

Onderwerp

Investerings- en exploitatiebesluit parkeergarages Winkelsteeg

Opsteller	Tsjalling Hofstra	Collegebesluit	21 mei 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Eén van de pijlers in de ontwikkelvisie en mobiliteitsstrategie van Winkelsteeg is de mobiliteitsverandering. Daarom wordt ingezet op het beperken van het aantal (auto)parkeerplaatsen in Winkelsteeg en wordt er om het ruimtebeslag te beperken, maximaal ingezet op het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Doordat er daarom naast regulier kortparkeren zal worden gewerkt met abonnementen voor bewoners en bedrijven ontstaat de vraag wie eigenaar en exploitant van de parkeergarages wordt. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om als gemeente zelf het eigendom en de exploitatie van de parkeergarages in Winkelsteeg ter hand te nemen. Tevens wordt voorgesteld om het totaal benodigde investeringskrediet van € 61,4 mln. voor de eerste drie parkeergarages vast te stellen.

Om conform de financiële spelregels dit op een juiste wijze te kunnen verwerken in de gemeentelijke administratie, wordt voorgesteld om de zogenaamde 'onrendabele top' op het autoparkeren (verwacht financieel tekort) voor deze drie parkeergarages zoals in de Grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 opgenomen, te laten vrijvallen. Vervolgens wordt er een reserve gevormd om de exploitatietekorten in de eerste jaren van de exploitatie van de parkeergarages te kunnen dekken. Per saldo resteert er daarmee nog circa € 2,5 mln. dat vrij kan vallen ten gunste van de saldireserve.

Voorstel om te besluiten

1. In te zetten op het gemeentelijk eigendom van de (openbare) parkeergarages in Winkelsteeg.
2. Voor de realisatie (grond + opstallen) van drie parkeergarages in Winkelsteeg met circa 2.315 parkeerplekken een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 59.500.000 excl. BTW, waarvan reeds € 9,2 mln. beschikbaar is gesteld bij het besluit 'Vervolgonderzoek configuratie en locatie zwembad Winkelsteeg', d.d. 21 december 2022'. Daarmee wordt er per saldo € 50,3 mln. investeringskrediet beschikbaar gesteld.
3. Voor de benodigde (parkeer)apparatuur in de drie parkeergarages een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1,9 mln.
4. De exploitatiebegroting voor de drie parkeergarages vast te stellen, waarbij het daadwerkelijk aantal te realiseren parkeerplaatsen afhankelijk is van het te realiseren vastgoedprogramma.

5. De onrendabele top parkeren voor de ontwikkelgebieden waar de drie parkeergarages betrekking op hebben, uit de Grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650 – G660 te halen en de interne levering van gronden conform BBV te verwerken, waarmee het saldo van de Grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 met circa € 14,5 mln. (netto contante waarde 2024) verbetert en er navenant verliesvoorziening vrij kan vallen ten gunste van de saldireserve.
6. Een reserve Afschrijvingen in te stellen van € 12 mln. om exploitatietekorten op de parkeerexploitatie in de eerste exploitatiejaren te kunnen bekostigen;
7. De begrotingswijziging 01941 vast te stellen.

Aanleiding

In de mobiliteitsstrategie Winkelsteeg is weergegeven hoe in Winkelsteeg de uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid vorm gaat krijgen. In de kern bestaat dit er uit dat het gebruik van lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit wordt gestimuleerd en gefaciliteerd en het gebruik van de auto deels wordt ontmoedigd / beperkt gefaciliteerd.

Dit heeft er toe geleid dat in Winkelsteeg volop in wordt gezet in het beperken van het aantal autoparkeerplaatsen. Daarbij is er een opgave om de mobiliteitstransitie te stimuleren en dienen vanwege het ruimtebeslag de parkeerplaatsen gebouwd gerealiseerd te worden. In totaal zullen er naar verwachting circa 5.000 (gebouwde) parkeerplaatsen in Winkelsteeg gebouwd moeten worden.

De vraag ligt nu voor of de gemeente Nijmegen zelf eigenaar en exploitant van (een groot deel van) deze parkeerplaatsen wil worden. Op dit moment lopen de eerste tenders waarmee te ontwikkelen gronden op de markt worden gebracht, waarin op korte termijn duidelijkheid moet worden geboden of de gemeente eigenaar van de parkeerplaatsen wordt, of dat het eigendom en exploitatie van de parkeerplaatsen, onderdeel is van de desbetreffende ontwikkelopgave.

1. Inzet op gemeentelijk eigendom van parkeergarages in Winkelsteeg

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren in Winkelsteeg

In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 en de mobiliteitsstrategie Winkelsteeg is weergegeven hoe in Winkelsteeg de uitvoering van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid vorm gaat krijgen. In de kern bestaat dit er uit dat het gebruik van lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit wordt gestimuleerd en gefaciliteerd en het gebruik van de auto deels wordt ontmoedigd/ beperkt gefaciliteerd.

Concreet betekent dit:

- Er gereguleerd parkeren in het gehele gebied (en de directe omgeving) wordt ingevoerd;
- Er geparkeerd dient te worden in parkeergebouwen (om verdichting mogelijk te maken) en niet in de openbare ruimte en de gemiddelde afstand tussen woning en parkeergarage circa 250 meter is;
- Er wordt ingezet op reductie van het bezit van privéauto's door geen privé-/ eigen parkeerplekken te realiseren, maar alleen door middel van abonnementen (dubbelgebruik van parkeerplekken) en betaald kort parkeren;

- Er conform de parkeernota, de parkeernormering maximaal wordt gereduceerd door:
 - o 10% reductie parkeerplaatsen door het realiseren van extra fietsparkeerplekken;
 - o 10% reductie parkeerplaatsen door het realiseren van deelauto's.

Op basis van een verwacht programma in Winkelsteeg van circa 5.000 tot 6.000 woningen en 200.000 tot 250.000 m² bvo aan bedrijvigheid en voorzieningen is de totale parkeerbehoefte nog steeds aanzienlijk. Afhankelijk van het uiteindelijke programma gaat het om circa 5.000 parkeerplekken. Op basis van het programma in de gemeentelijke grondexploitatie worden circa 3.400 van de te realiseren parkeerplekken op gemeentelijke gronden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden naar verwachting door derden gerealiseerd.

Het aantal te vergeven parkeerabonnementen voor bewoners en bedrijven in het gebied is gemaximeerd. Er komen in het gebied bijvoorbeeld meer woningen dan parkeerplaatsen. Dit betekent dat lang niet alle huizen over een parkeerabonnement kunnen beschikken. De evenwichtige en eerlijke verdeling van de (mogelijk) schaarse parkeerabonnementen is daarmee een aandachtspunt.

Op dit moment wordt de ontwikkeling van de eerste parkeergarages voorbereidt. In het bestemmingsplan Stationsomgeving en Kanaalknoop-Zuid zijn deze parkeergarages mogelijk gemaakt. Dit leidt tot de vraag of de gemeente zelf eigenaar en exploitant van de parkeergarages wordt. Overwegingen om als gemeente eigenaar en exploitant te worden zijn:

- Door centrale aansturing door de gemeente kunnen de verschillende mobiliteitsbelangen centraal afgewogen worden en kan er bijvoorbeeld gestuurd worden op bezetting, gebruik en tarifiering.
- Hiermee kan de gemeente ook op langere termijn inspelen op de behoeftes die ontstaan tijdens de mobiliteitstransitie.
- De verdeling van de 'schaarse' parkeerabonnementen vindt door de gemeente plaats en niet door de 'markt'.
- Financieel is het eigendom en de exploitatie door de gemeente ook het 'goedkoopst'. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de gemeente relatief goedkoop kan financieren en geen winst hoeft te maken op haar investeringen.
- Nijmegen heeft al een eigen Parkeerbedrijf, waarmee er al een organisatie(structuur) is die de exploitatie ter hand kan nemen.

Tegelijk brengt het eigenaarschap en exploitatierecht ook een aantal consequenties met zich mee:

- Het investeren in parkeergarages vraagt investeringsvermogen (krediet);
- De gemeente loopt het exploitatierisico van de parkeergarages en daarmee het risico op exploitatietekorten.

Voorstel is om als gemeente zelf eigenaar te worden van de parkeergarages in Winkelsteeg. Uiteindelijk leidt dit in potentie tot een investeringsvolume van € 80 tot € 100 mln. voor circa 3.400 parkeerplekken. Deze investeringen kunnen naar verwachting op termijn gedekt worden uit de parkeeropbrengsten (vergunningen en kort parkeren).

In voorliggend raadsvoorstel wordt voor drie parkeergarages met in totaal 2.315 parkeerplaatsen over het investeringskrediet besloten. Met besluitpunt 1 wordt duidelijkheid en zekerheid geschapen dat de gemeente in principe ook het eigendom van de andere parkeergarages op gemeentelijk te ontwikkelen gronden nastreeft. Indien hier de komende jaren sprake van is, zal er wederom een kredietaanvraag plaatsvinden in de vorm van een raadsvoorstel, maar ligt het redelijkerwijs in de verwachting dat dit tot een positief besluit moet leiden.

Bij ontwikkelingen van derden (zoals de Borghese-Amvest locatie) dienen ook parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Gemeente Nijmegen kan niet afdwingen dat deze parkeerplaatsen eigendom worden van de gemeente. Dit betekent dat er een situatie kan ontstaan dat een deel van de parkeergebouwen niet in eigendom is van de gemeente en andere voorwaarden en tarieven kent dan de andere parkeergebouwen. Er wordt wel naar gestreefd om gezamenlijk met andere toekomstige parkeergarage-exploitanten in het gebied tot eenduidigheid in tarifiering en voorwaarden te komen.

Ook bestaat nog de mogelijkheid dat gemeente Nijmegen parkeergarages van derden in het gebied aankoopt en daarmee ook eigenaar wordt van deze parkeergarages. Indien hier sprake van is, zal dit middels een raadsbesluit besloten dienen te worden. Het totale investeringsvolume van de gemeente in parkeergarages, zal in dat geval naar verwachting boven de eerder genoemde € 80 tot € 100 mln. uitstijgen.

2. Investeringskrediet voor drie parkeergarages

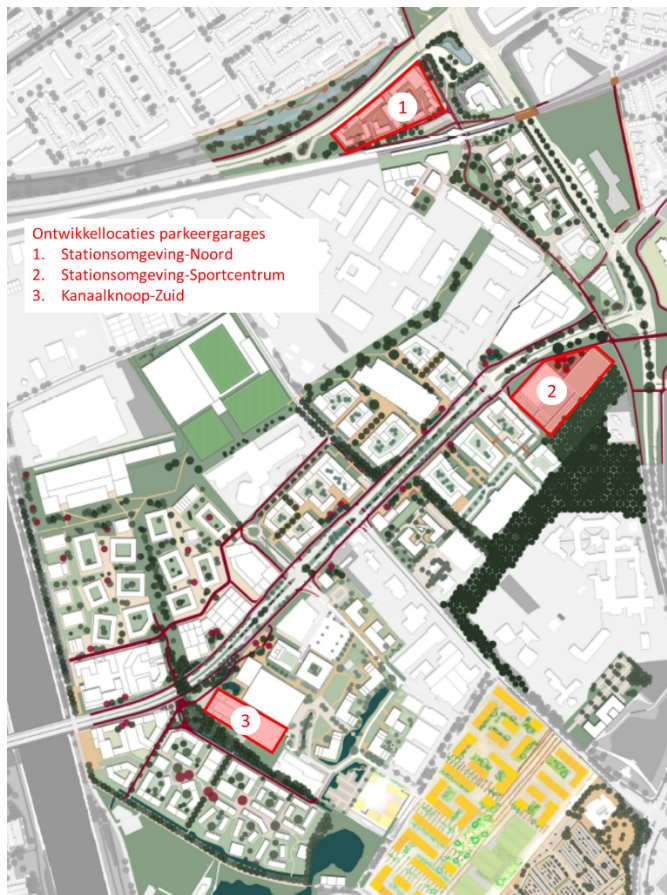
In voorliggend raadsvoorstel wordt een investeringskrediet aangevraagd voor de eerste drie parkeergarages in Winkelsteeg. Dit besluit is nodig om zekerheid te creëren over het eigendom en exploitatierecht van de parkeergarages. Wanneer gemeente Nijmegen besluit eigenaar te worden van de parkeerexploitaties, verleent zij vervolgens een opdracht als onderdeel van de huidige tenders, om in opdracht van de gemeente deze parkeergarages te realiseren.

Indien de gemeente niet de parkeergarages in eigendom wenst te nemen, wordt het eigendom en exploiteren van de parkeergarages onderdeel van de tenders en dienen marktpartijen dit als onderdeel van de ontwikkelopgave te realiseren. De gemeentelijke sturing op tarifiering, bezetting en mobiliteitstransitie is dan beperkt.

Op basis van het te verwachten ontwikkelprogramma en de vigerende parkeernormering, zoals vastgesteld in de bestemmingsplannen, zijn parkeerbalansen opgesteld. Daaruit volgt onderstaand aantal te realiseren parkeerplaatsen:

- Stationsomgeving-Noord:	600 parkeerplaatsen (circa)
- Stationsomgeving-Sportcentrum:	635 parkeerplaatsen (circa)
- Kanaalknoop-Zuid:	<u>1.080 parkeerplaatsen (circa)</u>
Totaal:	2.315 parkeerplaatsen

In onderstaande figuur zijn de locaties van deze drie parkeergarages weergegeven.



Figuur 1: Locaties van de drie parkeergarages

In het raadsvoorstel ‘Vervolgonderzoek configuratie en locatie zwembad Winkelsteeg’ (vastgesteld op 21 december 2022) is door de raad een krediet afgegeven van circa € 9,2 mln. , als onderdeel van het totale investeringskrediet, voor 345 parkeerplaatsen t.b.v. het sportcentrum en zwembad. Op deze locatie dienen echter meer parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, om ook te voorzien in de parkeerbehoefte van het overige ontwikkelprogramma op en nabij deze locatie. In totaal dienen er op deze locatie circa 635 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, inclusief 345 voor het sportcentrum en zwembad. Overigens zijn deze 345 parkeerplaatsen onvoldoende voor het sportcentrum en zwembad om de parkeerbehoefte in weekenden en tijdens evenementen op te kunnen vangen. Op dat moment zal het overige deel van de parkeergarage en overige omliggende parkeergarages ook benut gaan worden. Aangezien er op de locatie van het Sportcentrum en zwembad sprake zal zijn van één integrale parkeeroplossing, is in voorliggend raadsvoorstel daarom ook het bestaande krediet van deze 345 parkeerplaatsen betrokken.

Onderdeel van deze te realiseren parkeerplaatsen zijn 100 parkeerplaatsen voor de Moskee. Op basis van eerder overeengekomen afspraken heeft de Moskee recht op 100 parkeerplaatsen voor eigen gebruik.

De totale investeringssom (opstellen) van de 2.315 te realiseren parkeerplaatsen bedraagt naar verwachting maximaal € 57,9 mln (gemiddeld circa € 25.000 / parkeerplaats). De investeringssom is afhankelijk van het aantal te realiseren parkeerplaatsen maar ook van de type parkeeroplossing. De parkeeroplossing voor Kanaalknoop-Zuid zal gerealiseerd kunnen worden op de buitenruimte van de huidige gemeentewerf. Daarmee kan er een

relatief goedkopere bovengrondse parkeergarage gerealiseerd worden. Voor Stationsomgeving-Noord en Stationsomgeving-Sportcentrum geldt, dat er sprake is van een integrale ontwikkeling, waarbij er waarschijnlijk sprake zal zijn van een (half)verdiepte parkeergarage, waarbij er vastgoedprogramma bovenop de parkeergarage wordt gerealiseerd. Daarmee zijn de investeringskosten over het algemeen hoger. In de tenders van de desbetreffende locaties zal gestuurd worden om te komen tot een kostenefficiënte parkeeroplossing die tevens recht doet aan het stedenbouwkundig plan en de gevraagde beeldkwaliteit.

Het opgenomen investeringskrediet van gemiddeld circa € 25.000 per parkeerplaats is uitgangspunt voor de exploitatiebegroting.

Naast een krediet voor het realiseren van de opstallen (parkeergebouwen) is er sprake van een interne levering van grond vanuit de Grondexploitatie naar VSA/Parkeerbedrijf. Op basis van BBV-regels dienen deze gronden voor circa € 1,6 mln. geleverd te worden, vanuit de grondexploitatie. Het totaal benodigde krediet voor de grond en opstallen bedraagt daarmee € 59,5 mln. (€ 57,9 mln. + € 1,6 mln.).

3. Investeringskrediet voor (parkeer)apparatuur

Naast het krediet voor de grond en opstallen, dient er ook geïnvesteerd te worden in (parkeer)apparatuur. In totaal bedraagt dit circa € 1,9 mln. voor de drie parkeergarages. Vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen is dit ondergebracht in een apart investeringskrediet.

4. Exploitatiebegroting voor de drie parkeergarages

Op basis van de opgestelde parkeerbalansen met bezettingspercentages en dubbelgebruik is de verwachte bezetting van de drie verschillende parkeergarages bepaald. De mogelijkheden van dubbelgebruik verschillen per parkeergarage, afhankelijk van of er in een gebied meer of minder sprake is van commercieel / voorzieningenprogramma. Ten aanzien van de tarifiering voor kortparkeren en abonnementen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- | | |
|------------------------|---|
| - Kortparkeren: | € 3,60 per uur (inclusief BTW, prijspeil 2024) |
| - Dagkaart: | € 15,-- (inclusief BTW, prijspeil 2024) |
| - Bewonersabonnement: | € 35,-- per maand (inclusief BTW, prijspeil 2024) |
| - Zakelijk abonnement: | € 170 / € 230 per maand (inclusief BTW, prijspeil 2027) |

De gehanteerde tarieven voor zakelijke abonnementen zijn hoger dan het thans vigerende beleid. Uitgangspunt is dat deze tarieven de komende jaren zullen stijgen tot het hierboven genoemde tarief in 2027.

Aangezien de exploitatiebegroting per parkeergarage afhankelijk is van de mate van dubbelgebruik en de type parkeeroplossing (en daarmee investeringskosten), zullen de exploitatieresultaten per parkeergarage van elkaar afwijken. In voorliggend raadsvoorstel wordt een exploitatiebegroting voor de drie parkeergarages gezamenlijk voorgelegd, om de integraliteit en samenhang te borgen. Uit deze exploitatiebegroting blijkt dat de eerste 10 tot 11 jaar van de exploitatie er sprake is van een jaarlijks exploitatietekort. Vanaf jaar 12 t/m jaar 40 is er sprake van een jaarlijks exploitatieoverschot. Dit jaarlijks exploitatietekort wordt veroorzaakt door het hanteren van een lineaire

afschrijvingsmethodiek waarbij in de eerste jaren er sprake is van relatief hoge kapitaallasten. Over de gehele afschrijvingsduur van 40 jaar, is er sprake van een exploitatieoverschot, waarmee er sprake is van een rendabele investering. De gerealiseerde parkeergarages zullen na realisatie op de gemeente balans worden opgenomen tegen de daadwerkelijke investeringskosten als een 'maatschappelijke functie'.

In bijlage 1 is de exploitatiebegroting van de drie parkeergarages opgenomen.

5. Vrijval verliesvoorziening in Grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660

In de grondexploitatie Winkelsteeg is rekening gehouden met lagere grondopbrengsten doordat naar verwachting de investeringskosten voor parkeergarages hoger zijn dan de exploitatiewaarde (onrendabele top). Deze lagere grondprijs komt regulier tot uiting, wanneer de parkeeropgave onderdeel is van de gronduitgifte / tender en een commerciële partij verantwoordelijk is voor de exploitatie en realisatie van de parkeergarages. Doordat de gemeente nu deze drie parkeergarages zelf realiseert, is er door lagere financieringslasten en een langere (publieke) terugverdientermijn niet op voorhand sprake van een onrendabele top. Naar verwachting is er op basis van een beschouwingstermijn van 40 jaar sprake van een exploitatieoverschot. In de vigerende grondexploitatie is echter rekening gehouden met circa € 14 mln. (nominaal) lagere grondopbrengsten als gevolg van deze drie parkeergarages, die daarmee niet langer noodzakelijk is.

Daarnaast stelt het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voorwaarden aan de waardering van gronden die binnen de gemeente worden geleverd. Als gevolg daarvan dient er vanuit het Parkeerbedrijf / Parkeerexploitatie circa € 1,6 mln. Betaald te worden voor de gronden ten behoeve van de parkeergarages (interne overdracht tegen boekwaarde). Deze grondopbrengst in de grondexploitatie, was niet voorzien en leidt er eveneens toe dat het saldo van de grondexploitatie verbetert. In de exploitatiebegroting van de parkeerexploitatie is met deze grondkosten rekening gehouden.

Dit leidt er toe dat het saldo van de GREX Winkelsteeg - Kanaalzone G650-G660 met circa € 14,5 mln. (netto contant 2024) verbetert en er navenant aan verliesvoorziening vrij kan vallen ten gunste van de saldireserve.

6. Instellen reserve voor tekorten parkeerexploitatie eerste tien jaar

Uit de exploitatiebegroting volgt dat naar verwachting de eerste 10 tot 11 jaar er sprake is van een jaarlijks exploitatietekort. In totaliteit (cumulatief) betreft dit een bedrag van circa € 5 mln. Dit komt voornamelijk voort uit het feit dat de parkeergarages lineair worden afgeschreven, waardoor de kapitaallasten de eerste jaren relatief hoog zijn. Na deze 10 tot 11 jaar ontstaan er juist exploitatieoverschotten. Over de gehele levensduur van 40 jaar is er sprake van een exploitatieoverschot.

In de eerste jaren is er nog wel sprake van het risico dat niet de verwachte exploitatieopbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Zo zal mogelijk een deel van het vastgoedprogramma nog niet zijn gerealiseerd, wanneer de parkeergarages al in bedrijf zijn. Ook vanwege netcongestie bestaat het risico dat een deel van het vastgoedprogramma voorlopig niet gerealiseerd kan worden. De omvang van deze mogelijke opbrengstenderving in de eerste jaren is geraamd op circa € 7 mln.

Aangezien er sprake is van vrijval van middelen uit de grondexploitatie (zie punt 5), wordt voorgesteld om een reserve afschrijvingen in te stellen van € 12 mln. (€ 5 mln. + € 7 mln.) waaruit de exploitatietekorten in de eerste exploitatiejaren gedekt kunnen worden. Daarmee hoeft er naar verwachting in die jaren geen beslag te worden gelegd op de saldireserve om deze tekorten te dekken. Mocht op enig moment blijken dat er niet langer sprake is van jaarlijkse exploitatietekorten, kan het restant van de reserve vrijvallen ten gunste van de saldireserve.

Per saldo valt er daarmee met voorliggend besluit € 2,5 mln. (€ 14,5 mln. vrijval grondexploitatie -/- € 12 mln. reserve afschrijvingen) vrij ten gunste van de saldireserve.

7. Verwerking van de financiële effecten in de begroting

Om de financiële effecten te verwerken in de lopende begroting van de gemeente is een begrotingswijziging opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Argumenten

1. *We nemen in Winkelsteeg regie in de gewenste mobiliteitstransitie*
 - Door centrale aansturing door de gemeente kunnen de verschillende mobiliteitsbelangen centraal afgewogen worden en kan er bijvoorbeeld gestuurd worden op bezetting, gebruik en tarifiering;
 - Hiermee kan de gemeente ook op langere termijn inspelen op de behoeftes die ontstaan tijdens de mobiliteitstransitie;
 - De verdeling van de 'schaarse' parkeerabonnementen vindt door de gemeente plaats en niet door de 'markt';
 - Financieel is het eigendom en de exploitatie door de gemeente ook het 'goedkoopst'. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de gemeente relatief goedkoop kan financieren en geen winst hoeft te maken op haar investeringen;
 - Nijmegen heeft al een eigen Parkeerbedrijf, waarmee er al een organisatie(structuur) is die de exploitatie ter hand kan nemen.
2. *We investeren maximaal € 59,5 mln. + € 1,6 mln. in de realisatie van 2.315 parkeerplaatsen*
 - Om de regie volwaardig te kunnen nemen, moet de gemeente eigenaar worden van de parkeergarages. Middels dit investeringskrediet ontstaat er financiële ruimte om de eerste 2.315 parkeerplaatsen in Winkelsteeg te bekostigen.
3. *We verdienen onze investeringen de komende jaren weer terug*
 - Naar verwachting is er in de eerste circa 10 tot 11 jaren sprake van een exploitatietekort. Dit komt deels door zogenaamde 'aanloopverliezen', maar ook doordat de gemeente de investering lineair afschrijft, waarmee de kapitaallasten in de eerste jaren het hoogste zijn. Na deze 10 tot 11 jaren (de resterende circa 30 jaar) is er sprake van een exploitatieoverschot. Op basis van de gehele levensduur van de parkeergarages worden de investeringen (ruim) terugverdiend.
4. *Niet langer onrendabele top parkeren voor drie parkeergarages in de grondexploitatie*
 - Omdat de gemeente zelf de parkeergarages gaat exploiteren, leidt dit vanwege BBV-regels niet langer tot een lagere grondopbrengst of kostenpost voor de grondexploitatie. De eerder voorziene grondopbrengst, moet daarom uit de grondexploitatie worden gehaald. Voor de overige parkeergarages blijft voornamelijk de onrendabele top in de grondexploitatie, tot dat een definitief besluit is gevallen over het eigendom van deze parkeergarages.
5. *Instellen reserve afschrijvingen voor exploitatietekorten*
 - Om de verwachte exploitatietekorten en risico's in de eerste jaren op te kunnen vangen dienen middelen beschikbaar te zijn. Daarom wordt een reserve ingesteld waaruit deze tekorten gedekt kunnen worden. In feite betreft het hier de onrendabele top uit de grondexploitatie, die grotendeels in wordt gezet als reserve ter dekking van deze exploitatietekorten.

Kantttekeningen

- Het eigenaarschap en exploitatierecht van de parkeergarages betekent ook dat:
 - o Dit een aanzienlijk investeringsvermogen vraagt (krediet);
 - o De gemeente loopt het exploitatierisico van de parkeergarages en daarmee het risico op exploitatietekorten.
- De gemeente wordt verantwoordelijk voor een passende sturing op tarifiering, bezetting en bijvoorbeeld verdeling van de parkeerabonnementen. De belangenafweging t.a.v. de gewenste mobiliteitstransitie, het financieel belang en privé-consequenties van bewoners en bedrijven ligt daarmee ook bij de gemeente. Dit kan in de toekomst daarmee tot discussie leiden.
- Op de locatie van Borghese-Amvest moeten de komende jaren ook parkeergarages worden gerealiseerd. Zij kan deze parkeergarages zelfstandig of door een derde laten exploiteren, waarmee er mogelijk verschillen kunnen ontstaan in tarifiering en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de gemeentelijke parkeergarages.
- Vanwege de lopende tenders voor het Sportcentrum en Stationsomgeving is er voor de zomer 2024 een positief besluit over dit raadsvoorstel benodigd, om geen vertraging op te lopen in deze tenders en daarmee de realisatie van het Sportcentrum, woningen en overig programma. Zonder een tijdig besluit leidt dit tot een verwachte vertraging van 3 tot 6 maanden.

Fatale termijn

Vanwege de reeds gestarte tender-/aanbestedingsprocedures voor het Sportcentrum inclusief parkeergarage en de ontwikkeling van Stationsomgeving inclusief parkeergarage, is het voor de voortgang van deze tenders en daarmee realisatie van deze ontwikkelingen noodzakelijk om uiterlijk in de besluitronde van 3 juli 2024 een raadsbesluit te hebben. Zonder een tijdig besluit moeten deze tenders gestaakt worden

Financiën

In het raadsvoorstel zijn de financiële effecten al uitvoerig verwoord. Kort samengevat betekent dit het volgende:

- Er wordt een investeringskrediet van maximaal € 59,5 + € 1,9 mln. ter beschikking gesteld om drie parkeergarages te kunnen realiseren.
- Deze parkeergarages kunnen, bekeken over de levensduur van 40 jaar, rendabel geëxploiteerd worden. In potentie is er zelfs sprake van een exploitatieoverschot.
- De eerste jaren zal er wel sprake zijn van exploitatietekorten. Na deze jaren is er dus juist sprake van exploitatieoverschotten (winst), waarin deze tekorten weer worden terugverdiend.
- In de grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660 is rekening gehouden met negatieve grondopbrengsten voor parkeren doordat de investeringskosten bij gebouwde parkeervoorzieningen bij een commerciële ontwikkeling veelal hoger zijn dan de opbrengsten. Doordat de gemeente zelf de parkeergarages gaat exploiteren, komen deze negatieve grondopbrengsten niet tot uiting en verbetert

Raadsvoorstel

de grondexploitatie met circa € 14,5 mln. (Netto contant, pp 2024). Daarmee kan er ook € 14,5 mln. verliesvoorziening vrijvallen, ten gunste van de saldireserve.

- Omdat de gemeente relatief goedkoop kan financieren en geen rendement / winst hoeft te maken, is het exploitatieresultaat beter dan wanneer een marktpartij de parkeergarages zou exploiteren (met de zelfde tariefstelling). Toch is er de eerste jaren, met name vanwege de afschrijvingsmethodiek sprake van tekorten en zijn er tevens exploitatierisico's. Om de exploitatietekorten en de exploitatierisico's van de parkeerexploitatie in de eerste jaren op te kunnen vangen, wordt een reserve afschrijvingen ingesteld van € 12 mln.
- Per saldo valt er met dit raadsvoorstel dan circa € 2,5 mln. vrij ten gunste van de saldireserve.

Vervolg

In de lopende aanbestedingen van het Sportcentrum-zwembad en Stationsomgeving zal de realisatie van de parkeergarages in opdracht van de gemeente onderdeel worden van de aanbesteding. Voor Kanaalknoop-Zuid zal de gemeente een aanbesteding starten voor de realisatie van de parkeergarage al daar.

Bijlagen

1. Exploitatiebegroting drie parkeergarages Winkelsteeg
2. Begrotingswijziging BW-01941