



VAN DEN TWEEL VASTGOED

Aan de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk
Postbus 1000
3860 AB NIJKERK
griffie@nijkerk.eu

UW REFERENTIE:

-

ONZE REFERENTIE:

021100 GL

DATUM:

8 maart 2021

ONDERWERP:

Raadsvoorstel 'Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk'

Geachte raadsleden,

Van het Raadsvoorstel 'Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk' namen wij kennis. In deze brief willen wij u onze zienswijze kenbaar maken, waarbij wij enerzijds van mening zijn dat de financiële basis die aan het raadsvoorstel ten grondslag is gelegd van onjuiste uitgangspunten uitgaat en anderzijds dat acceptatie en uitwerking van dit voorstel voor ons als exploitant van de enige private commerciële parkeergarage in uw gemeente ongewenste en onacceptabel grote negatieve gevolgen zal hebben.

In de stukken zoals deze zijn gepresenteerd tijdens de vergadering van 4 maart jongstleden, lezen wij dat er een aantal maatregelen worden genomen om de tekorten in de verwachte exploitatie van het Kerkplein op te vangen. Zo wenst de gemeente Nijkerk af te wijken van de gemeentelijke financiële verordening door het vastgoed over 50 jaar af te schrijven in plaats van de vastgestelde 40 jaar. Voorts wenst de gemeente Nijkerk een structurele kapitaalslast op zich te nemen van € 90.000,- per jaar over de afschrijvingstermijn, dit om de tekorten in de verwachte parkeeropbrengsten deels te compenseren.

Naar onze mening houdt de gemeente Nijkerk met uitvoering van deze plannen de parkeertarieven kunstmatig laag en doet zij ons daarmee oneerlijke concurrentie aan. Dat volgt ook uit het beleid om parkeren in een ondergrondse voorziening zelfs deels gratis (zondagen en tijden buiten het reguleringsvenster betaald parkeren) aan te bieden. De gemeente Nijkerk legt ons immers een parkeertarief op dat gelijk is aan de tarieven die de gemeente zelf hanteert.

Uit het raadsvoorstel blijkt dat gemeente Nijkerk de geplande locatie Kerkplein niet kostendekkend kan exploiteren. Om de exploitatie desondanks mogelijk te maken, zullen volgens de plannen gemeenschapsgelden worden gebruikt. Daartegen maken wij bezwaar.

Voorts zijn wij van mening dat de cijfermatige onderbouwing van het raadsvoorstel uitgaat van onjuiste uitgangspunten. In onze opdracht heeft parkeergaragebeheerder Arrivéé deze onderbouwing beoordeeld. De beoordeling van Arrivéé vormt de basis van de in de bijlage bij deze brief geformuleerde uitgangspunten en vragen, die voor het nemen van een juist besluit zeer relevant zijn. De conclusie van Arrivéé is dat de aannames over kosten en de bezettingen wel zeer (veel te) rooskleurig worden gepresenteerd en dat de verwachte resultaten daarmee in de praktijk niet realistisch zullen blijken.

.../2

Wij komen dan ook tot de conclusie dat op basis van de cijfermatige onderbouwing van het raadsvoorstel door uw raad geen zuiver oordeel kan worden gevormd en wij menen dat het belangrijk is dat uw raad kennis neemt van die uitgangspunten en vragen, voordat op het raadsvoorstel een besluit genomen wordt.

Tenslotte bericht ik u dat acceptatie van het Raadsvoorstel voor ons als commerciële exploitant tot aanzienlijke extra tekorten zal leiden. Dat is onacceptabel. Ook zijn wij hoogst verbaasd dat over deze uitbreiding en met name de financiering met gemeenschapsgelden geen enkel overleg met ons of onze parkeergaragebeheerder is geweest.

Wij vragen uw raad dan ook om het raadsvoorstel 'Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk' af te wijzen. Mocht de gemeente Nijkerk de plannen op deze basis bekrachtigen, dan zullen wij ons beraden op het nemen van juridische stappen.

