

## Analyse levensduur parkeergarages Gemeente Hilversum



**Gooiland**



**Gooise Brinck**



**Goudriaan**

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>Datum:</b>          | <b>24 augustus 2018</b>            |
| <b>Rapportnummer:</b>  | <b>4.1808009</b>                   |
| <b>Opgesteld door:</b> | <b>A. Trienekens / B.Beirnaert</b> |

## INHOUDSOPGAVE

---

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| INHOUDSOPGAVE                       | 2 |
| 1 INLEIDING                         | 3 |
| 1.1 Omschrijving van de opdracht    | 3 |
| 1.2 Beschikbare stukken             | 3 |
| 1.3 Uitwerking van de opdracht      | 3 |
| 2 PROJECTGEGEVENS                   | 4 |
| 2.1 Algemene objectgegevens         | 4 |
| 2.2 Financiële gegevens             | 5 |
| 3 ANALYSE LEVENSDUUR PARKEERGARAGES | 6 |
| 3.1 Levensduur                      | 6 |
| 3.2 Restwaarde                      | 7 |
| 3.3 Samenvatting                    | 8 |

## 1 INLEIDING

---

### 1.1 Omschrijving van de opdracht

De Gemeente Hilversum heeft behoefte aan advies met betrekking tot de ondergrondse parkeergarages in zijn bezit, en heeft Facilicom Solutions gevraagd om een analyse uit te voeren van de levensduur de objecten met de volgende vraagstellingen:

- Wat is de resterende technische en/of economische levensduur voor de parkeergarages Gooische Brink, Gooiland en de Leeuwenhoekgarage(Goudriaan)? Hoe lang gaan de parkeergarages nog mee gezien de bouwkundige staat? (technisch)
- Indien de technische levensduur afwijkt van de economische levensduur dit toe te lichten.
- Wat is de restwaarde van de bovengenoemde parkeergarages aan het einde van looptijd van de technische levensduur?

### 1.2 Beschikbare stukken

Facilicom heeft zijn eigen rapportages gebruikt ten behoeve van de analyse

- 3.16.03003 Meerjarenonderhoudsplanning gemeente Hilversum 2018-2057 d.d. april 2018

### 1.3 Uitwerking van de opdracht

Facilicom Solutions heeft vanuit zijn vakgebied (technisch oogpunt) de vraagstellingen geanalyseerd.

Het meerjarenonderhoudsplan wat in 2015 is opgesteld is geanalyseerd op gebreken die mogelijk een invloed hebben op de vraagstellingen.

Doormiddel van een analyse op de onderhoudskosten proberen we de gemeente een handvat aan te reiken waarmee deze een kosten baten analyse kan uit voeren om de toekomstplannen van de parkeergarages helder te krijgen.

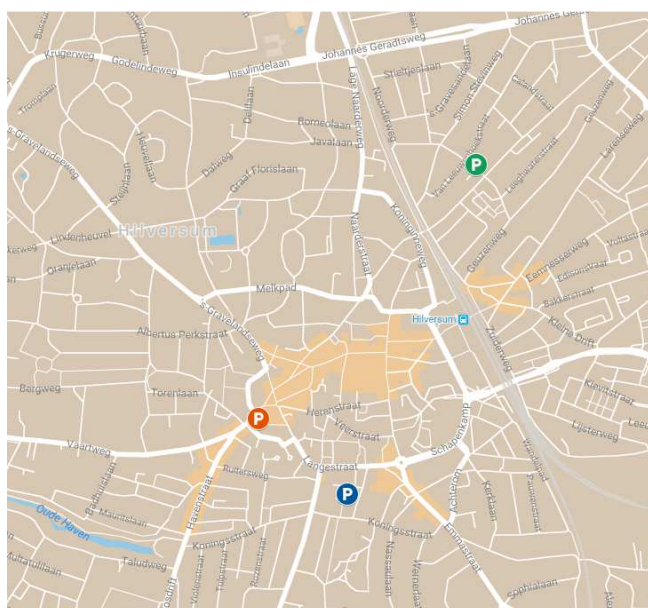
## 2 PROJECTGEGEVENS

### 2.1 Algemene objectgegevens

In 2015 heeft Facilicom Solutions de Meerjarenonderhoudsplanningen opgesteld voor parkeergarages Gooiland, Gooische Brink en Goudriaan. De planningen voorzien de onderhoudskosten (dagelijks, contract en planmatig) voor duur van 40 jaar, in 2017 zijn deze opnieuw uitgedraaid voor de periode van 2018 tot 2057.

