



Parkeerexploitatie Kerkplein, Nijkerk

1. Inleiding

Onderdeel van de herontwikkeling van de voormalige supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk (bouwplan Kerkplein, Nijkerk) is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk (95 parkeerplaatsen) en de toekomstige bewoners van de bovengelegen appartementen (52 parkeerplaatsen). Van Wijnen zal de parkeergarage realiseren conform de technische omschrijving en tekeningen die zijn gekoppeld aan de (concept)koop-/aannemingsovereenkomst. De 95 openbare parkeerplaatsen worden grotendeels 'turn key' door Van Wijnen aan de gemeente geleverd. De gemeente zal zelf zorgdragen voor het realiseren van een integraal parkeersysteem. De exploitatie van de openbare parkeerplaatsen wordt door de gemeente zelf gedaan. In dit memo wordt om die reden een toelichting gegeven op de parkeerexploitatie van het Kerkplein en de gevolgen hiervan op de meerjarenbegroting.

2. Investerings

De totale investering is voorzien op € 4.050.000 exclusief BTW. Dit bedrag bestaat uit de koopsom die met Van Wijnen is overeengekomen: € 3.850.000 exclusief BTW, vrij op naam. Daarnaast is voor het realiseren van een integraal parkeersysteem een bedrag geraamd van € 200.000 exclusief BTW.

Bij de onderhandelingen met Van Wijnen heeft de gemeente zich ten aanzien van de hoogte van de bouwkosten laten ondersteunen door adviesbureau Væcon. Omdat tussen de gemeente en Van Wijnen in eerste instantie geen overeenstemming kon worden bereikt over de hoogte van de bouwkosten, hebben beide partijen gezamenlijk opdracht gegeven voor een second opinion. Deze is uitgevoerd door adviesbureau Basalt. Daarnaast heeft een taxateur van Hoogstate de gemeente geadviseerd over alle overige kosten ten aanzien van de realisatie van de parkeergarage (waaronder grondkosten, bijkomende kosten en opslagen voor de ontwikkelaar). De verkregen inzichten hebben uiteindelijk geresulteerd in een onderhandelingsresultaat van € 3.850.000 exclusief BTW, vrij op naam.

De gemeente zal zelf zorgdragen voor het realiseren van een integraal parkeersysteem. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 200.000 exclusief BTW. Onder het parkeersysteem vallen hoofdzakelijk de volgende voorzieningen:

- Camera-installatie met kentekenherkenning
- Inrit- en uitritterminal met slagbomen
- Oplaadpunten voor elektrische auto's
- Speedgate
- Betaalautomaten
- Vol/vrij-borden

De BTW over de totale investering is niet kostenverhogend. De investering komt neer op een bedrag van ongeveer € 42.500 per parkeerplaats.

3. Uitgangspunten parkeerexploitatie

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de parkeerexploitatie voor het Kerkplein:

- *Een exploitatie- en afschrijvingsperiode van 50 jaar.* Op basis van de financiële verordening van de gemeente geldt voor stenen gebouwen een maximale afschrijvingstermijn van 40 jaar. De gemeenteraad wordt echter voorgesteld om uit te gaan van een afschrijvingstermijn van 50 jaar. In het raadsvoorstel is ingegaan op de bijbehorende motivering. Voor de investering in het integrale parkeersysteem geldt een afschrijvingstermijn van 15 jaar.
- *Restwaarde.* Na de economische levensduur van de parkeergarage wordt geen rekening gehouden met een restwaarde op de opstal. Op de grond wordt echter niet afgeschreven. Conform het advies van taxateur Hoogstate wordt de grond geactiveerd voor een bedrag van € 2.500 per parkeerplaats. Dit komt in totaal neer op € 237.500.
- *Jaarlijkse exploitatiekosten van € 900 per parkeerplaats (prijspeil 2021).* Op basis van diverse referenties en ervaringscijfers zijn de jaarlijkse exploitatiekosten geraamd op € 900 per parkeerplaats. Dit is op hoofdniveau als volgt opgebouwd:

Exploitatiekosten (€/parkeerplaats per jaar)	
Belastingen	100
Verzekeringen	50
Onderhoud en vervanging	300
Schoonmaak	50
Verbruik	75
Beheer en organisatie	275
Overig	50
Totaal	900

Bij onderhoud is onder meer sprake van een jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud en een jaarlijkse dotatie ten behoeve van vervangingsinvesteringen in installaties en parkeersysteem.