Met vriendelijke groet,

VAN DEN TWEEL VASTGOED



Goossen Luytjes,

Vastgoedbeheerder

E-mail: goossen.luytjes@varentweel.nl

Bijl.

c.c. College van B en W
Pers

VRAGEN OVER DE CIJFERMATIGE ONDERBOUWING

Bezettingsgraad:

In de berekeningen wordt uitgegaan van een bezetting van 65% tijdens de reguleringstijden. Deze cijfers worden ontleend aan de ervaringen bij straatparkeren. Ten eerste leert de ervaring dat er bij straatparkeren een structurele overbetaling plaatsvindt van circa 20%. Parkeerders betalen vooraf en schatten de tijd altijd bewust te ruim in. In de nieuwe garage komt betalen per minuut (dus de werkelijke tijd).

Is dit effect verwerkt in de gegevens?

Straatparkeren biedt een plek 'voor de deur'. De bereidheid om ondergronds 'op afstand' te parkeren blijkt altijd lager.

Is dit effect verwerkt in de gegevens?

Parkeergarage Oosterpoort kent een bezetting van 15% (als zij ook zou rekenen met een reguleringsvenster van 58 uur per week). Qua aanrijdroute en looptijden naar de primaire voorzieningen ligt deze garage optimaal. Hoe denkt de gemeente een bezettingsgraad van 65% te bereiken als een soortgelijke voorziening in hetzelfde gebied aantoonbaar veel lager scoort?

Kapitaalslasten:

Bij lineaire afschrijving over 50 jaar met een rente van 1,5% ontstaat bij een investering van €3.850.000 een kapitaalslast van € 134.750,=. De investering in de systemen van € 200.000,= wordt afgeschreven over 15 jaar. Dit levert een kapitaalslast van €16.333,= per jaar. Totaal dus een bedrag van € 151.083,=. Dit is dan zonder de indexatie van 2%.

Hoe verklaart gemeente Nijkerk de kapitaalslasten van € 146.000,=?

Het bedrag van € 200.000,= voor systemen is erg behoudend gekozen. Een parkeersysteem kent een investering van €50K – 75K. Voor veiligheidssystemen (BMI, CO/LPG) en ventilatie is een bedrag van € 100K reëel. Daarnaast wenst gemeente Nijkerk speedgates, camerasystemen en laadpunten. Hiervoor is € 50K een reële inschatting. Daarmee zou het budget al besteed zijn. In de overzichten missen wij investeringen voor coating/ belijning, verlichting, bebording, liften, rolpaden, hellingbaanverwarming, etc.

Hoe is de genoemde €200K bepaald?

In de cijfers wordt met een afschrijvingstermijn van 15 jaar gerekend. In parkeergarages voor commercieel gebruik leert de ervaring dat de systemen een maximale technische levensduur van 10 jaar hebben. In onze optiek is rekenen met 15 jaar in deze zeer onverstandig.

Op basis waarvan komt de gemeente tot een afschrijvingstermijn van 15 jaar?

Aantal plaatsen

In de cijfers wordt gesproken over een exploitatielast van € 900,= per parkeerplaats per jaar. Dit wordt alleen gerekend over de 95 openbare plaatsen. De systemen bedienen echter ook de 52 plaatsen voor bewoners.

Is er sprake van een bijdrage vanuit de VVE voor de vervanging van systemen, de energielasten en het beheer (schoonmaak, veiligheid, administratie, etc) van de locatie?

Meerjarenbegroting

Bij de opbrengsten wordt gesproken over dekking bovenwijks van € 40.000,=. Waar wordt dit bedrag verklaard?

Parkeertarieven

Uit voorgaande blijkt al dat de tarieven niet toereikend zijn om de kosten te dekken. Dit gaat nog verder uit de pas lopen als er met een lagere index dan CPS wordt verhoogd en dat ook nog eens in stappen van 4 jaar. Een exploitant is daarmee steeds maar eens per 4 jaar op het marktniveau en gaat daarna direct achterlopen. Het effect daarvan over de looptijd is enorm.

Is gemeente Nijkerk het er mee eens dat dit een enorme inkomstenderving voor een commerciële exploitant oplevert?