

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-074	Zaaknummer:	1227113
Onderwerp:	Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk		
Korte inhoud:	Ter herontwikkeling van de locatie 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 kapitaallasten 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 kan bijdragen aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hiervoor is het noodzakelijk om financiële kaders te stellen. Nadat tijdens de raadsvergadering van 25 maart 2021 hiertoe een voorstel is afgevoerd van de raadsagenda, wordt nu wederom voorgesteld financiële kaders te stellen.		

Datum B&W:	18 januari 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 4.375.000 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:
 - (1) € 1.750.000 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;
 - (2) de kapitaallasten van de investering alsmede de te verwachten exploitatiekosten, vervangingsinvesteringen en exploitatieopbrengsten op te nemen in de meerjarenbegroting met ingang van 2025;
2. In afwijking van de financiële verordening van de gemeente in te stemmen met een afschrijvingsperiode van 50 jaar op de investering voor het bouwkundige deel van de openbare parkeerplaatsen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van het juridisch advies van Nysingh Advocaten (bijlage 4.2 bij dit raadsvoorstel) te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

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 op 14 december 2017 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 vervolgens binnen de kaders van voornoemde besluiten uitgewerkt.

In samenspraak met 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. Er kwam een definitief ontwerp gereed, wat voorziet in de realisatie van 99 woningen, waarvan 32 sociale huurwoningen. 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. Het uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend en de vaststelling van het uitwerkingsplan is voorbereid. 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. Op 25 maart 2021 besloot uw raad een hiertoe voorliggend voorstel (2021-010) af te voeren van de raadsagenda. Dit gezien bestaande onzekerheden over de wijze van exploitatie en onderliggende onderbouwing. Naar aanleiding van het afvoeren van het voorstel van de agenda is nader onderzoek gedaan naar de (juridische, financiële en fiscale aspecten bij) exploitatie van de beoogde parkeergarage aan het Kerkplein. Dit onderzoek is, met inachtneming van het beschikbaar komen van diverse externe adviezen, inmiddels afgerond, waarmee er aanleiding bestaat uw raad wederom voor te stellen een financieel kaderstellend besluit over de beoogde herontwikkeling van de locatie Kerkplein, Nijkerk te nemen.

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

1.1 Het realiseren van openbare parkeerplaatsen in het plangebied van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk past binnen de ruimtelijke 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 last 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 afgelopen periode is dit, mede naar aanleiding van diverse vragen vanuit uw gemeenteraad, nader onderzocht en nader onderbouwd door parkeeradviesbureau Spark (zie bijlagen 1 en 1a bij dit raadsvoorstel). De realisatie van het bronpunt in het bouwplan Kerkplein sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en het door uw raad vastgestelde parkeerbeleid van Nijkerk. Het bronpunt is thans echter niet meer te realiseren binnen de financiële kaders van eerdere besluitvorming. Onder 'Financiën' wordt hierop nader ingegaan.

1.2 De aankoop en exploitatie van de openbare parkeerplaatsen vraagt om het beschikbaar stellen van aanvullende financiële middelen

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 verkoopsrisico 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 zouden 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 er onvoldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn 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 (beoogde) financiële dekking leidend geweest. Voor een deel van de investering is reeds dekking voorhanden. Dit betreft specifiek de in 2017 beschikbare gestelde structurele last van € 50.000 per jaar. Daarnaast is bij de vaststelling van het PRMI in november 2020 een bijlage gedeeld met voorziene maatschappelijke investeringen op lange termijn (bijlage B). Voor het bronpunt Kerkplein is hierin een bedrag opgenomen van € 1,25 miljoen vanuit de reserve bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage was reeds meegenomen in het PRMI 2013. Het bedrag van € 1,25 miljoen is formeel niet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad, maar in de afweging om tot aankoop en exploitatie over te gaan, is hierop wel geanticipeerd.

Ten slotte zijn bij de afweging ook kansen en risico's betrokken. Het voornaamste risico is gelegen in het hoger uitvallen van de exploitatielasten en vervangingsinvesteringen. Ook 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.

Op 25 maart 2021 besloot uw raad het voorstel over de financiële kaderstelling (2021-010) af te voeren van de agenda. Dit gezien bestaande onzekerheden over de wijze van exploitatie en onderliggende onderbouwing. Om die reden zijn diverse externe adviseurs ingeschakeld wat betreft juridische aspecten (Nysingh), fiscaliteit (EFK) en financiën en wijze van de parkeerexploitatie (Spark). De adviezen hebben geresulteerd in enkele aanpassingen:

- Door Nysingh Advocaten is onderzocht of de procedure omtrent het op 17 oktober 2019 door de gemeenteraad genomen besluit om parkeervoorzieningen als een dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) te betitelen juist is verlopen (zie bijlage 4.1). Geconstateerd is dat het raadsbesluit niet op een juiste wijze bekend is gemaakt. Om hierin tegemoet te komen, zo stelt Nysingh, is het nodig een nieuw DAEB-besluit te nemen en dat zeer zorgvuldig voor te bereiden met inachtneming van alle eisen die hier wettelijk aan gesteld worden.
- Overwogen is of het denkbaar/realistisch is om voor parkeervoorzieningen in de binnenstad van Nijkerk een nieuw DAEB-besluit te nemen. Hiertoe is advies gevraagd aan (parkeer)adviesbureau Spark. Hierbij is het totale parkeerbeleid van Nijkerk in acht genomen, maar specifiek aandacht gegeven aan de casus/het project Kerkplein, Nijkerk gezien de urgentie van dit project. Op basis van een analyse van zowel de noodzaak tot het realiseren van het bronpunt als de mogelijkheden/wijzen tot exploiteren van het bronpunt heeft Spark het voorstel gedaan de openbare parkeerplaatsen in het bronpunt Kerkplein, in afwijking van het zogeheten slagboomparkeren, te exploiteren als straatparkeren. Een DAEB-besluit is dan niet aan de orde. In dit geval wordt het fiscale regime van parkeerbelasting toegepast en acteert de gemeente niet als ondernemer. Heffing van het parkeergeld is verzekerd door een belastingverordening en de controle en handhaving hiervan. Bij het beschouwen van de exploitatie van parkeergarage Kerkplein is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar en exploitant is van de parkeergarage. In lijn met de exploitatie van parkeerplaatsen langs de openbare weg, wordt de gemeente door de belastingdienst niet gezien als ondernemer. Dat maakt dat de gemeente over de inkomsten geen btw (21%) en over het resultaat van de exploitatie geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Voor wat betreft de af te dragen omzetbelasting kan de gemeente aanspraak maken op een compensatie vanuit het BTW-compensatiefonds.

- Op basis van bovenbeschreven nadere analyse, inclusief het eerder genoemde advies van Spark, zijn de financiële uitgangspunten ten behoeve de parkeerexploitatie aangepast. Dit betreft met name de bezettingsgraad, jaarlijkse exploitatiekosten en vervangingsinvesteringen (zie ook bijlage 2 bij het raadsvoorstel). Nysingh Advocaten is gevraagd de juridische context van straatparkeren in beeld te brengen en constateert dat de voorgestelde wijze van exploitatie denkbaar is. In (de geheime) bijlage 4.2 bij het raadsvoorstel 2021-074 wordt hier nader op ingegaan.

Naast het uitvoeren van een analyse naar de noodzaak tot en de wijze van exploitatie van het bronpunt Kerkplein heeft een heronderhandeling plaatsgevonden over de koopsom van de 95 parkeerplaatsen. In 2021 is beoogd bouwer Van Wijnen namelijk geconfronteerd met een forse bouwkostenstijging, met name wat betreft beton en staal. Aangezien het uitstel van besluitvorming en hierdoor aan de orde zijnde stijging van de bouwkosten niet te wijten is aan Van Wijnen, hebben partijen heronderhandeld over de koopsom. Dit heeft geresulteerd in een aanvullend bedrag van € 425.000 in het kader van bouwkostenstijging. De totale koopsom komt derhalve uit op € 4.275.000 exclusief BTW, vrij op naam. Deze koopsom is prijsvast tot einde werk. Voor het gestand kunnen doen van de koopsom geldt echter wel de voorwaarde dat uiterlijk 24 februari 2022 sprake is van een raadsbesluit en uiterlijk 16 maart 2022 sprake is van een ondertekende overeenkomst en vastgesteld uitwerkingsplan.

Gelet op de toegenomen investeringskosten en aanpassingen binnen de parkeerexploitatie is de financiële dekking van structureel € 50.000 per jaar en het voorziene incidentele bedrag uit de reserve bovenwijkse voorzieningen van € 1,25 miljoen niet meer toereikend. Om die reden wordt uw raad voorgesteld om een totale bijdrage van € 1.750.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen beschikbaar te stellen.

2.1 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 voor het bouwkundige deel van de parkeergarage. 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. Voor de overige opstalcomponenten van de investering (installaties, parkeersysteem) worden de gebruikelijke afschrijvingstermijnen gehanteerd. Op de grond wordt niet afgeschreven. Het advies van Spark onderschrijft voornoemde uitgangspunten voor de afschrijving.

3.1 Op het juridisch advies van Nysingh Advocaten inzake de exploitatie van de openbare parkeerplaatsen wordt geheimhouding opgelegd

Op het door Nysingh Advocaten uitgebrachte juridische advies over de exploitatie van de 95 openbare parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt geheimhouding opgelegd. Het openbaar worden van de advies (bijlage 4.2 bij dit voorstel) zou de positie van de gemeente in een eventuele rechtszaak/beroepszaak kunnen schaden. Gesteld kan worden dat het verstrekken van de informatie uit het advies niet opweegt tegen het economische of financiële belang van de gemeente (artikel 10, tweede lid, sub b, Wet openbaarheid van bestuur).

Op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet heeft het college besloten om het advies van Nysingh Advocaten (bijlage 4.2 bij dit voorstel) onder geheimhouding aan de gemeenteraad aan te bieden. De bijlage ligt ter inzage bij de griffie. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet vervalt de geheimhouding indien deze niet door de gemeenteraad wordt bekrachtigd. Bij bekrachtiging van de geheimhouding moet deze in acht worden genomen totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft. Beoogde einddatum van geheimhouding is het moment dat de openbare parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein, Nijkerk zijn gerealiseerd en hier geen bezwaar/beroep meer tegen openstaat.

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.

In samenhang met de bespreking van het oorspronkelijk raadsvoorstel over financiële kaders bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk in maart 2021 heeft Van den Tweel Vastgoed, als exploitant van de parkeergarage Oosterpoort, aangeven zorgen te hebben bij de beoogde realisatie van 95 openbare parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein. Het is denkbaar dat Van den Tweel Vastgoed deze zorgen houdt en uiteindelijk een klacht indient bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) of een beroep indient bij het vast te stellen uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk. In het (onder geheimhouding aangeboden) juridisch advies van Nysingh Advocaten (bijlage 4.2) wordt op deze situatie ingegaan. Inzet is echter om in goed overleg met Van den Tweel te voorkomen dat deze situatie zich gaat voordoen.

Indien uw raad eventueel niet besluit tot het ter beschikking stellen van het gevraagd investeringskrediet voor bronpuntparkeren zal met de initiatiefnemers van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk in gesprek moeten worden getreden over de gevolgen voor de planuitwerking. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een heel andere ruimtelijke en programmatische planopzet met, in dat geval, alleen maaiveldparkeren ten behoeve van een opnieuw uit te werken woningbouwplan. De ruimtelijke kaders die eerder zijn gesteld zullen in dat geval onder druk komen te staan, aangezien een nieuw bouwplan zal moeten worden uitgewerkt. Daarnaast kan de gemeente door de initiatiefnemers aangesproken worden op het gegeven dat ten opzichte van eerder genomen raadsbesluiten (zie inleiding) door de gemeente gehanteerde kaders inzake bronpuntparkeren op de locatie Kerkplein, Nijkerk worden verlaten, met in dat geval verstreckende ruimtelijke en financiële gevolgen voor de initiatiefnemers. Hoewel de planuitwerking van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk altijd heeft plaatsgevonden onder voorbehoud van finale bestuurlijke besluitvorming, is gehandeld binnen de kaders van eerdere besluitvorming, bijvoorbeeld inzake het bronpuntparkeren in de binnenstad van Nijkerk en hetgeen hierover eerder door de raad besloten is (zie bijvoorbeeld raadsvoorstel 2017-007, 2017-085, zoals onder *'Inleiding'* toegelicht).

