand') | € 61.000         | € 66.000               |
| Directe beheerkosten                                                        | € 85.000         | € 104.000              |
| Geldinning en -transport                                                    | € 8.000          | € 17.000               |
| Overige bedrijfskosten en onvoorzien                                        | € 14.000         | € 12.000               |
| Overhead                                                                    | € 28.000         | € 34.000               |
| <b>Totaal per jaar (excl. btw)</b>                                          | <b>€ 196.000</b> | <b>€ 233.000</b>       |

Tabel 5: Overzicht exploitatielasten per jaar (afgeronde bedragen, prijspeil 2023)

### 3.5 Omzet

Om de Omzet te bepalen zijn de tarieven en het feitelijke gebruik door parkeerders, zowel bezoekers/kortparkeerders, dag(deel)parkeerders als abonneementhouders/vaste gebruikers, van belang. De opbrengsten uit kortparkeren worden bepaald door de verwachte totale Parkeerproductie te vermenigvuldigen met het parkeertarief. NS-reizigers kunnen dagkaarten afnemen waarbij een kortingsregeling geldt. De opbrengsten van vaste gebruikers worden bepaald door het verwachte aantal en type te verkopen abonnementen te vermenigvuldigen met de

betreffende abonnementstarieven. Gedurende de volledige Exploitatieperiode is als uitgangspunt gehanteerd dat de tarieven jaarlijks stijgen, voor het eerst per 1 januari 2023, met 2,5%. In de volgende paragrafen is dit nader uitgewerkt.

### 3.5.1 Bezoekersparkeren

Ten opzichte van het jaar 2017, waarin het parkeertarief voor bezoekers € 1,80 (incl. btw) per uur was, is het huidige uurtarief € 2,- (excl. btw) per uur geworden (stijging van ca. 11%). Dit uurtarief is aangehouden als starttarief voor het startjaar 2023 van deze waardering. Het tarief van de NS dagkaart was in 2017 € 5,- (incl. btw) en op dit moment € 6,- (incl. btw) per stuk (stijging 20%). Ook dit dagtarief voor OV reizigers is als starttarief aangehouden in deze waardering. Onderstaande tabel geeft de opbrengst uit bezoekersparkeren, gebaseerd op de in paragraaf 2.1.2 bepaalde totale Parkeerproductie, ongeacht de ingroeiperiode voor het jaar 2023 weer.

| Bezoekersparkeren:                   | Aantal:           | Opbrengst bezoekers<br>Uitbreiding: |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Parkeerproductie Basis / Uitbreiding | 265.000 / 275.000 | € 455.000,-                         |
| NS dagkaarten Basis = Uitbreiding    | 16.750            | € 83.000,-                          |
| Totaal                               |                   | € 538.000                           |

Tabel 6: Verwachte opbrengst bezoekersparkeren 2023, ongeacht ingroeiperiode (€ afgerond op 1.000)

### 3.5.2 Abonnementen

In de jaren 2018, 2019 was de omzet uit parkeerabonnementen opgelopen naar circa € 87.000,- respectievelijk € 115.000,-. In 2017 was deze omzet nog circa 39.000,-. Aangenomen is dat de uitbreiding van de parkeergarage de uitgifte van abonnementen specifiek voor bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving mogelijk maakt. Gezien de stijgende vraag over de afgelopen jaren kan in een behoefte worden voorzien. De prijs van een standaard maandabonnement type 7/24 bedraagt € 90,- (incl. btw) per maand (€ 80,- incl. btw type 24/5). Voor NS-reizigers met een NS-abonnement type 7/24 geldt een gereduceerde prijs van € 75,- (incl. btw) per maand (€ 70,- incl. btw type 24/5) prijspeil 2021. Voor de Variant Basis is aangenomen dat de abonnementen omzet met ingang van het jaar 2023 terug is op het oude niveau van € 115.000,- per jaar en gelijk blijft. Voor de Variant Uitbreiding is uitgegaan van een extra uitgifte van 80 abonnementen tegen een maandprijs van gemiddeld € 60,- (incl. btw). Om te komen tot een optimaal gebruik van de parkeergarage kan bij de uitgifte van de abonnementen rekening gehouden worden met het gebruik van de parkeergarage. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door niet abonnementen van het type kantoor maar bijvoorbeeld van het type bewoner uit te geven. In

dit geval zal het gebruik van de parkeergarage eerder toenemen in de nachtelijke uren en in weekend.

