

Financiële paragraaf

Kredietaanvraag stichtingskosten Parkeergarage/P+R

De kredietaanvraag voor de stichtingskosten (plan en realisatiekosten) van de parkeergarage en P+R Berlijnplein bedraagt € 17,820 Mln. De opbouw van de kosten en de dekking hiervan is in deze paragraaf nader beschreven.

In onderstaande tabel zijn de stichtingskosten opgenomen in de linkerkolom. De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van de raming behorende bij het Voorlopig Ontwerp (zie bijlage). In de rechterkolom zijn de bedragen opgenomen behorende bij de vaststelling van het Programma van Eisen (PvE) door het College van BenW (mei 2016).

	Stichtingskosten op basis van voorliggend voorlopig ontwerp	Eerdere besluitvorming (Collegebesluit Programma van Eisen, juni 2016)
Bouwkosten	€12,300 mln	€ 6,900 mln
bijkomende kosten: Plan, VAT en risico	€ 5,170 mln	<i>In financiële paragraaf bij PvE is aangegeven dat de totale kosten exclusief bijkomende kosten zijn.</i>
Grondkosten	€ 0,350 mln	€ 2,532 mln
Totale stichtingskosten	€ 17,820 mln	€ 9,432 mln*

*Stichtingskosten in PvE-fase exclusief bijkomende kosten (Plan-, VAT- en risicokosten)

Vanwege het ontbreken van het bedrag voor bijkomende kosten bij het PVE, is een vergelijking tussen de stichtingskosten voor ontwerp en het PvE niet een-op-een te maken. Uit de toename in de bouwkosten met €5,4 Mln volgt dat ook de bijkomende kosten (en daarmee de stichtingskosten) navenant stijgen. Hier tegenover staat de toename van het resultaat uit de exploitatie met €5,5 Mln. (zie paragraaf Dekking Stichtingskosten)

Uitgaande van de totale stichtingskosten van €17,8 Mln. is de eenheidsprijs per parkeerplaats ca. € 29.000, -. Ter vergelijking: de stichtingskosten bij de parkeergarage De Uithof bedroegen € 24.000,- per parkeerplaats en bij parkeergarage Jaarbeursplein € 53.900, - per parkeerplaats

Verschillenverklaring

Het verschil van de stichtingskosten ten opzichte van het PvE van € 8,4 Mln (€17,8 t.o.v. €9,4 Mln) is als volgt te verklaren:

1. *Bijkomende kosten Plan, vat en risico: € 5,2Mln.;*

Bij het PvE van dit project zijn, gezien het hier een globale kostenraming betrof, alleen de investeringskosten opgenomen, waarbij is aangegeven dat deze kosten exclusief bijkomende kosten (plan/VAT/risico) zijn. Doordat bij het ontwerp de verschillende onderdelen van de parkeergarage meer in detail zijn uitgewerkt is de kostenraming in deze fase nauwkeuriger waarbij ook de Plan-, VAT- en risico-kosten (à €5,2 Mln.) zijn bepaald als onderdeel van de totale stichtingskosten.

2. *Hogere bouwkosten en hogere kosten per parkeerplaats dan bij PvE ingeschat: € 3,9 Mln.;*

De kosten per parkeerplaats zijn in het ontwerp hoger dan bij het PvE als gevolg van hogere bouwkosten. Uitgaande van peiljaar 2014 bij het PvE is de aanname dat de bouwkosten in bij de ontwerpraming met peiljaar 2017 ca. 15% zijn gestegen.

Doordat in ontwerp bleek dat er minder parkeerplaatsen per laag konden worden gerealiseerd dan bij het PvE gedacht is de benodigde ruimte voor de rij- en hellingbanen (en daarmee het gebouw) ten opzichte van het aantal te realiseren parkeerplaatsen groter geworden. Dit heeft gezorgd voor hogere kosten per parkeerplaats.

3. Benodigde Locatie specifieke maatregelen (o.a. materialisatie/ vormgeving): € 1,3 Mln.;

Bij het PvE is beperkt rekening gehouden met een materialisatie en vormgeving die past bij het stedenbouwkundig plan voor LRC. Om het parkeergebouw qua vormgeving, hoogte en volume goed te laten aansluiten op de (toekomstige) naastgelegen bebouwing aan het Berlijnplein is in het ontwerp een hogere kwaliteit voor de vormgeving en materialisatie opgenomen.

4. Commerciële voorziening in plint gebouw: € 0,2 Mln.;

De omvang van de commerciële ruimtes in de plint van het gebouw aan het Berlijnplein was in het PvE nog niet bekend. In het ontwerp is die bepaald (ca. 200 m²). Op basis hiervan zijn de bijbehorende investeringskosten geraamd.

5. Lagere grondkosten: € 2,2 Mln

Conform BBV voorschriften is bij het ontwerp een vervaardigingsprijs voor de grond opgenomen in de stichtingskosten bij het ontwerp à € 350.000, -. Deze vervaardigingsprijs is bepaald op basis van de complexwaarde Leidsche Rijn. Ook maken de reeds gedane investeringen voor het bouwrijp maken en de plankosten onderdeel uit van de vervaardigingsprijs. In het PvE was een grondopbrengst bijzondere doeleinden opgenomen die €2,2 Mln. hoger lag dan deze vervaardigingsprijs (zie nadere uitleg in paragraaf 'Bijdrage vanuit Grondexploitatie Leidsche Rijn').

Dekking stichtingskosten

De gemeente Utrecht rekent voor haar vastgoed overeenkomstig de Kaderbrief Vastgoed en de daarbij behorende parameters. De opgenomen bedragen volgen uit de Actualisatie Business Case (zie bijlage) waarin de uitgangspunten voor de berekenwijze conform de Kaderbrief Vastgoed zijn opgenomen. In de Actualisatie Business Case is de waarde van de parkeergarage berekend door de netto contante waarde te nemen van alle 40 jaarlijkse saldi van baten en lasten. Dit leidt tot het resultaat van de parkeerexploitatie. In onderstaande tabel is de dekking van de totale stichtingskosten aangegeven.

	Dekking op basis van voorliggend voorlopig ontwerp	Eerdere besluitvorming (Collegebesluit Programma van Eisen, juni 2016)
Totale stichtingskosten	€ 17,820 mln	€ 9,432 mln
Resultaat parkeerexploitatie	€ 11,373 mln	€5,900 mln
Bijdrage uit MPB P+R	€ 1,000 mln	€ 1,000 mln
Bijdrage grondkosten vanuit GREX Leidsche Rijn	€ 0,350 mln	€ 2,532 mln
Bijdrage parkeren vanuit GREX Leidsche Rijn	€ 5,097 mln	€ 0,000 mln
Totale dekking	€17,820 mln	€ 9,432 mln

Toelichting dekking stichtingskosten

Toename resultaat exploitatie

De toename van het resultaat uit de exploitatie (van €5,9 Mln. naar €11,4 Mln.) is te verklaren doordat er nu meer inzicht is in de ontwikkelingen en voorzieningen in het door de Parkeergarage te bedienen gebied binnen Leidsche Rijn Centrum Oost. Bij het PvE is alleen gerekend met de bezoekers van de bioscoop en de P+R.

Bijdrage uit MPB (P+R)

In het MPB is rekening gehouden met een bijdrage in de dekking van de stichtingskosten van € 1 mln ten behoeve van de 50 P+R-plaatsen.

Bijdrage vanuit Grondexploitatie Leidsche Rijn

Vanuit de Grondexploitatie Leidsche Rijn komt een bijdrage uit het beschikbare budget voor financiële bijdragen aan parkeren in met name Leidsche Rijn Centrum. Binnen dit budget is rekening gehouden met een bijdrage van € 5.097.000, – aan deze investering.

Daarnaast is er in de grondexploitatie Leidsche Rijn rekening gehouden met de dekking van de grondkosten à € 350.000,–. In de grondexploitatie was oorspronkelijk een opbrengst bijzondere doeleinden à € 2,53 Mln. opgenomen, zoals ook in het PvE opgenomen. Deze opbrengst is komen te vervallen: conform de uitgangspunten opgenomen in de grondprijzenbrief is de grondwaarde van de parkeergarage vanwege de onrendabele top op nihil gewaardeerd bij de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn 2017. Het vervallen van de opbrengst voor de parkeergarage is in de actualisatie van het financiële kader van deelgebied LRC–Oost over 2017 volledig opgevangen door een stijging van de (woningbouw)opbrengsten in dit gebied. De grondwaarde die begin 2017 is geactualiseerd, is in voorliggend voorstel verwerkt.

Effecten op bijdrage en parkeerexploitatie

Indien het aantal bezoekers van de (toekomstige) functies in Leidsche Rijn Centrum–Oost, waaronder bioscoop Cinemec en/of P+R mogelijk toenemen, zal dit leiden tot hogere opbrengsten en daarmee een positiever resultaat voor de parkeerexploitatie.

Verder wordt voorzien dat de bezoekers/medewerkers van de toekomstige culturele voorziening voor hun parkeerbehoefte in principe gebruik gaan maken van de parkeergarage. Omdat de omvang van de culturele voorziening nog niet vaststaat, is het niet mogelijk op dit moment de bijdrage aan de stichtingskosten vanuit het programma Cultuur aan de parkeergarage te bepalen. Ten behoeve van de toekomstige verrekening wordt voorgesteld dat bij besluitvorming over de benodigde investering voor een gebouwde culturele voorziening op basis van het programma en het ontwerp tevens de bijdrage aan de parkeergarage wordt bepaald aan de hand van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Aanvangsverliezen

Uit de Actualisatie Business Case volgt dat de aanvangsverliezen (maximaal cumulatief negatief resultaat) € 2,034 miljoen euro bedragen. Dit bedrag wordt uiteindelijk in de exploitatie van de garage weer terugverdiend. De meerjarenbegroting van de totale parkeerexploitatie wordt momenteel geactualiseerd en herijkt. De exploitatie effecten van de parkeergarage Berlijnplein nemen we hierin mee.

De aanvangsverliezen van de garage zullen gedurende de eerste jaren een drukkend effect hebben op het begrote resultaat van de totale parkeerexploitatie. Voor zover dit leidt tot een tekort op dat begrote resultaat ten opzichte van de huidige begroting, wordt dit verrekend met de reserve parkeerexploitatie. Deze reserve dient om schommelingen in het resultaat van de parkeerexploitatie op te vangen.

Bij een ongewijzigd exploitatieresultaat ten opzichte van de huidige begroting is de (maximale) omvang van de reserve parkeerexploitatie onvoldoende om zowel de aanvangsverliezen van de garage Berlijnplein als die van de garage Jaarbeursplein op te vangen. Wij zoeken hiervoor naar oplossingen en leggen de geactualiseerde parkeerbegroting inclusief de oplossingsrichtingen bij de voorjaarsnota aan u voor.

Als bij de actualisatie blijkt dat de aanvangsverliezen van de parkeergarage Berlijnplein niet gelijk binnen de totale parkeerexploitatie kunnen worden opgevangen, zetten we het budget 'Bijdragen aan parkeren' in de grondexploitatie Leidsche Rijn in als financiële achtervang voor het tijdelijk voorfinancieren van deze aanvangsverliezen.

Risico's

De risico's die verbonden zijn aan de financiële haalbaarheid zijn in 2 categorieën onder te verdelen:

- Risico's met betrekking tot de stichtingskosten.

De totale bouwkosten zijn berekend conform de in de gemeente Utrecht gangbare berekeningsmethode. Bij de daadwerkelijke aanbesteding kunnen de kosten zowel positief als negatief afwijken van deze raming. Daarnaast kunnen er ook gedurende de bouw extra kosten naar voren komen. In de raming van de stichtingskosten zijn risicoreserveringen opgenomen om afwijkingen in de kosten op te kunnen vangen: een budgetrisico van 5% (t.b.v. prijsstijgingen tot einde werk), een projectrisico van 5% (t.b.v. wijzigingen op het ontwerp) en een post onvoorzien van 10% (t.b.v. onvolledigheid programma totaal project).

- Risico's met betrekking tot de exploitatie.

De waarde van de investering is gebaseerd op een aantal aannames over de kosten en opbrengsten. Voor de eigenaarslasten maakt gemeente Utrecht gebruik van de kaderbrief Vastgoed. De in deze brief vermelde parameters zijn bij de berekening van de eigenaarslasten gebruikt. Een uitzondering hierop is de berekening van het toekomstig onderhoud. De parameters uit de kaderbrief Vastgoed gaan uit van andersoortige gebouwen waarvoor het onderhoud wordt begroot. De in de Actualisatie Business Case opgenomen bedragen voor onderhoud zijn getoetst en geven een reëel beeld (zie ook bijlage Actualisatie Business Case, par. 3.5.1.).

In de Actualisatie Business Case is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd ten opzichte van de begrote opbrengsten van de parkeergarage. Hierin is een aantal scenario's uitgewerkt en is het effect op de uiteindelijke exploitatie berekend (zie par 3.5). Dit betreft zowel positieve als negatieve scenario's. De netto contante waarde varieert in de diverse scenario's tussen de €11,2 en €18,7 mln. Deze scenario's zijn uitgewerkt met de parameters die Spark hanteert op basis van landelijke kerncijfers. Hierbij wordt dus afgeweken van de uitgangspunten die door UVO worden gehanteerd.

Aan de hand van deze analyse is uitgegaan van een behoudend scenario (zie par. 3.5.1. en 3.5.6.). De netto contante waarde van dit scenario bedraagt €11,4 Mln. Indien zich een negatiever scenario voordoet en er geen mogelijkheden zijn om dit met andere maatregelen te ondervangen, dan wordt dit opgevangen binnen het programma Bereikbaarheid, product parkeren.

Schuldpositie

Door de investering in de Parkeergarage P+R Berlijnplein neemt de financieringsbehoefte met € 11,4 miljoen euro toe ten opzichte van de Programmabegroting (PB) 2018.

Er van uitgaande dat die financieringsbehoefte geheel in 2018 wordt opgenomen heeft dit het volgende effect op de schuldpositie:

EMU saldo		Netto schuldquote	
PB 2018	-151,0 mln.	PB 2018	82,3%
Investering P-LRC	- 11,4 mln.	PB 2018 incl. P- LRC	83,1%
Totaal	-162,4 mln.	Verschil	0,8%

De netto schuldquote blijft hiermee ruim binnen de eigen norm van 100%.

Governance

- Mobiliteit is als budgethouder van de gehele parkeerexploitatie verantwoordelijk voor de financiële dekking van de parkeervoorziening (zowel het openbare als P+R-gedeelte).
- UVO is als eigenaar na oplevering van de garage verantwoordelijk voor beheer van de parkeervoorziening (openbare parkeergarage en P+R).
- Stadbedrijven-Vastgoedexploitatie (SB-VGE) is verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkeergarage en de P+R.
- Project Leidsche Rijn is verantwoordelijk voor de grondexploitatie, het ontwerptraject en de realisatie van de parkeergarage tot en met oplevering. Levert de projectleider voor de parkeergarage en P+R, waarmee de integrale afstemming met de omliggende ontwikkelingen wordt geborgd.