

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-010	Zaaknummer:	1108291
Onderwerp:	Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk		
Korte inhoud:	Ter herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat in Nijkerk is het zogeheten bouwplan Kerkplein, Nijkerk in voorbereiding. Vanuit het kader van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk is aangegeven dat op deze locatie ook een bronpunt voor openbaar parkeren gerealiseerd zou moeten worden. Hiertoe zijn reeds kapitaalslasten in de gemeentelijke begroting opgenomen. Oorspronkelijk was de gedachte dat zou worden bijgedragen aan de onrendabele top van een private exploitatie. Gebleken is dat gemeentelijke exploitatie echter ook past binnen beschikbare financiële middelen en hiermee kan worden bijdragen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorgesteld wordt hiertoe de definitieve financiële kaders te stellen.		

Datum B&W:	16 februari 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 4.050.000 voor de aankoop van 95 openbare parkeerplaatsen in de nog te realiseren parkeergarage binnen het bouwplan Kerkplein, Nijkerk en de aankoop van een integraal parkeersysteem ten behoeve van deze openbare parkeerplaatsen, en deze als volgt te dekken:
 - a. € 1.250.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen en deze over te hevelen naar de reserve investeringen maatschappelijk nut ter dekking van een gedeelte van de afschrijvingslasten van de investering;
 - b. de kapitaallasten van de investering alsmede de te verwachten exploitatiekosten en -opbrengsten op te nemen in de meerjarenbegroting met ingang van 2024;
2. In afwijking van de financiële verordening van de gemeente in te stemmen met een afschrijvingsperiode van 50 jaar op de investering voor de openbare parkeerplaatsen.

Inleiding

Op 30 maart 2016 heeft uw raad de uitgangspunten van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk vastgesteld. Op 30 maart 2017 nam uw raad een besluit over de uitwerking van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en dan in het bijzonder de locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom (2017-007). U besloot om de locatie Kerkplein te herontwikkelen tot een woonlocatie gecombineerd met een bronpunt voor parkeren ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk.

Op 14 december 2017 besloot u over het raadsvoorstel 'Uitwerking motie van 30 maart 2017 n.a.v. besluitvorming samenhangend plan Visie Aantrekkelijk Nijkerk, uitwerking Kerkplein/Havenkom (parkeren)' (2017-085). U besloot onder andere vast te houden aan het uitgangspunt van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk dat er heldere en geconcentreerde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd; een richtinggevend/kaderstellend besluit voor de herontwikkeling van de locatie Kerkplein.

De herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk (vanaf nu; bouwplan Kerkplein, Nijkerk) is binnen de kaders van voornoemde besluiten uitgewerkt.

In samenspraak met de initiatiefnemers Smink Vastgoed en Van Wijnen Projectontwikkeling en Woningstichting Nijkerk is gewerkt aan een ontwerp voor het bouwplan, het woningbouwprogramma, de technische en financiële haalbaarheid, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het verkrijgen van draagvlak bij belanghebbenden, waaronder omwonenden, ondernemers en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit leidde tot een (inhoudelijk) kaderstellend raadsbesluit op 25 juni 2020 (2020-042).

In de tweede helft van 2020 is gewerkt aan de afronding van het ontwerp van de bebouwing en buitenruimte bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Inmiddels is er een definitief ontwerp gereed, wat voorziet in de realisatie van 99 woningen, waarvan 32 sociale huurwoningen. Dit betreft 32% van het totaal aantal woningen, aansluitend bij de tekst uit het raadsvoorstel dat behoort bij het besluit van 25 juni 2020 waar het gaat om het effect van de toevoeging van de tweede fase aan het project. Verder voorziet het plan in een winkelfunctie op de hoek van de Torenstraat-Brink en 189 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen zijn er 147 voorzien in de parkeergarage en 42 op maaiveld en op het parkeerdek. Van de 147 plaatsen in de parkeergarage zijn er 95 openbaar en 52 privé.