De analyse betreft 3 ondergrondse parkeergarages binnen de gemeente Hilversum, waarbij Gooise Brink en Koningshof in het centrum liggen en Goudriaan iets daarbuiten. Boven de parkeergarages zijn appartementen gesitueerd en bevatten 1, 2 of 3 bouwlagen (parkeerdekken). De 2 grootste parkeergarages dateren beiden uit het jaar 1998/1999, de kleinste dateert uit 1981.

| Objectgegevens                      |          |                 |           |
|-------------------------------------|----------|-----------------|-----------|
| Object                              | bouwjaar | oppervlakte bvo | Bouwlagen |
| 1080101 Brinkweg 1, Gooische Brink  | 1998     | 10938           | 3         |
| 1080102 Koningshof 1, Gooiland      | 1999     | 9660            | 2         |
| 1080103 Huygensstraat 43, Goudriaan | 1981     | 3730            | 1         |



- P Parkeergarage Gooische Brink
- P Parkeergarage Gooiland
- P Parkeergarage Goudriaan

#### Bijzonderheden uit inspectie 2015:

Bij parkeergarage Gooise Brink is betonschade geconstateerd en gerapporteerd dat dit verder onderzocht en hersteld moet worden. Vooralsnog gaan we er van uit dat herstel is uitgevoerd. Uit navraag bij de gemeente blijkt dit hersteld te zijn

Parkeergarage Gooiland vertoonde geen opmerkelijke gebreken die invloed hebben op de levensduur van het object.

Parkeergarage Goudriaan vertoonde betonschade en waterschade, hier is door Van Rossum een rapportage over gemaakt, ook hier is ons uitgangspunt dat de schade die gerapporteerd staat nu is verholpen. Uit navraag bij de gemeente blijkt dit hersteld te zijn

## 2.2 Financiële gegevens

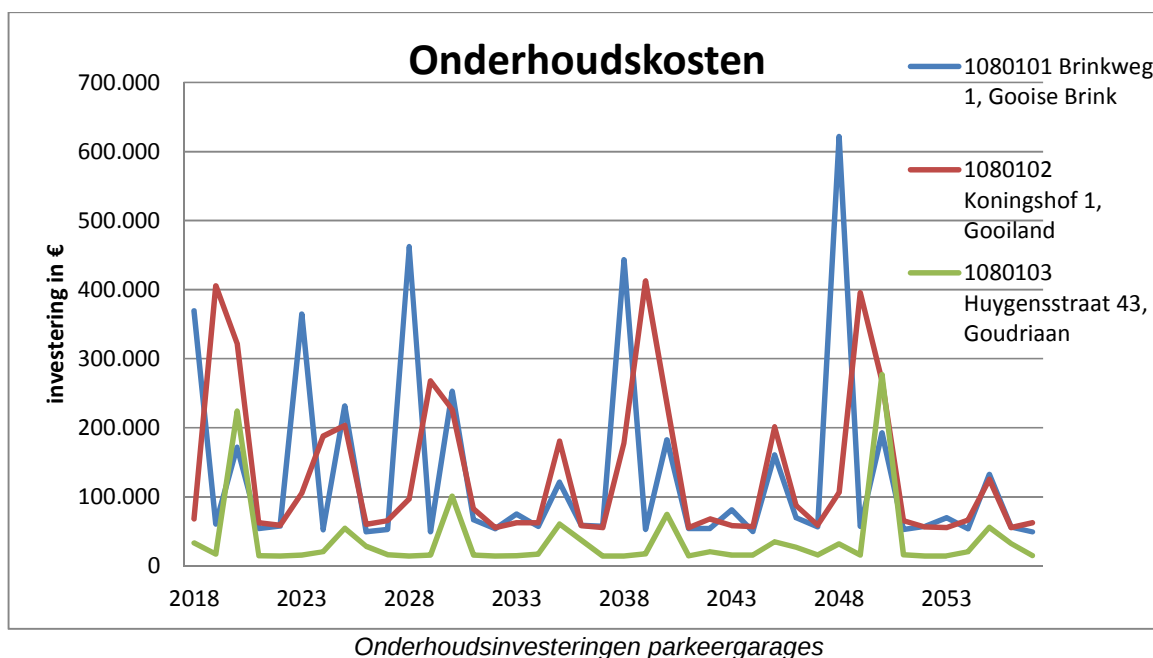
De 3 vervaardigde meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) bevatten de dagelijkse, planmatige en contractkosten voor doelmatig onderhoud om de garages in een goede onderhoudsstaat te krijgen en te behouden.