| Variant     | opbrengst   |
|-------------|-------------|
| Basis       | € 115.000,- |
| Uitbreiding | € 163.000,- |

*Tabel 7: Verwachte opbrengst abonnementen 2023 (ongeacht ingroei, afgerond op 1.000 )*

### 3.5.3 Correctiefactoren

Bij het in gebruik nemen van nieuwe parkeergarages is het gebruikelijk om gedurende de eerste exploitatiejaren, de “ingroeiperiode”, een correctiefactor toe te passen op het opbrengstpotentieel, met name wat betreft het bezoekersparkeren. Omdat de Stationsgarage reeds meerdere jaren in bedrijf is loopt de ingroeiperiode van de huidige functies af. In deze financiële waardering is in de variant Uitbreiding wel rekening gehouden met een aanlooperperiode van een jaar voor de afname van de extra abonnementen. Voor de abonnementen is rekening gehouden met een ingroeiperiode van een jaar betreft (reductie 1<sup>e</sup> jaar € 25.000,-). Voor wat betreft de extra Parkeerproductie is in de Variant Uitbreiding rekening gehouden met een ingroeiperiode van twee jaar. Aangenomen is dat de Parkeerproductie en het aantal afgenomen abonnementen gedurende de resterende jaren van de Exploitatieperiode op dit niveau blijft.

## 3.6 Resultaten

### 3.6.1 Resultaten

Het Resultaat is het jaarlijkse saldo van de Omzet, Exploitatiekosten, afschrijvingskosten, Vastgoedgebonden lasten en de Vervangingsinvesteringen. De ontwikkeling van de Resultaten is in over de resterende Exploitatieperiode van 32 jaar inzichtelijk gemaakt. Voor beide Varianten is van de Resultaten de Netto Contante Waarde (NCW) berekend met een Discontovoet welke gelijk is gesteld aan de Vermogenskostenvoet. In de variant Basis is geen aanvullende investering gedaan in de uitbreiding van de parkeergarage en is uitgegaan van het gelijk blijven van de aangenomen ontwikkeling van baten en lasten. Voor de variant Uitbreiding wordt uitgegaan van een aanvullende investering, hoger exploitatielasten en omzetontwikkeling.

Op basis van de gegeven uitgangspunten en in deze rapportage benoemde aannames blijkt dat beide Varianten vanaf het eerste jaar een positief Resultaat behalen. De NCW van de Resultaten is in beide Varianten positief. De NCW van de Resultaten wordt per Variant weergegeven in onderstaande tabel.

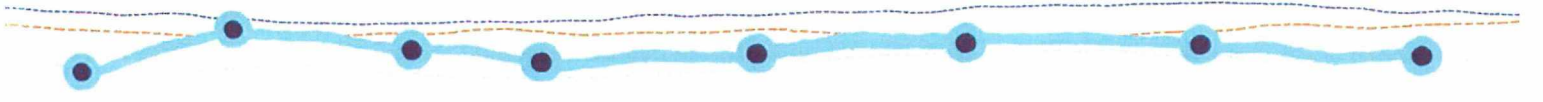
|                | Variant, Basis | Variant, Uitbreiding |
|----------------|----------------|----------------------|
| NCW Resultaten | € 7,4 miljoen  | € 8,6 miljoen        |

*Tabel 8: Verwachte NCW Resultaten ultimo 1-1-2021 (afgerond op 1.000k)*

In bijlage 2 is het bijbehorende kasstroomschema voor de Variant Uitbreiding weergegeven. De NCW van de resultaten is op de onderste regel in de rechter kolom.

### 3.6.2 Conclusie

Op basis van de genoemde uitgangspunten blijkt dat de parkeergarage in ook in de Variant Uitbreiding een grotere waarde vertegenwoordigt dan de oorspronkelijke investering plus uitbreiding. De investering in de uitbreiding van de parkeergarage wordt, gegeven de gepresenteerde uitgangspunten, gezien de toename van de NCW van de Resultaten met € 1,2 miljoen, grotendeels terugverdiend. De positieve financiële waarde van de parkeergarage, de NCW van de Resultaten, neemt toe. Bij de beoordeling van de financiële waarde van de parkeergarage dient ook de indirecte waarde van de parkeergarage te worden betrokken. De parkeergarage heeft, zeker gezien de ontwikkeling van het gebruik, een functie voor het verzorgingsgebied. Niet alleen qua autobereikbaarheid maar zeker ook voor de kwaliteit van de openbare ruimte.



## 4 Gevoeligheidsanalyse

Dit hoofdstuk maakt van enkele variabelen inzichtelijk wat het effect van een verandering in de aangenomen waarde op de waarde van de parkeergarage is.

### 4.1 Variabelen

Het in het vorige hoofdstuk benoemde financiële Resultaat geldt als een gerichte indicatie. Wat even zo belangrijk is, zijn de marges eromheen die een indruk geven van de verschillen indien de werkelijke situatie af gaat wijken van de nu gehanteerde uitgangspunten.

Van de volgende variabelen kan gesteld worden dat een verandering hierin een aanzienlijke impact heeft op de financiële waarde van de parkeergarage:

- de gehanteerde Parkeerproductie (totaal aantal in een jaar verkochte parkeeruren);
- de prijs van de aanvullende 80 parkeerabbonnementen.

Het is vooralsnog aannemelijk om te stellen dat de Exploitatiekosten, als onderdeel van het geprognosticeerde Resultaat, als gegeven te beschouwen zijn. De huidige eigenaresse van de parkeergarage (gemeente Gouda) kan immers, bij uitvoering van de exploitatie van de parkeergarage in eigen beheer, optimaal regie voeren over de jaarlijkse omvang van de kosten en de hoogte en structuur van de parkeertarieven. Mede omdat de gehanteerde kostenkengetallen marktconform zijn kan hier met een eventuele uitbesteding van het beheer geen materieel voordeel op behaald worden.

Om een indicatie te geven van het effect op het financieel Resultaat bij een wijziging van de gehanteerde uitgangspunten volgt hierna een gevoeligheidsanalyse voor de gewijzigde Parkeerproductie.

### 4.2 Wijziging Parkeerproductie

Een variabele, die voor een belangrijk deel de (bandbreedte van de) waardebepaling bepaalt, is het gebruik van de parkeergarage. Voor de gevoeligheidsanalyse is de totale Parkeerproductie in de Variant Uitbreiding met 10% verlaagd. Derhalve ruim 26.500 parkeeruren minder. Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen geeft onderstaande tabel geeft voor beide Varianten de NCW van de Resultaten weer.

| Parkeerproductie           | Variant, Uitbreiding<br>NCW Resultaten |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Basis -10% (= 238.500 uur) | € 7,2 miljoen                          |

Tabel 9: Verwachte NCW Resultaten ultimo 1-1-2021

In de Variant Uitbreiding betekent dit dat een verlaging van de basis Parkeerproductie met 10% een afname van de NCW van de Resultaten van circa € 1,4 miljoen (= € 8,6 miljoen -/- € 7,2 miljoen).

### 4.3 Wijziging prijs aanvullende abonnementen

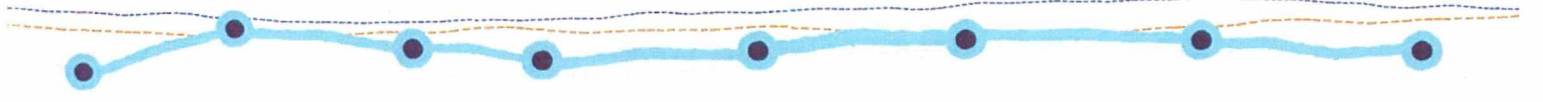
Een andere variabele, die voor een belangrijk deel bepaalt of de investering in de uitbreiding wordt terugverdiend is de prijs van de extra afgenomen abonnementen. Voor de gevoeligheidsanalyse is voor de Variant Uitbreiding het abonnementstarief van de 80 extra abonnementen verhoogd van € 60,- incl. btw naar ruim € 75,- incl. btw per maand (+ 25%). Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen geeft onderstaande tabel voor Variant Uitbreiding de NCW van de Resultaten weer.

| Abonnementsprijs<br>per maand (incl. btw) | Variant Uitbreiding<br>NCW Resultaten |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| € 75,- i.p.v. € 60,-                      | € 9,0 miljoen                         |

Tabel 9: Verwachte NCW Resultaten ultimo 1-1-2023

In de Variant Uitbreiding betekent dat een stijging van het abonnementstarief van € 15,- per maand maakt dat de NCW van de Resultaten met € 400.000,- toeneemt.

Uitgaande van een gespreid gebruik van de parkeergarage over dagen en dagdelen van de week is het realistisch te veronderstellen dat de grotere parkeergarage deze hogere Parkeerproductie kan verwerken. Wel dient de kanttekening te worden gemaakt dat het NS gebruik tot op heden achter blijft. Wanneer NS reizigers alle 200 voor de NS reizigers bestemde parkeerplaatsen gaan gebruiken kan dit (bij gelijkblijvende tarieven) een aanzienlijke daling van de opbrengst en mogelijk ook capaciteitsproblemen veroorzaken.



## Bijlage 1 Begrippen

Onderstaand de begrippen zoals gehanteerd in deze financiële waardering (in de tekst met hoofdletters aangeduid).

|                              |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Discontovoet                 | Het percentage waarmee de contante waarde van een (of meer) toekomstige bedragen wordt bepaald                                                                                                                            |
| Exploitatiekosten            | Het totaal van de (in een jaar) directe met het dagelijkse beheer, het management, het gebruik en de instandhouding (veilig, heel, schoon) gepaard gaande kosten                                                          |
| Exploitatieperiode           | De volledige periode (in jaren) waarop de waardering van de parkeervoorziening betrekking heeft                                                                                                                           |
| Financieringslasten          | De rente- en afschrijvingslasten van de voor de investering benodigde financiering alsmede de lasten van het (groot)vervangingsonderhoud van gebouw en installaties inclusief het Toegangscontrolesysteem                 |
| Netto contante waarde (NCW)  | De van tijd geabstraheerde geldwaarde                                                                                                                                                                                     |
| Omzet                        | De totale in een jaar gegenereerde inkomsten uit bezoeker- /kortparkeren en vaste parkeerders /abonnementen                                                                                                               |
| Parkeerexploitatie resultaat | Het verschil tussen de in een jaar gemaakte totale Omzet en de Exploitatiekosten                                                                                                                                          |
| Parkeerproductie             | Het totaal aantal uren per jaar dat een parkeerplaats gebruikt wordt (bezet is) door bezoekers                                                                                                                            |
| Resultaat                    | De som van de in een jaar gegenereerde Omzet minus de Exploitatiekosten en de Kapitaal- en Vastgoedlasten                                                                                                                 |
| Toegangscontrolesysteem      | Het systeem, bestaande uit parkeermanagementsysteem, parkeer- en betaalapparatuur, CCTV, intercom, snelvouwhekken (inclusief de benodigde bekabeling), ten behoeve van het voeren van het parkeerbeheer en de exploitatie |
| Variant                      | Een scenario in de exploitatie waarvan, op de in dit rapport beschreven uitgangspunten, de financiële waardering is gemaakt                                                                                               |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vastgoedgebonden lasten  | Deze post betreft de verzekering van de opstal alsmede het eigenaarsgedeelte van de OZB en de overige door de eigenaar te maken (beheer)kosten                                                                                              |
| Vermogenskostenvoet      | Het (gewogen gemiddelde) rentepercentage waartegen gefinancierd wordt                                                                                                                                                                       |
| Vervangingsinvesteringen | De periodieke kosten van het (groot)onderhoud aan het gebouw en het onderhoud en de vervanging van de gebouwgebonden installaties (o.m. mechanische ventilatie, toegangscontrolesysteem, hellingbaanverwarming, CO- LPG detectie en liften) |