- *Een kostenstijging van 2,0% per jaar.* Voor de kostenstijging is aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS van enkele bestedingscategorieën die voor de exploitatie van een parkeergarage relevant zijn, bijvoorbeeld huisvesting en energie.
- *Een parkeertarief van € 0,90 per uur, een tarief van € 70 per jaar voor een eerste parkeervergunning van bewoners van het centrum en een tarief van € 140 voor een tweede parkeervergunning voor bewoners van het centrum (prijspeil 2021).* De tarieven zijn conform de Verordening parkeerbelastingen 2021.
- *Betaald parkeren voor 56 uur in de week.* Conform het Parkeerbeleidsplan 2019-2024 is betaald parkeren alleen van kracht in het centrum van:
 - Maandag t/m donderdag tussen 9.00u en 18.00u
 - Vrijdag tussen 9.00u en 21.00u
 - Zaterdag tussen 9.00u en 17.00u
- *Een bezettingsgraad van 65%.* De gemiddelde bezettingsgraad in het centrum van Nijkerk is ongeveer 55% (bron- en maaiveldparkeren tezamen). Bij het oorspronkelijke groeimodel, uitgaande van het grotendeels opheffen van parkeerplaatsen op maaiveld ten gunste van bronpunten, kon de gemiddelde bezettingsgraad stijgen naar ongeveer 80%. In de afgelopen periode is echter besloten om enkele parkeerplaatsen op maaiveld in de binnenstad te handhaven. Om die reden wordt uitgegaan van een bezettingsgraad tussen de 55% en 80%, namelijk 65%.

- *Een gestaffelde opbrengstenstijging (1x per 4 jaar) op basis van 1,5% per jaar.* Het is binnen de gemeente staande praktijk om de parkeertarieven niet jaarlijks aan te passen. In de parkeerexploitatie geldt derhalve het uitgangspunt dat de opbrengsten 1x in de 4 jaar worden aangepast op basis van een opbrengstenstijging van 1,5% per jaar. Dit komt omgerekend neer op een verhoging van ongeveer 6,1% per keer. Voor de opbrengstenstijging is aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS van alle bestedingen. Dit percentage ligt enigszins lager dan de gehanteerde kostenstijging van 2,0% per jaar.
- *BTW.* Over de opbrengsten uit het betaald parkeren draagt de gemeente BTW af.
- *Een rente van 1,5%.* Conform de begroting wordt vanaf 2022 rekening gehouden met 1,5% aan rentekosten.

4. Resultaat parkeerexploitatie

Over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar resulteert de parkeerexploitatie in een negatief resultaat van ongeveer € 2,8 miljoen.

5. Dekking

Op basis van het raadsbesluit Visie Aantrekkelijk Nijkerk (d.d. 30 maart 2017) heeft de gemeenteraad voor het bronpunt Kerkplein reeds € 50.000 per jaar in de begroting opgenomen. Daarnaast is in de PRMI 2021-2025 (raadsbesluit d.d. 12 november 2020) een bijdrage van € 1,25 miljoen voorzien vanuit de Reserve bovenwijkse voorzieningen aan het bronpunt Kerkplein. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om deze bijdrage om te zetten naar een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten van de investering. Het gaat daarbij om € 200.000 voor het integrale parkeersysteem (15 jaar x € 13.333) en € 1,05 miljoen voor de investering in de openbare parkeerplaatsen (40 jaar x € 26.250). Met inachtneming van de dekking wordt over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar een positief resultaat voorzien van afgerond € 967.000.

6. Effect meerjarenbegroting

Voor de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van constante prijzen. Dit betekent dat de kosten- en opbrengstenstijging op nul worden gehouden. Bij een vertaling van de parkeerexploitatie op de meerjarenbegroting, met afronding op een veelvoud van € 1.000, ontstaat het volgende beeld:

Begrotingsjaar	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Kosten</i>					
Kapitaallasten	146.000	145.000	144.000	142.000	141.000
Exploitatiekosten	86.000	86.000	86.000	86.000	86.000
Dekking besluit 2017	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Totale kosten	182.000	181.000	180.000	178.000	177.000
<i>Opbrengsten</i>					
Inkomsten parkeren	137.000	137.000	137.000	137.000	137.000
Dekking bovenwijken	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Totale opbrengsten	177.000	177.000	177.000	177.000	177.000
Saldo	5.000-	4.000-	3.000-	1.000-	-

Uit de tabel volgt dat in de eerste jaren sprake is van een beperkt aanloopverlies. Het break-evenpoint ligt in 2028. In de jaren hierna is het effect op de meerjarenbegroting positief.