Het invoeren van het fiscaal regime van de parkeerbelasting (straatparkeren) in de beoogde parkeergarage aan het Kerkplein leidt tot de opgave om ook de gemeentelijke wijze van exploiteren van de andere bronpunten voor parkeren in de binnenstad van Nijkerk nader te beschouwen. Nadat de raad heeft besloten over de wijze van exploiteren van de parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein, Nijkerk zal dit verder in kaart worden gebracht. Denkbaar is dat deze bronpunten ook op basis van straatparkeren in plaats van slagboomparkeren geëxploiteerd zullen gaan worden en derhalve met een gewijzigd fiscaal regime. Op basis van een eerste analyse blijkt dat dit goed mogelijk is, echter wel nadere besluitvorming vraagt. Uit een advies van EFK Belastingadviseurs (bijlage 3 bij het raadsvoorstel) blijkt dat het invoeren van straatparkeren in plaats van slagboomparkeren fiscaal gezien uitvoerbaar is voor de gemeente.

Financiën

De totale investering is voorzien op € 4.375.000 exclusief BTW. Dit bedrag bestaat grotendeels uit de voorwaardelijke koopsom die met Van Wijnen is overeengekomen: € 4.275.000 exclusief BTW, vrij op naam. Daarnaast is voor het realiseren van een integraal parkeersysteem een bedrag geraamd van € 100.000 exclusief BTW.

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

- 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 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 als investering op de lange termijn met een bijdrage van € 1,25 miljoen. Dit bedrag is nog niet formeel beschikbaar gesteld. Met onderhavig raadsvoorstel wordt voorgesteld om de voorziene bijdrage te verhogen naar € 1,75 miljoen en om te zetten naar de reserve investeringen maatschappelijk nut ter dekking van een gedeelte van de afschrijvingslasten van de investering. De verhoging is grotendeels het gevolg van de huidige stijging van de bouwkosten.

Met inachtneming van de dekking wordt over de gehele exploitatieperiode van 50 jaar een saldoneutraal resultaat voorzien.

Voor de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van constante prijzen. Dit betekent dat de kosten- en opbrengstenstijging op nul worden gehouden. Ieder jaar wordt beoordeeld en voorgesteld in welke mate sprake is van een stijging van de opbrengsten, exploitatiekosten en voorziene vervangingsinvesteringen. Bij een vertaling van de parkeerexploitatie Kerkplein op de meerjarenbegroting, met afronding op een veelvoud van € 1.000, ontstaat het volgende beeld:

Begrotingsjaar	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Kosten</i>					
Kapitaallasten	182.000	180.000	178.000	176.000	175.000
Exploitatiekosten	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
Dekking besluit 2017	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-
Totale kosten	201.000	199.000	197.000	195.000	194.000
<i>Opbrengsten</i>					
Inkomsten parkeren	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Dekking bovenwijks	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
Totale opbrengsten	198.000	198.000	198.000	198.000	198.000
Saldo Kerkplein	3.000-	1.000-	1.000	3.000	4.000

Uit de tabel volgt dat in de eerste jaren sprake is van een beperkt aanloopverlies. In de jaren hierna is hoofdzakelijk sprake van een positief jaarlijks effect. Alleen in de periode 2040 t/m 2049 is nog sprake van een negatief effect van gemiddeld € 5.000 per jaar. Dit is het gevolg van de voorziene vervangingsinvesteringen voor de installaties en speedgate in het 16e jaar van de exploitatie.

Neveneffecten

De parkeerexploitatie Kerkplein toont niet het volledige beeld voor de begroting. Met de ingebruikname van de parkeergarage zijn er enkele neveneffecten:

- In de omgeving van het Kerkplein zullen meerdere parkeerplaatsen op maaiveld worden opgeheven. De voorziene minderopbrengsten bedragen € 55.000 per jaar.
- Als gevolg van voornoemde opheffing vervalt ook een deel van de jaarlijkse kosten, in het bijzonder wat betreft beheer en toezicht, variabele kosten (zoals parkeertickets) en kosten voor geldinzing- en verwerking. Dit resulteert in een voorziene kostenbesparing van jaarlijks € 23.000.
- In de exploitatiekosten voor het Kerkplein is rekening gehouden met het betalen van onroerendezaakbelasting (eigenaar- en gebruikersdeel). Het betreft een bedrag van ongeveer € 16.000 per jaar. Deze belasting kan elders in de begroting als opbrengst worden ingerekend.

Bovenstaande neveneffecten resulteren in een negatief effect van € 16.000 op jaarbasis. Met inbegrip van de neveneffecten ontstaat het volgende beeld voor de meerjarenbegroting:

Begrotingsjaar	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Kosten</i>					
Kapitaallasten	182.000	180.000	178.000	176.000	175.000
Exploitatiekosten	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000
Dekking besluit 2017	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-	50.000-
Totale kosten	201.000	199.000	197.000	195.000	194.000
<i>Opbrengsten</i>					
Inkomsten parkeren	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Dekking bovenwijks	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
Totale opbrengsten	198.000	198.000	198.000	198.000	198.000
Saldo Kerkplein	3.000-	1.000-	1.000	3.000	4.000
Overige effecten	16.000-	16.000-	16.000-	16.000-	16.000-
Saldo begroting	19.000-	17.000-	15.000-	13.000-	12.000-

Communicatie

Met Van den Tweel Vastgoed vond en vindt, als exploitant van de parkeergarage Oosterpoort, overleg plaats over de voorgestelde wijze van exploiteren van de openbare parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Ook met de initiatiefnemers van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk vindt dit overleg plaats.

Met omwonenden en andere belanghebbenden is en wordt de komende tijd gecommuniceerd over de (planning van) fysieke werkzaamheden in het plangebied.

Vervolg

Vanwege milieukundige en veiligheidsredenen is eind 2021 al gestart met de sloop van bestaande opstallen in het plangebied. Na uw besluit over de (gemeentelijke) financiële kaders is het mogelijk de benodigde overeenkomsten met de initiatiefnemers te sluiten en het uitwerkingsplan vast te stellen. Afhankelijk van uw besluit over de financiële kaders en de afwikkeling van de planologische procedure en vergunningverlening is start bouw voorzien in de tweede helft van 2022, mede afhankelijk van de verkoop van de woningen en eventueel bezwaar/beroep naar aanleiding van de genomen besluiten.

Bijlagen

1. Parkeeradvies Spark
 - 1.a Nadere toelichting op rapportage Spark inzake parkeren Kerkplein
2. Toelichting op parkeerexploitatie Kerkplein
3. Fiscaal advies EFK
 - 4.1 Juridisch advies Nysingh Advocaten inzake DAEB-besluit (23 mei 2021)
 - 4.2 Juridisch advies Nysingh Advocaten inzake wijze van exploitatie 95 openbare parkeerplaatsen in het bouwplan Kerkplein, Nijkerk (19 november 2021) **GEHEIM**

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de loco-secretaris, de burgemeester,

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-074

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 18 januari 2022 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 € 4.375.000 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. € 1.750.000 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, vervangingsinvesteringen en exploitatieopbrengsten 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 het bouwkundige deel van de openbare parkeerplaatsen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van het juridisch advies van Nysingh Advocaten (bijlage 4.2 bij dit raadsvoorstel) te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 februari 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA