

Notitie

Project
Plaats/datum
Behandeld door
E-mail
Doorkiesnummer

Financiële analyse parkeergarage

10462 - Huis van de Stad te Rijswijk
Houten, 21 februari 2018
de heer ir. J.P. Lankelma
jp.lankelma@bbn.nl
088 - 226 24 13



Aanleiding

In 2017 is het ontwerp voor het Huis van de Stad uitgewerkt tot op Definitief Ontwerp. De gemeente Rijswijk heeft hierbij een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van het Huis van de Stad en naar de globale mogelijkheden om het parkeren op te lossen in de openbare ruimte rondom en in de buurt van het Huis van de Stad.

Op 12 december 2017 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het Definitief Ontwerp. De raad heeft hierbij gevraagd om onderzoek te doen naar alternatieve parkeergelegenheid in de vorm van een ondergrondse parkeergarage onder de vijver naast het gebouw.

Voorliggende notitie beschrijft de resultaten van dit onderzoek.

Uitgangspunten en ontwerp

Door architectenbureau inbo is een Structuurontwerp opgesteld voor een ondergrondse parkeergarage. Hierbij zijn twee varianten uitgewerkt: een éénlaagse parkeergarage met 129 parkeerplaatsen en een tweelaagse garage met 253 plaatsen. Door constructieadviesbureau Pieters Bouwtechniek zijn de bouwkundige en constructieve uitgangspunten benoemd. De parkeergarage volgt in grote lijnen de contour van de vijver en heeft de in- en uitrit voor auto's aan de zijde van de Huys ter Nieuburchlaan. Na het realiseren van de parkeergarage zal de vijver weer worden teruggebracht.

Het ontwerp van de parkeergarage is opgenomen in **bijlage 01** bij deze notitie. Het ontwerp is slechts opgesteld als basis voor de financiële analyse.

Financiële analyse

Op basis van het ontwerp uit de vorige paragraaf heeft bbn adviseurs een globale kostenraming opgesteld:

- de investering voor de éénlaagse variant bedraagt naar schatting € 5.390.000 exclusief btw;
- de investering voor de tweelaagse variant bedraagt naar schatting € 10.470.000 exclusief btw.

In beide gevallen bedragen de kosten per parkeerplaats ongeveer € 41.500. De kostenraming is opgenomen in **bijlage 02** bij deze notitie.

Op basis van de kostenraming zijn de indicatieve jaarlasten berekend, bestaande uit kapitaallasten en onderhoudskosten. Verzekeringen, belastingen, energiekosten en overige exploitatie- en beheerkosten zijn buiten beschouwing gelaten. Inkomsten uit parkeerkaartjes zijn eveneens buiten beschouwing gelaten.

De uitgangspunten voor deze berekening zijn als volgt:

- rente/disconteringsvoet: 2%;
- inflatie: 1,5%;
- afschrijvingstermijn bouwkundig: 40 jaar met 20% restwaarde;
- afschrijvingstermijn installaties: 15 jaar;
- afschrijvingsmethodiek: lineair;
- onderhoudskosten per jaar: € 6 per m² bvo (eenlaags), € 7 per m² bvo (tweelaags);
- geen tussentijdse investeringen opgenomen;
- alle bedragen zijn exclusief btw.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de jaarlasten als volgt:

- de jaarlasten voor de eenlaagse variant bedragen ca. 230.000 euro voor het eerste jaar aan kapitaallasten en onderhoudskosten.
- de jaarlasten voor de tweelaagse variant bedragen ca. 580.000 euro voor het eerste jaar aan kapitaallasten en onderhoudskosten.

De genoemde bedragen worden per jaar iets lager als gevolg van aflopende rentekosten door lineaire afschrijving.

De berekening van de jaarlasten van de eenlaagse variant is opgenomen in **bijlage 03** bij deze notitie. De berekening van de tweelaagse variant is opgenomen in **bijlage 04**.