Het onderhoud bestaat voornamelijk uit de werktuigbouwkundige, elektrotechnische en transporttechnische installaties en bouwkundige delen met name schilderwerk

| Totaal onderhoudskosten 2018-2057   |           |         |                 |                  |
|-------------------------------------|-----------|---------|-----------------|------------------|
| Object                              | Totaal    | per bvo | Totaal per jaar | per bvo per jaar |
| 1080101 Brinkweg 1, Gooise Brink    | 5.266.000 | 481     | 131.650         | 12,04            |
| 1080102 Koningshof 1, Gooiland      | 5.354.000 | 554     | 133.850         | 13,86            |
| 1080103 Huygensstraat 43, Goudriaan | 1.488.000 | 399     | 37.200          | 9,97             |

*Totalen onderhoudsinvestering voor 40 jaar en gemiddelde per bvo*

De kosten per bvo per jaar liggen rond de 12,5 euro wat ook het landelijk gemiddelde is voor doelmatig beheer van parkeergarages, locatie Goudriaan wijkt hier duidelijk van af vanwege het ontbreken van toegangscontrolesystemen, liftvoorzieningen en binnenschilderwerk (minimaal afwerkingsniveau).



De piekinvesteringen bij parkeergarage Gooische Brink en Gooiland komen 1x in de 10 jaar voor en lopen gelijk met de herinvesteringen die gemaakt moeten worden ten behoeve van de toegangscontrolesystemen.

## 3 ANALYSE LEVENSDUUR PARKEERGARAGES

### 3.1 Levensduur

#### Begrip technische en economische levensduur

##### Technische levensduur

In theorie valt de technische levensduur binnen het moment van ingebruikname tot het moment dat het object niet meer functioneel kan zijn waar het voor ontworpen is.

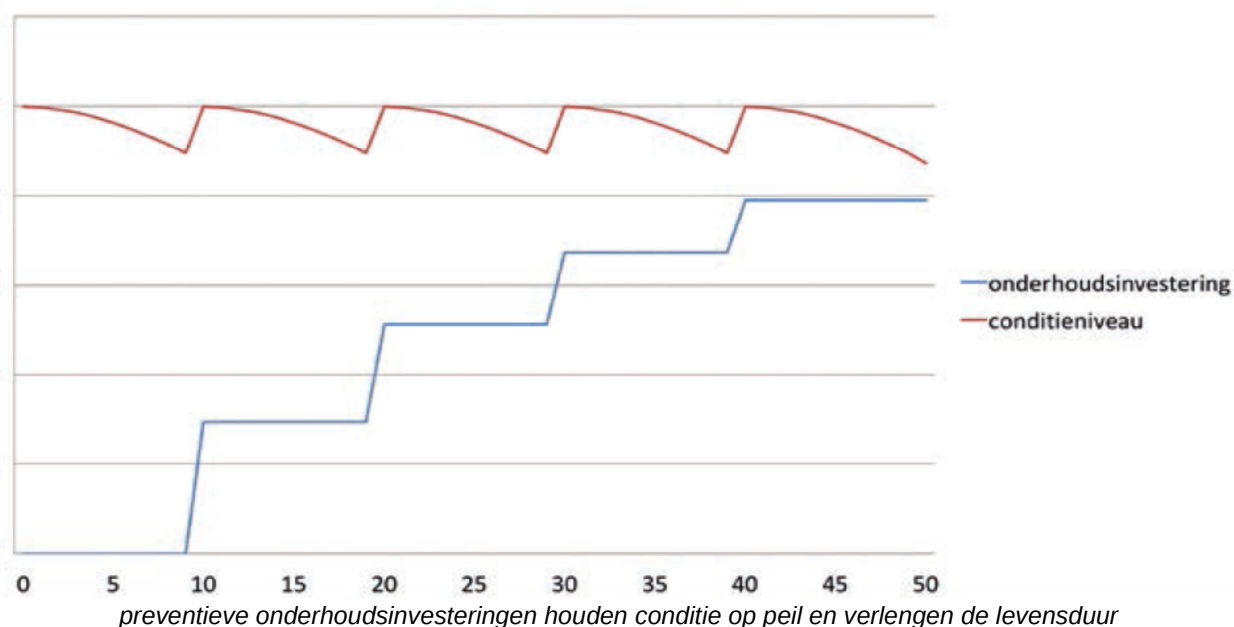
Indien het gebouw goed (conform MJOP) onderhouden wordt kan deze technische levensduur "oneindig" verlengt worden, uitgangspunt hierbij is dat gebreken tijdig hersteld worden waardoor het moment van onherstelbare schade nooit voorkomt. De technische levensduur wordt dan gesteld op 99 jaar.

##### Economische levensduur

De economische levensduur eindigt op het moment dat de benodigde kosten voor handhaving hoger uitvallen dan de rendabiliteit over de resterende levensduur. Nuttig / functioneel gebruik is niet meer mogelijk zonder grote investeringen. Voorbeelden hiervan zijn: gebouw voldoet geheel niet meer aan de gewenste functionaliteit (duidend op ruimtegebruik; klimatologisch en energetisch)

#### Technische levensduur

De technische levensduur van de parkeergarage eindigt als deze in verval is geraakt en dat deze niet meer te gebruiken valt voor de functie parkeren. Op basis van het uitgangspunt dat het onderhoud periodiek (als onderlegger kan hiervoor het MJOP gehanteerd worden) uitgevoerd wordt is de technische levensduur 'oneindig'. Doorgaans spreken we dan over een levensduur van 99 jaar.



## Economische levensduur

Zoals eerder aangegeven is de economische levensduur naast genoemd functioneel gebruik afhankelijk van meerdere factoren.

### Wetgeving

Vanuit de centrale of decentrale overheid kunnen in de toekomst scherpere eisen gesteld worden met betrekking tot hogere of lagere parkeereisen, herbestemmingen of eisen aan ventilatie, vluchtwegen, veiligheidsinstallaties etc. Bij een parkeergarage zijn dit soort veranderde omstandigheden doorgaans door het plegen van investeringen technisch op te lossen. Daarmee zeggend: wetgeving zal doorgaans bij parkeergarages geen grote invloed hebben op de economische levensduur.

### Marktwerking

Afhankelijk van de ontwikkeling van de omgeving kunnen de parkeerplekken meer of minder in trek raken waardoor deze een hogere of lagere economische waarde vertegenwoordigen. De economische levensduur zal hierdoor veranderen.

### Herontwikkeling

De economische levensduur van de 3 ondergrondse parkeergarages zal met name samenvallen met de ontwikkeling van de bovengrondse bebouwing. Ondergronds en bovengronds zijn namelijk met elkaar verweven. De ondergrondse parkeergarage is in feite de fundering van de bovenliggende bebouwing. Indien herontwikkeling (economische levensduur eindig is) van de bovengrondse bebouwing zal dit ook invloed hebben op de parkeergarage. Meestal wordt deze dan ook geheel vervangen of ingrijpend aangepakt.

De economische levensduur van bovengrondse bebouwing (wonen /winkel) wordt doorgaans gesteld op 60 jaar en daarmee kan de levensduur van de parkeergarages ook gesteld worden op 60 jaar. Deze levensduur wordt gezien buitenom genoemde externe factoren van wetgeving/marktwerking en herontwikkeling

## 3.2 Restwaarde

In deze situatie kunnen wij moeilijk iets zeggen over de restwaarde van deze ondergrondse parkeergarages. Er zijn momenteel veel onbekende factoren/variabelen die mede de restwaarde bepalen of hier van invloed op zijn. Dit betekent niet dat we geen uitspraak over een minimale restwaarde kunnen doen. Vooralsnog adviseren wij, mede als gevolg van ligging en daarmee de commerciële aantrekkelijkheid en de bovengrondse bebouwing, een restwaarde van 15 tot 25% te hanteren. De feitelijke restwaarde kan hoger liggen. Genoemde percentages zijn in lijn met de gemiddelde restwaarde die gemeenten hanteren.

Indien de gemeente dit exact wil weten dan dienen andere specialisten; fiscalist, belastingadviseur, taxateur ed geraadpleegd te worden.

Van invloed zijnde factoren die in relatie staan op deze restwaarde zijn oa.:

- Wat is de boekwaarde en WOZ-waarde en wat is de verhouding hiervan. Doorgaans blijkt bij gemeentelijk Vastgoed dat de boekwaarde relatief hoog is in vergelijking tot de verzekerde waarde en de WOZ-waarde. Vaak wordt dit veroorzaakt doordat de hoge investering ivm ondergrondse parkeergarage geheel als boekwaarde wordt opgenomen.
- De restwaarde van de ondergrondse parkeergarages hangt samen met de bepaling van de restwaarde van de bovengrondse bebouwing.
- Commerciële waarde: bij doorexpluiten / verkoop en bij herbestemming / sloop. Interesse door commerciële partijen.
- Restwaarde van de grond versus sloopkosten bebouwing (NOTE dit kan ook negatief zijn)

### 3.3 Samenvatting

De technische levensduur van de ondergrondse parkeergarages is "oneindig". NOTE: Ervan uitgaande dat de technische problemen / betonschade bij 2 parkeergarages opgelost zijn.

De economische levensduur van de ondergrondse parkeergarage hangt samen met de bovengrondse bebouwing en kan gesteld worden op 60 jaar.

De restwaarde (bepaling) kent veel onbekende factoren/variabelen en is in ons optiek mede afhankelijk van de bovengrondse bebouwing dan wel de commerciële waarde. Uitgangspunt van restwaarde is dat deze minimaal 15 tot 25 % bedraagt.