## Bijlage 2 Exploitatiemodel Variant Uitbreiding

|                                           | jaartal         | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | 2032     | 2050      | 2051      | 2052      | 2053      | 2054      | NCW        |
|-------------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| <b>Variant: Uitbreiding</b>               |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |            |
| <b>Stationsgarage, Gouda</b>              |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |            |
| <u>inkomsten</u>                          | exploitatiejaar | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 28        | 29        | 30        | 31        | 32        |            |
| bezoekers                                 |                 | 521.074  | 534.101  | 547.454  | 561.140  | 575.169  | 589.548  | 604.287  | 619.394  | 634.879  | 650.750  | 1.014.949 | 1.040.322 | 1.066.330 | 1.092.989 | 1.120.313 | 16.941.000 |
| aanvangsleegstand                         |                 | -9.832   | -5.039   | 0        | 0        | 0        |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           | -14.000    |
| abonnementen                              |                 | 137.935  | 167.009  | 171.184  | 175.464  | 179.850  | 184.346  | 188.955  | 193.679  | 198.521  | 203.484  | 317.365   | 325.300   | 333.432   | 341.768   | 350.312   | 5.273.000  |
| Omzet                                     |                 | 649.178  | 696.071  | 718.638  | 736.604  | 755.019  | 773.894  | 793.242  | 813.073  | 833.399  | 854.234  | 1.332.314 | 1.365.622 | 1.399.762 | 1.434.757 | 1.470.625 | 22.200.000 |
| <u>Exploitatiekosten</u>                  |                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |            |
| personeel en bezicht                      |                 | -66.133  | -67.455  | -68.805  | -70.181  | -71.584  | -73.016  | -74.476  | -75.966  | -77.485  | -79.035  | -112.881  | -115.139  | -117.442  | -119.790  | -122.186  | -1.993.000 |
| directe beheerkosten                      |                 | -104.906 | -107.004 | -109.144 | -111.327 | -113.554 | -115.825 | -118.141 | -120.504 | -122.914 | -125.372 | -179.063  | -182.644  | -186.297  | -190.023  | -193.823  | -3.162.000 |
| geldrning en- transport                   |                 | -16.615  | -17.195  | -17.792  | -18.237  | -18.693  | -19.160  | -19.639  | -20.130  | -20.634  | -21.149  | -32.966   | -33.810   | -34.656   | -35.522   | -36.410   | -550.000   |
| overige bedrijfskosten                    |                 | -1.040   | -1.061   | -1.082   | -1.104   | -1.126   | -1.149   | -1.172   | -1.195   | -1.219   | -1.243   | -1.776    | -1.811    | -1.848    | -1.885    | -1.922    | -31.000    |
| overhead                                  |                 | -33.813  | -34.489  | -35.179  | -35.883  | -36.600  | -37.332  | -38.079  | -38.841  | -39.617  | -40.410  | -57.715   | -58.869   | -60.047   | -61.248   | -62.473   | -1.019.000 |
| overige kosten en onvoorzien              |                 | -11.125  | -11.360  | -11.600  | -11.837  | -12.078  | -12.324  | -12.575  | -12.832  | -13.093  | -13.360  | -19.221   | -19.614   | -20.014   | -20.423   | -20.841   | -338.000   |
| Exploitatiekosten                         |                 | -233.633 | -238.565 | -243.603 | -248.568 | -253.635 | -258.806 | -264.083 | -269.467 | -274.962 | -280.570 | -403.641  | -411.887  | -420.303  | -428.891  | -437.655  | -7.083.000 |
| Parkeerexploitatieresultaat               |                 | 415.545  | 457.506  | 475.035  | 488.036  | 501.384  | 515.088  | 529.159  | 543.605  | 558.437  | 573.664  | 928.673   | 953.735   | 979.460   | 1.005.866 | 1.032.970 | 15.107.000 |
| o.z.b. eigenaar                           |                 | -23.842  | -24.319  | -24.805  | -25.301  | -25.807  | -26.323  | -26.850  | -27.387  | -27.934  | -28.493  | -40.695   | -41.509   | -42.339   | -43.186   | -44.050   | -719.000   |
| verzekeringen                             |                 | -9.309   | -9.496   | -9.686   | -9.879   | -10.077  | -10.278  | -10.484  | -10.694  | -10.908  | -11.126  | -15.890   | -16.208   | -16.532   | -16.863   | -17.200   | -281.000   |
| Financieringslasten                       |                 | -371.848 | -390.625 | -384.251 | -377.877 | -371.503 | -365.129 | -358.756 | -352.382 | -345.999 | -339.599 | -79.867   | -78.299   | -76.731   | -75.163   | -94.290   | -6.112.000 |
| Financierings- en Vastgoedgebonden lasten |                 | -404.999 | -424.439 | -418.741 | -413.057 | -407.387 | -401.730 | -396.089 | -390.469 | -384.872 | -379.297 | -136.453  | -136.016  | -135.602  | -135.212  | -155.540  | -7.111.000 |
| Restwaarde                                |                 | 0        | -0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0         | 0         | 1.300.000 | 638.000    |
| saldo baten en lasten                     |                 | 10.546   | 33.067   | 56.294   | 74.978   | 93.997   | 113.358  | 98.669   | 119.322  | 140.345  | 161.748  | 792.220   | 817.718   | 843.857   | 870.654   | 2.177.431 | 8.634.000  |