Op 15 december 2020 besloten wij de planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken te starten. Hierover informeerden wij u per brief van 18 december 2020. Inmiddels heeft het uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wij bereiden nu de vaststelling van het uitwerkingsplan voor. Echter, voordat tot vaststelling van het uitwerkingsplan kan worden overgegaan, is het zaak dat ook de (gemeentelijke) financiële kaders, inclusief de keuze over de wijze en financiële gevolgen van de exploitatie van het bronpuntparkeren worden afgehecht door uw gemeenteraad. Onderhavig voorstel gaat hier op in.

Beoogd effect

Het realiseren van een bronpunt voor parkeren binnen het plangebied van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk voor bezoekers van het plangebied en voor bezoekers van de binnenstad van Nijkerk.

Argumenten

- 1. Het realiseren van openbare parkeerplaatsen in het plangebied van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk past binnen de kaders van eerdere besluitvorming*

Op 30 maart 2016 heeft uw raad de uitgangspunten van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk vastgesteld. Als uitwerking hiervan is vervolgens een samenhangend plan uitgewerkt voor twee ontwikkellocaties in de binnenstad; het Kerkplein en de Havenkom. Voor de locatie Kerkplein betrof dit een uitwerking in de vorm van woningbouw in combinatie met bronpuntparkeren voor de binnenstad. Op 30 maart 2017 heeft uw raad hiermee ingestemd en besloten over het uitwerken van het bronpunt Kerkplein binnen de financiële bandbreedte zoals die destijds was opgenomen in een bijlage bij het raadsvoorstel. Hierbij werd als uitgangspunt gehanteerd dat de exploitatie van het bronpunt door een externe partij zou worden uitgevoerd en dat deze partij door de gemeente werd gecompenseerd voor het tekort op de parkeerexploitatie. Voor deze compensatie is concreet een structurele kapitaalslast opgenomen in de meerjarenbegroting van € 50.000 per jaar.

Op basis van eerdere besluitvorming over het autoluw maken van de binnenstad is een bronpunt voor parkeren aan het Kerkplein noodzaak. De realisatie van het bronpunt in het bouwplan Kerkplein sluit daarmee aan bij de beleidsuitgangspunten van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en het door uw raad vastgesteld parkeerbeleid van Nijkerk.

2. *De aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen is financieel passend binnen de beschikbare financiële middelen en kent een acceptabel risiconiveau*

Gedurende de planontwikkeling van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk werd duidelijk dat het realiseren van het bronpuntparkeren binnen de financiële kaders van de gemeente en het komen tot een financieel haalbaar bouwplan een uitdaging was. Ondanks verzoeken van de initiatiefnemers is de gemeente echter niet bereid geweest om financieel bij te dragen aan de herontwikkeling of de ruimtelijke kaders aan te passen. De (financiële) optimalisatie van het bouwplan lag hiermee volledig bij de initiatiefnemers. Wel is door de gemeente onderzocht of zij een andere rol kon innemen ten aanzien van het bronpunt; niet alleen als financier van de onrendabele top, maar binnen de reeds beschikbaar gestelde kapitaalslast en met inachtneming van een acceptabel risiconiveau volledig verantwoordelijk voor de aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen. Uit dit onderzoek kwam onder meer naar voren dat:

- Een gemeentelijke exploitatie passend is binnen beschikbare financiële middelen en voor de gemeente acceptabele risico's kent
- Exploitatie door de gemeente ook voordelen heeft in het licht van het uitvoeren van het gemeentelijk parkeerbeleid
- Een beduidend verkooprisico in de businesscase voor de initiatiefnemers geëlimineerd kon worden, hetgeen de haalbaarheid van de herontwikkeling ten goede zou komen.
- Het risico kon worden vermeden dat de initiatiefnemers geen exploitant zou vinden, hetgeen mogelijk kon leiden tot vertraging of een aanpassing van het bouwplan (geen bronpunt, enkel parkeren voor bewoners op maaiveld).
- Bij het niet kunnen realiseren van een bronpunt Kerkplein zijn er onvoldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de directe nabijheid van de binnenstad om de visie Aantrekkelijk Nijkerk en het Parkeerbeleidsplan 2019-2024 inhoud te geven.

Uit het onderzoek en de prijsonderhandelingen is echter ook naar voren gekomen dat de onrendabele top op de exploitatie, onder meer als gevolg van relatief hoge realisatiekosten, hoger is dan begin 2017 werd voorzien. De hoge realisatiekosten worden mede veroorzaakt door de opgravingen op het gebied van archeologie, bodemsanering en bouwplaatsinrichting. In beginsel is dit geen argument om niet tot aankoop en exploitatie over te gaan. Immers, ook als de exploitatie bij een externe partij was komen te liggen, was discussie en een legitieme onderhandeling ontstaan over de hoogte van de onrendabele top.

Bij de afweging om tot aankoop en exploitatie over te gaan, is uiteraard wel de financiële dekking leidend geweest. Voor een groot deel van de investering is reeds dekking voorhanden. Enerzijds betreft het de in 2017 beschikbare gestelde structurele kapitaalslast van € 50.000 per jaar. Anderzijds is bij de vaststelling van het PRMI in november 2020 een bedrag beschikbaar gesteld van € 1,25 miljoen vanuit de reserve bovenwijkse voorzieningen. Een bijdrage was reeds meegenomen in het PRMI 2013. Het voorstel is om de kapitaallasten, de exploitatiekosten en -opbrengsten op te nemen in de meerjarenbegroting. In de bijlage bij dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de parkeerexploitatie van het Kerkplein en de consequenties hiervan op de meerjarenbegroting.

Tenslotte zijn bij de afweging ook kansen en risico's betrokken. Het voornaamste risico is gelegen in het hoger uitvallen van de exploitatielasten. De gemeente ziet echter optimalisatiemogelijkheden door de exploitatie te koppelen aan andere bronpunten in het centrum, bijvoorbeeld op het gebied van beheer. Zo voert de gemeente ook al de exploitatie bij de gebouwde parkeervoorzieningen van het Wheemplein en de Bonte Koe. Een eventueel schaalvoordeel is nog niet verwerkt in de parkeerexploitatie.

Aan de andere kant kunnen de parkeeropbrengsten lager uitvallen dan voorzien. Dat kan worden veroorzaakt door een lagere bezettingsgraad en minder parkeeruren, bijvoorbeeld op het moment dat fysiek winkelen verder afneemt. Echter zijn er ook sturingsmechanismen. Zo is de gemeente bepalend in het te hanteren uurtarief, het vaststellen van openingstijden en het toewijzen van vergunninghoudersparkeren. Ten aanzien van tariefstelling is in de parkeerexploitatie uitgegaan van een voorzichtige prijsontwikkeling, in lijn met het beleid van de afgelopen jaren, maar hier kunnen andere keuzes in worden gemaakt.

3. Een afschrijvingsperiode van 50 jaar is vanuit de technische en economische levensduur te verantwoorden

In de financiële verordening van de gemeente is voor stenen gebouwen een afschrijvingstermijn opgenomen van 40 jaar. Daarbij wordt geen restwaarde gehanteerd. Ook is geen onderscheid gemaakt naar type gebouw. Uit een analyse komt naar voren dat gemeenten die wel een specifieke termijn voor parkeergarages hanteren, uitgaan van:

- een afschrijvingstermijnstermijn van 40 jaar of 50 jaar;
- geen restwaarde tot een restwaarde van maximaal 25% van de oorspronkelijke investering.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat de gemeente Nijkerk voor een parkeergarage een behoedzaam afschrijvingsbeleid kent. Bijgevolg zijn de afschrijvingslasten voor de begroting uiteraard relatief hoog. Ten aanzien van de te hanteren afschrijvingstermijn kan onder meer naar de technische en economische levensduur van een parkeergarage worden gekeken. Ervan uitgaande dat de parkeergarage goed wordt onderhouden en gebreken tijdig worden hersteld, is de technische levensduur in beginsel 'oneindig'. De economische levensduur van een parkeergarage hangt samen met de bovengrondse bebouwing. In combinatie met woningbouw kan doorgaans worden uitgegaan van een economische levensduur van 60 jaar. Ten slotte is de restwaarde afhankelijk van meerdere factoren, bijvoorbeeld de ligging van de parkeergarage en de bovengrondse bebouwing (commerciële waarde).

In het geval van het bronpunt Kerkplein kan worden aangenomen dat de levensduur minstens 60 jaar zal zijn en aan het einde van de levensduur sprake is van een restwaarde. Om echter niet al te veel af te wijken van de financiële verordening van de gemeente, is het advies om alsnog af te schrijven tot € 0 (ofwel geen restwaarde), maar de afschrijvingstermijn van 40 jaar wel te verhogen naar 50 jaar. Onderbouwd afwijken van de als richtlijn opgenomen afschrijvingstermijnen uit de gemeentelijke financiële verordening is mogelijk op basis van artikel 10 lid 2 van de verordening.

Ten aanzien van de investering in het integrale parkeersysteem wordt conform de verordening uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Op de grond wordt niet afgeschreven.

Kanttekeningen

Besluitvorming over de financiële kaders en daarmee de kaders van de parkeerexploitatie bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk is een voorwaarde voordat tot het sluiten van een koopovereenkomst en anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling van de locatie Kerkplein, Nijkerk door ons college kan worden overgegaan. Voordat deze overeenkomsten zijn gesloten, kan door ons college ook niet worden overgegaan tot vaststelling van het uitwerkingsplan en afronding van de planologische procedure.

Financiën

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.

Over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar resulteert de parkeerexploitatie in een negatief resultaat. Hiervoor is echter dekking voorhanden:

- (1) 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.
- (2) Daarnaast was in het PRMI 2013 de parkeervoorziening Kerkplein al meegenomen onder de noemer 'investeringen binnenstad'. Deze is in het PRMI 2021-2025 (raadsbesluit d.d. 12 november 2020) opnieuw meegenomen met een bijdrage van € 1,25 miljoen. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om deze bijdrage om te zetten naar de reserve investeringen maatschappelijk nut ter dekking van een gedeelte van de afschrijvingslasten van de investering. Dit voor € 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.

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 bovenwijks	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.

Communicatie

Omwonenden, in/nabij het plangebied gevestigde ondernemers en andere belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het planproces tot uitwerking van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. De initiatiefnemers zullen in samenspraak met de gemeente in de aanloop naar en tijdens de bouw, doch in samenspraak met de gemeente, de praktische informatie over sloop- en bouwwerkzaamheden voor hun rekening nemen.

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-010

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 februari 2021 over de gemeentelijke, financiële kaders bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk;

b e s l u i t :

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 4.050.000 voor de aankoop van 95 openbare parkeerplaatsen in de nog te realiseren parkeergarage binnen het bouwplan Kerkplein, Nijkerk en de aankoop van een integraal parkeersysteem ten behoeve van deze openbare parkeerplaatsen, en deze als volgt te dekken:
 - a. € 1.250.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen en deze over te hevelen naar de reserve investeringen maatschappelijk nut ter dekking van een gedeelte van de afschrijvingslasten van de investering;
 - b. de kapitaallasten van de investering alsmede de te verwachten exploitatiekosten en -opbrengsten op te nemen in de meerjarenbegroting;
2. In afwijking van de financiële verordening van de gemeente in te stemmen met een afschrijvingsperiode van 50 jaar op de investering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 maart 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA