

Informatienota voor de raad

Datum 24 november 2020

Onderwerp	Exploitatie ondergrondse fietsenstalling Spoorzone
Versienummer	1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Niels Munnik
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2395
Email NH.Munnik@zwolle.nl
Bijlagen 01 huurovereenkomst met NS Fiets (niet-openbaar)
02 exploitatieovereenkomst met NS Stations (niet-openbaar)
03 notitie BTW-risico (niet-openbaar)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De door het college genomen besluiten over de exploitatie van de ondergrondse fietsenstalling Spoorzone.

Datum

24 november 2020

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Begin december gaat de nieuwe fietsenstalling onder het Stationsplein in de Spoorzone open. Een belangrijke mijlpaal bij de uitvoering van het Ontwikkelperspectief voor het Stationsgebied Zwolle. In 2017 zijn de opgaven en ambities voor het belangrijkste spoorknooppunt van Noordost-Nederland benoemd. Vanuit Zwolle vertrekken en arriveren er namelijk ieder uur treinen uit acht richtingen. Het station van Zwolle neemt daarmee een belangrijke positie in voor de regio en de rest van Nederland. Want het station van Zwolle is door het Rijk aangewezen als belangrijke schakel in het OV-netwerk van de toekomst. Station Zwolle wordt daarom klaar gemaakt voor de toekomst. De nieuwe ondergrondse fietsenstalling is daar een belangrijk onderdeel van. De stalling biedt plek aan meer dan 5.500 fietsen en is daarmee één van de grootste van Nederland.

De gemeente heeft de stalling gebouwd en is eigenaar. NS Fiets gaat de stalling huren en NS Stations is verantwoordelijk voor de exploitatie. In deze informatienota worden de werkmaatschappijen NS Fiets en NS Stations onder de gezamenlijke naam 'NS' vermeld.

Partijen hebben afspraken gemaakt over het sluiten van een huur- en een exploitatieovereenkomst op basis van de volgende uitgangspunten:

- Eerste 24 uur gratis parkeren;
- NS betaalt een marktconforme huur aan de gemeente;
- De btw op de door de gemeente gedane investering voor de bouw is voor de gemeente volledig compensabel of aftrekbaar;
- NS neemt volgens de geldende landelijke normen 1/3^e deel van het exploitatietekort voor haar rekening; de gemeente neemt 1/3 van dit tekort voor haar rekening en staat garant voor nog eens 1/3 deel.

Wij hebben op 24 november 2020 ingestemd met zowel de huurovereenkomst met NS Fiets als de exploitatieovereenkomst met NS Stations. Ook hebben wij besloten een voorstel voor de structurele dekking van het resterend tekort op de exploitatie fietsparkeren Spoorzone af te wegen bij de Perspectiefnota 2022-2025.

Kernboodschap

Het vastleggen van afspraken tussen NS en de gemeente over het huren en het exploiteren van de ondergrondse fietsenstalling in de Spoorzone door NS met als inzet dat de btw op de door de gemeente gedane investering voor de bouw van de fietsenstalling volledig compensabel of aftrekbaar is.

Consequenties

De exploitatieovereenkomst is uitwerking van de in 2016 gesloten Intentieovereenkomst.

Gemeente en NS hebben op 11 november 2016 de 'Intentieovereenkomst Exploitatie Fietsvoorzieningen' gesloten. In deze intentieovereenkomst hebben partijen afgesproken dat de NS zal zorgdragen en verantwoordelijk zal zijn voor de exploitatie van de te realiseren ondergrondse fietsenstalling onder het Stationsplein. Onder exploitatie worden onder andere verstaan: het klantvriendelijk en gastvrij ontvangen van gebruikers van de fietsenstalling, het open houden van de fietsenstalling gedurende een kwartier vóór de eerste trein tot een kwartier na de laatste trein (met uitzondering van het nachtnet), het handhaven van de huisregels in de fietsenstalling en het schoon houden van de fietsenstalling.

NS zal een deel van de fietsenstalling gebruiken voor een "Fiets- en Serviceruimte". Deze ruimte wordt gebruikt voor OV-fietsuitgifte, fietsreparatie en verkoop van fiets gerelateerde artikelen. Deze

Datum

24 november 2020

exploitatie vindt plaats voor eigen rekening en risico van NS en staat los van de exploitatie van de fietsenstalling zelf.

De gemeente zorgt voor het afvoeren van zwerf- en weesfietsen uit de ondergrondse fietsenstalling (AFAC), nadat deze door NS naar boven zijn gebracht. De werkzaamheden van de AFAC vinden plaats voor eigen rekening en risico van de gemeente en staat ook los van de exploitatie van de fietsenstalling zelf.

De btw op de door de gemeente gedane investering voor de bouw is volledig compensabel of aftrekbaar

Uitgangspunt bij het sluiten van de exploitatieovereenkomst in combinatie met de huurovereenkomst is dat de btw op de door de gemeente gedane investering voor de bouw volledig compensabel of aftrekbaar is voor de gemeente. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de exploitant onder andere een marktconforme huur betaalt. NS heeft zich bereid verklaard om gedurende de looptijd van de overeenkomsten jaarlijks een marktconforme huursom te betalen. Daarnaast hebben NS en de gemeente in de overeenkomsten afspraken gemaakt om de exploitatie zodanig uit te voeren dat substantiële btw-risico's voor de gemeente zo veel als mogelijk worden beperkt dan wel worden vermeden. Over dit btw-risico hebben wij de raad al eerder geïnformeerd. Voor een nadere toelichting op onze inzet om dit risico zo veel mogelijk te beperken verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage.

Landelijke afspraken beïnvloeden de exploitatie van de ondergrondse fietsenstalling

De exploitatie van de ondergrondse fietsenstalling is op dit moment niet sluitend. De lage potentiële exploitatie-rendementen houden verband met de verplichting om de eerste 24-uur gratis fietsparkeren in te voeren. Pas daarna kan voor het gebruik van de fietsenstalling een vergoeding door de exploitant in rekening worden gebracht. Het bestaande beleid voor het aanbieden van betaalde abonnementen en het uitlenen van OV-fietsen tegen betaling is in de afgelopen tijd niet gewijzigd.

Volgens de landelijke opzet van fietsparkeren bij stations zijn de gemeenten en de NS ieder voor 1/3 verantwoordelijk voor de exploitatielasten en – risico's. Voor het resterende deel moest een derde partij worden gevonden. Onduidelijk is welke partij dit zou moeten zijn. Landelijk overleg hierover tussen ministeries, IPO, VNG en belangenorganisaties heeft nog niet tot een andere verdeelsleutel geleid. Wel is er in de toekomst een kans op een hogere jaarlijkse bijdrage van NS. Zij zijn in gesprek met het Ministerie van I&W om in de nieuwe vervoersconcessie en met de VNG nieuwe afspraken te maken over een nieuwe verdeelsleutel.

Bij het indienen van de cofinancieringsaanvraag voor de bouw van de fietsenstalling in 2016 is besloten dat de gemeente bereid is garant te staan voor het resterende 1/3 deel, vanwege het grote belang van de fietsoplossing. Een sluitende exploitatie was één van de voorwaarden van het Rijk voor cofinanciering.

Nu de stalling gereed is voor gebruik, is het wenselijk om de stalling direct te openen. Het uitblijven van een andere verdeelsleutel of een derde partij betekent dat het nog niet gedekte deel van de exploitatie voor rekening van de gemeente komt. Partijen zijn nog met elkaar in gesprek over de mogelijkheden om de toekomstige exploitatiekosten te drukken. Streven is om in het eerste kwartaal van 2021 een definitief en met partijen afgestemd inzicht te hebben in de exploitatie.

NS betaalt een marktconforme huur

Door een extern en onafhankelijk taxatiebureau is een marktconforme vergoeding voor de huur getaxeerd. Deze huurvergoeding is gebaseerd op een inschatting van het mogelijke exploitatie-

Datum 24 november 2020

rendement (huurwaarde) met inachtneming van de daarbij opgelegde beperkingen (o.a. beperkt betaald parkeren).

Financiën

In 2016 bij de besluitvorming over de exploitatie van de gebouwde fietsenstalling aan de noordzijde van het station, bestond de gemeentelijke dekking van het te verwachten tekort initieel uit € 371.000,-. Hiervan is € 121.000,- gedekt uit de lopende begroting (Exploitatie Parkeren) en € 250.000,- gedekt uit de structurele middelen voor beheer in de Spoorzone. Op dat moment was ook de indicatie dat er nog sprake zou kunnen zijn van een resterend tekort van circa € 150.000,- waar nog dekking voor gevonden moest worden. Dit structureel (resterend) tekort lijkt op basis van de huidige inzichten uit te komen op maximaal circa € 250.000,-. Deze overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door aanzienlijk hogere kosten voor meerjarenonderhoud en -beheer en hogere eigenaarslasten (hogere WOZ-waarde heeft gevolgen voor onder andere de onroerend zaak belasting) dan initieel aangenomen. Ook zijn gerealiseerde kostenbesparingen teniet gedaan door onder andere een wijziging in de CAO voor NS-medewerkers waardoor de personeelskosten aanzienlijk zijn toegenomen.

Op dit moment vindt nadere afstemming plaats met ProRail over de hoogte van de bijdrage door ProRail aan beheer- en onderhoudskosten van het vastgoed zelf. Daarnaast wordt gewerkt aan een Meerjarenonderhoudsplan. De uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen en eventuele kostenoptimalisaties zijn nog onderwerp van gesprek tussen partijen.

Het streven is om in het eerste kwartaal van 2021 een definitief en met partijen afgestemd inzicht te hebben in de exploitatie. Dekking van het eventueel voor de gemeente resterend exploitatietekort zal in het kader van de Perspectiefnota 2022-2025 worden afgewogen. Om vooruitlopend te kunnen starten met de exploitatie wordt het verwachte ongedekte exploitatietekort vanaf opening t/m definitieve besluitvorming in het kader van de Perspectiefnota 2022-2025 (in 2021) incidenteel voor maximaal € 250.000,- ten laste gebracht (van het beheerbudget in) de Reserve Spoorzone.

Communicatie

Voor de communicatie over de oplevering en de in gebruik name van de ondergrondse fietsenstalling is in overleg met betrokken partijen (NS, ProRail en provincie Overijssel) een communicatieplan opgesteld.

Vervolg

De overeenkomsten met NS worden nog voor de opening ondertekend.
Een voorstel voor de structurele dekking van het resterend tekort op de exploitatie fietsparkeren Spoorzone wordt afgewogen bij de Perspectiefnota 2022-2025.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

De notitie over het btw-risico is niet openbaar.

De overeenkomsten bevatten vertrouwelijke (financiële) afspraken die specifiek zijn gemaakt voor de exploitatie en huur van deze ondergrondse fietsenstalling. Gezien de financiële belangen van zowel de gemeente Zwolle als NS zijn de overeenkomsten gedurende de looptijd (10 jaar met mogelijkheid van verlenging) niet openbaar.

Datum 24 november 2020

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke