



Gemeente Utrecht

Parkeergarage Kop van Lombok

Definitief

SPARK
Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam
T. 070 3177005 F. 070 3178066
www.spark-parkeren.nl
16 december 2009
Versie: 1.4

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Parkeerbalans	4
2.1	Programma	4
2.2	Parkeernormen	4
2.3	Aanwezigheidspercentages	6
2.4	Parkeerbehoefte	6
3	Analyse parkeerproductie	8
3.1	Verdeling in vaste gebruikers en bezoekers	8
3.2	Aantal abonnementen	9
3.3	Parkeeruren	9
4	Financiële prestaties	11
4.1	Planning	11
4.2	Algemene financiële uitgangspunten	11
4.3	Investeringskosten	12
4.4	Financieringslasten	12
4.5	Exploitatielasten	13
4.6	Kapitaal en investeringslasten	14
4.7	Opbrengsten	14
4.7.1	Vaste gebruikers	15
4.7.2	Bezoekers	15
4.8	Bijdrage vanuit de grondexploitatie	16
4.9	Financieel resultaat parkeerexploitatie	16
4.10	Financiering aanloopverliezen	16
4.11	Totale waarde voor parkeerbedrijf	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Utrecht wordt de parkeergarage Kop van Lombok ontwikkeld. Deze parkeergarage komt te liggen tussen de Kononstraat en de Damstraat en is voor autoverkeer ontsloten vanaf de Vleutenseweg. De parkeergarage maakt onderdeel uit van de ontwikkeling genaamd Kop van Lombok en zal worden gerealiseerd als openbare parkeergarage. De parkeergarage zal onder meer gebruikt worden voor het stallen van voertuigen van omwonenden, winkelend publiek, werknemers en moskee bezoekers. Het eigendom, de exploitatie en het beheer van de parkeervoorziening wordt ondergebracht worden bij het Parkeerbedrijf van de gemeente Utrecht. Het Parkeerbedrijf verzorgt op dit moment de exploitatie van verschillende al dan niet openbare parkeervoorzieningen in Utrecht.

1.2 Vraagstelling

Alvorens de parkeergarage in eigendom te nemen wil het Parkeerbedrijf van de gemeente Utrecht weten wat de financiële prestatie van deze voorziening is. Dit wordt in deze rapportage uitgewerkt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de parkeerbalans van de parkeervoorziening. In hoofdstuk 3 wordt op basis van actuele productiecijfers een prognose gedaan van het toekomstige gebruik van de parkeergarage. In hoofdstuk 4 is de financiële prestatie weergegeven. Hierin worden de lasten van de exploitatie afgezet tegen de verwachte parkeeropbrengsten.

2 Parkeerbalans

De parkeergarage zal voornamelijk het programma van de ontwikkeling Kop van Lombok faciliteren. In dit hoofdstuk is uitgewerkt welke parkeerbehoefte dit programma heeft. Dit vormt de basis voor de bepaling van het aantal abonnementen en parkeeruren per jaar dat de garage kan genereren.

De bepaling van de parkeerbehoefte vindt plaats op basis van het programma, de parkeernormen die de gemeente Utrecht in haar beleid heeft vastgelegd, het bestemmingsplan en de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies. Parkeernormen geven het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bepaalde functie aan. Aanwezigheidspercentages geven voor verschillende tijdstippen in de week aan welk percentage van de benodigde parkeerplaatsen voor een bepaalde functie daadwerkelijk bezet is. Hiermee kan de maatgevende parkeerbehoefte worden bepaald. Dit is de parkeerbehoefte die optreedt als de som van de parkeerbehoefte van alle functies tezamen op een bepaald tijdstip maximaal is.

2.1 Programma

Het programma dat wordt gerealiseerd is opgenomen in de tabel hieronder.

Functies	Omvang
Blok I: appartementen	84 stuks
Blok II: appartementen < 120 m2	37 stuks
Blok II: appartementen > 120 m2	6 stuks
Bezoekers bewoners	127 stuks
Detailhandel	1.650 m2
Supermarkt	1.200 m2
Commerciële bedrijfsruimte (kantoor met baliefunctie)	1.000 m2
Opslagruimte (kelder Moskee)	1.100 m2
Cultureel centrum/wijkgebouw	350 m2
Moskee (gebedsruimten)	200 zitplaatsen

2.2 Parkeernormen

De parkeernormen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan en uit de publicatie 'Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht' van de Sector Ontwikkeling van de afdeling Stadsontwikkeling d.d. 20 mei 2008. Hierbij is de onderzoekslocatie beschouwd als onderdeel van gebied 2. De gemeente Utrecht hanteert bandbreedtes voor de parkeernormen. In principe is voor nagenoeg alle functies het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. Voor een aantal functies is hierop een uitzondering gemaakt of is een aangepaste parkeernorm gehanteerd. Deze functies zijn hieronder beschreven.

Bezoekers bewoners

Omdat het in Utrecht mogelijk is dat bezoekers van bewoners met korting op straat parkeren, is ervan uitgegaan dat slechts de helft van de bezoekers van de bewoners in de garage zal parkeren. Daarom is de parkeernorm gehalveerd.

Supermarkt

Omdat in de praktijk blijkt dat de parkeerbehoefte van een supermarkt hoger is dan van een winkel, is voor de supermarkt een hogere parkeernorm toegepast dan voor de overige winkels. Overigens bevindt deze parkeernorm zich binnen de bandbreedte die de gemeentelijke parkeernormen biedt.

Opslagruimte

Voor de opslagruimte is uitgegaan van de parkeernorm die geldt voor arbeids- én bezoekersextensieve bedrijven.

De tabel hieronder toont de parkeernormen die zijn toegepast.

Funcities	Aantal ppl	per	
Blok I: appartementen	1,00	1	woning
Blok II: appartementen < 120 m2	1,00	1	woning
Blok II: appartementen > 120 m2	1,10	1	woning
Bezoekers bewoners	0,15	1	woning
Detailhandel	3,25	100	m2
Supermarkt	3,50	100	m2
Commerciële bedrijfsruimte	2,25	100	m2
Opslagruimte (kelder Moskee)	0,70	100	m2
Cultureel centrum/wijkgebouw	2,00	100	m2
Moskee (gebedsruimten)	0,125	1	zitplaats

2.3 Aanwezigheidspercentages

Hieronder zijn de toegepaste aanwezigheidspercentages weergegeven. Voor de moskee geldt dat alleen op de vrijdagmiddag het aanwezigheidspercentage 100% bedraagt. Op de andere werkdag middagen is het aanwezigheidspercentage 20%.

Functie	werkdag			koop- avond	zaterdag			zondag		
	ochtend	middag	avond		ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Blok I: appartementen	50%	60%	90%	90%	80%	60%	60%	80%	70%	90%
Blok II: appartementen < 120 m2	50%	60%	100%	90%	80%	60%	60%	80%	70%	100%
Blok II: appartementen > 120 m2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bezoekers bewoners	10%	10%	75%	75%	10%	50%	100%	35%	70%	50%
Detailhandel	30%	70%	30%	100%	40%	100%	0%	0%	0%	0%
Supermarkt	30%	70%	25%	25%	40%	100%	0%	0%	0%	0%
Commerciële bedrijfsruimte	100%	100%	10%	25%	20%	50%	0%	0%	0%	0%
Opslagruimte (kelder Moskee)	30%	40%	90%	90%	10%	30%	100%	30%	40%	90%
Cultureel centrum/wijkgebouw	10%	40%	100%	100%	20%	60%	90%	10%	25%	25%
Moskee (gebedsruimten)	10%	100%	10%	20%	10%	20%	20%	10%	20%	20%

2.4 Parkeerbehoefte

De 'normatieve' parkeerbehoefte wordt bepaald door het programma te vermenigvuldigen met de parkeerbehoefte. Vervolgens kan door de normatieve parkeerbehoefte per functie te vermenigvuldigen met de aanwezigheidspercentages per tijdvak worden bepaald wat de parkeerbehoefte is.

In de tabel die hierna volgt is eerst de normatieve parkeerbehoefte bepaald, en vervolgens de parkeerbehoefte per tijdstip. Tevens is de capaciteit van de parkeergarage vermeld en is bepaald of er tekorten of overschotten aan parkeercapaciteit zullen optreden.

De tabel hieronder geeft de normatieve parkeerbehoefte weer, evenals de maatgevende parkeerbehoefte en de tekorten/overschotten.

Functie	normat.	werkdag			koop-	zaterdag			zondag		
	behoefte	ochtend	middag	avond	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Blok I: appartementen	84	42	50	76	76	67	50	50	67	59	76
Blok II: appartementen < 120 m2	37	19	22	37	33	30	22	22	30	26	37
Blok II: appartementen > 120 m2	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Bezoekers bewoners	19	2	2	14	14	2	10	19	6	13	10
Detailhandel	54	16	38	16	54	22	54	0	0	0	0
Supermarkt	42	13	29	11	11	17	42	0	0	0	0
Commerciële bedrijfsruimte	23	23	23	2	6	5	12	0	0	0	0
Opslagruimte (kelder Moskee)	8	8	8	1	1	1	1	0	0	0	0
Cultureel centrum/wijkgebouw	7	1	3	7	7	1	4	6	1	2	2
Moskee (gebedsruimten)	25	3	25	3	5	3	5	5	3	5	5
Totaal	306	134	207	174	214	155	207	109	114	112	137
Capaciteit	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
Tekort/overschot	-74	98	25	58	18	77	25	123	118	120	95

Voor de werkdag middag is uitgegaan van de vrijdagmiddag, als de parkeerbehoefte van de gebedsruimten van de moskee 100% bedraagt. Uit de tabel blijkt dat er op vrijdag- én zaterdagmiddag een overschot is van 25 parkeerplaatsen. Op alle andere tijdstippen zijn altijd minimaal 58 parkeerplaatsen onbezet.

De realisatie van het project heeft tot gevolg dat de maaiveldplaatsen aan de Kanonstraat vervallen. Dit betreft 22 plaatsen, waarvan de bezetting doorgaans circa 20 auto's bedraagt (bron: Parkeerdrukmeting Utrecht, november 2008, Groen Licht Verkeersadviezen, Tilburg). Er wordt van uitgegaan dat hierdoor een parkeerbehoefte van 10 plaatsen voor detailhandel in de garage zal worden gefaciliteerd. De redenen hiervoor zijn:

- De supermarkt en detailhandel die in het project wordt gerealiseerd vervangt een supermarkt en detailhandel die zich direct naast het projectgebied bevindt. Deze panden zullen naar verwachting in de toekomstige situatie ook weer een winkelfunctie krijgen.
- De parkeerbehoefte die in de Kanonstraat werd gefaciliteerd zal niet vervallen, maar zal zich nog steeds manifesteren. Omdat parkeerders graag dichtbij hun bestemming parkeren is ervan uitgegaan dat de helft van deze parkeerbehoefte in de parkeergarage wordt gefaciliteerd en dat de andere helft zich over de maaiveldplaatsen verspreidt. Hiervoor is ruimte beschikbaar.
- Een parkeerbehoefte van 10 plaatsen voor detailhandel kan binnen de beschikbare overcapaciteit worden gefaciliteerd.

3 Analyse parkeerproductie

Eén van de belangrijkste parameters bij de financiële haalbaarheid van een parkeervoorziening vormt de omzet uit abonnementen en bezoekers die het uurtarief betalen. In dit hoofdstuk wordt de verwachte parkeerproductie van de parkeervoorziening beschouwd. Deze wordt afgeleid van de parkeerbehoefte die in het voorgaande hoofdstuk is bepaald.

3.1 Verdeling in vaste gebruikers en bezoekers

Voor het omrekenen van de parkeerbehoefte naar de parkeerproductie moet de normatieve parkeerbehoefte worden verdeeld in vaste gebruikers en bezoekers. Vaste gebruikers zullen een abonnement afnemen, bezoekers betalen het uurtarief. Voor de verdeling is in principe uitgegaan van de verdeling die de gemeente Utrecht in haar parkeernormen hanteert. Alleen voor de supermarkt en detailhandel (5% in plaats van 15%) is een lager aandeel vaste gebruikers toegepast. De reden hiervoor is dat het personeel van dergelijke functies niet bereid zal zijn een abonnementstarief van circa € 1.300 per jaar te betalen. Voor cultureel centrum/wijkgebouw is daarentegen een hoger percentage vaste gebruikers toegepast (60% in plaats van 10%) omdat met de moskee is afgestemd dat een verplicht aantal abonnementen wordt afgenomen. In de tabel hieronder is per functie aangegeven wat het aandeel vaste gebruikers en bezoekers is.

Functie	aandeel vast gebruik	aandeel bezoek
Blok I: appartementen	100%	0%
Blok II: appartementen < 120 m2	100%	0%
Blok II: appartementen > 120 m2	100%	0%
Bezoekers bewoners	0%	100%
Detailhandel	5%	95%
Supermarkt	5%	95%
Commerciële bedrijfsruimte	80%	20%
Opslagruimte (kelder Moskee)	95%	5%
Cultureel centrum/wijkgebouw	60%	40%
Moskee (gebedsruimten)	5%	90%

Met de percentages uit de tabel hierboven is berekend wat de verdeling van de normatieve parkeerbehoefte is over vaste gebruikers en bezoekers. Dit is hieronder weergegeven.

Functie	normatieve behoefte	vast gebruik	bezoek
Blok I: appartementen	84	84	0
Blok II: appartementen < 120 m2	37	37	0
Blok II: appartementen > 120 m2	7	7	0
Bezoekers bewoners	19	0	19
Detailhandel ¹	64	3	61
Supermarkt	42	2	40
Commerciële bedrijfsruimte	23	18	5
Opslagruimte (kelder Moskee)	8	8	0
Cultureel centrum/wijkgebouw	7	4	3
Moskee (gebedsruimten)	25	0	25
Totaal	306	163	143

De 15 abonnementen die de moskee verplicht moet afnemen zijn verdeeld over de functies detailhandel (3), opslagruimte (8) en cultureel centrum/wijkgebouw (4).

3.2 Aantal abonnementen

Uit de tabel uit paragraaf 3.1 blijkt dat 163 abonnementen kunnen worden afgezet. Hierbij wordt uitgegaan van bewonersabonnementen (128 stuks) en zakelijke abonnementen (de overige 35 abonnementen).

3.3 Parkeeruren

Met behulp van referentiecijfers is op basis van de normatieve parkeerbehoefte van bezoekers bepaald hoeveel parkeeruren ze genereren. De tabel hieronder geeft een overzicht van de normatieve parkeerbehoefte van de bezoekers, het aantal uren per plaats per jaar dat ze genereren en het totaal aantal uren per plaats per jaar.

¹ Bij deze aantallen is rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 10 plaatsen voor de detailhandel direct naast het projectgebied.

Functie	normatieve behoefte	uren per ppl/jaar (afgerond)	aantal uren per jaar
Bezoekers bewoners	19	410	7.790
Detailhandel	61	1.250	76.750
Supermarkt	40	1.250	50.000
Commerciële bedrijfsruimte	5	850	4.250
Opslagruimte (kelder Moskee)	0	-	-
Cultureel centrum/wijkgebouw	3	880	2.640
Moskee (gebedsruimten)	25	310	7.750
Totaal	143		148.680

4 Financiële prestaties

In dit hoofdstuk zijn de financiële aspecten van de exploitatie van de parkeervoorziening nader uitgewerkt. Hiervoor zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Daarbij zijn de volgende elementen van belang:

- de uitgangspunten, zoals tijdshorizon, BTW- en rentepercentages, indexeringen etc.
- de raming van de omzet van de parkeervoorziening;
- de raming van de te verwachten exploitatielasten, waarbij rekening wordt gehouden met alle eigenaars- en beheerdergebonden exploitatiekosten, inclusief reserveringen voor onderhoud en vervanging.

In het door ons vervaardigde rekenmodel zijn al deze elementen aanwezig. Tevens biedt het model de mogelijkheid tot het maken van gevoeligheidsanalyses (bepalen van de bandbreedtes). Hierna worden de volgende onderdelen van de financiële analyse nader toegelicht:

- de algemene financiële uitgangspunten
- de investeringskosten
- de financieringslasten
- de beheer- en exploitatielasten
- de opbrengsten
- de ontwikkeling van het exploitatieresultaat.

4.1 Planning

Voor de parkeerexploitatie is een vereenvoudigde planning toegepast. Volgens deze planning wordt de parkeergarage op 1-1-2013 geopend, tegelijkertijd met de ingebruikname van Blok 1. Blok 2 wordt vervolgens op 1-7-2013 in gebruik genomen. Dit betreft 37 appartementen tot 120 m², 6 appartementen groter dan 120 m² en 1.000 m² commerciële dienstverlening. Het later opleveren van Blok 2 heeft met name gevolgen voor de omzet (bezoekers en abonneementhouders) van de garage en voor de directe beheerkosten. In het eerste exploitatiejaar is de omzet daarom circa € 40.000 lager, terwijl de kosten ongeveer € 5.000 lager zijn ingeschat. Het verschil hiertussen wordt veroorzaakt doordat de garage volledig in gebruik is, en de kostenbesparing door het niet volledig benutten dus niet groot is.

4.2 Algemene financiële uitgangspunten

Voor een meerjarige periode is een raming gemaakt van de te verwachten opbrengsten en kosten. Bij deze raming zijn de algemene uitgangspunten gehanteerd die in de tabel hierna zijn opgenomen.

Algemene financiële uitgangspunten	
Aantal te realiseren plaatsen	232
Bouwjaar/prijspeil investeringen	2012
Prijspeil = start exploitatie	2013
BTW	19%
Inflatie	2,0%
Stijging parkeertarief	3,0%
Exploitatieperiode [jaar]	40
Restwaarde (percentage van bouwsom)	0%
Restwaarde	€ 0
Aandeel eigen vermogen	0%
Aandeel vreemd vermogen	100%
Rente Vreemd vermogen	5,0%
Disconteringsvoet	5,0%
Aflossingsprincipe	annuïtair

De parkeertarieven voor 2013 zijn bepaald door de tarieven van 2009 met 3,0% per jaar te indexeren naar de start van de exploitatie in 2012, waarbij inmiddels door de gemeente Utrecht is besloten dat het uurtarief gedurende één jaar niet wordt geïndexeerd. Aangezien het tarief in een parkeergarage lager is dan het straattarief, is uitgegaan van een tarief dat 90% van het straattarief bedraagt. Dit leidt tot een uurtarief van € 2,46 in het eerste exploitatiejaar.

4.3 Investeringskosten

Voor de stichtingskosten van de parkeervoorziening is uitgegaan van een bedrag van € 10,57 miljoen met als prijspeil 1-1-2012. De bouwkosten maken onderdeel uit van de stichtingskosten en bedragen € 8,456 miljoen.

4.4 Financieringslasten

Bij de berekening van de financieringslasten is uitgegaan van een financiering van de volledige (parkeer)garage door de gemeente Utrecht en een volledige financiering van de investeringskosten door middel van langlopende annuïtaire lening, waarvan de verplichtingen telkens aan het einde van elk jaar worden voldaan.

Voor de bepaling van de benodigde vervangingsinvesteringen worden de bouwkosten uitgesplitst in een bouwkundig deel, de parkeerinstallatie en de overige installaties. Dit leidt tot de volgende verdeling:

- Bouwkundig deel (85,5%): € 7.229.880
- Parkeerinstallatie (2,5%): € 211.400
- Overige installaties (12,0%): € 1.014.720.

4.5 Exploitatielasten

Bij de berekening van de exploitatielasten is gebruik gemaakt van een aantal kostensoorten. Hierna volgt een overzicht van te onderscheiden kostensoorten. Het prijspeil van deze kosten is 1-1-2013.

- **Personeel/toezicht**

Dit betreft de jaarlijkse kosten van de in de parkeervoorziening aanwezige beheerder en het beheer op afstand. Hierbij is ervan uitgegaan dat de garage gedurende 7 dagen per week 24 uur per dag toegankelijk is voor bezoekers. Binnen deze uren wordt voor drukke perioden (donderdagmiddag en -avond, vrijdagmiddag- en avond en zaterdag) rekening gehouden met de aanwezigheid van een beheerder gedurende 24,5 uur per week. Op de uren waarop geen beheerder aanwezig is wordt de garage op afstand beheerd.

- **Directe beheerkosten**

Dit betreft de kosten voor schoonmaak-, bouwkundig en technisch onderhoud, de kosten voor water, elektra en telecommunicatie, verzekeringen en belastingen.

- **Geldinning en transport**

Dit betreft de kosten van het laten ledigen, transporteren en verwerken van de contant in de parkeervoorziening ontvangen parkeergelden.

- **Overige bedrijfskosten**

De aan de parkeervoorziening toe te rekenen kosten voor de personele formatie (incl. huisvesting, P&O, hulpmiddelen etc.) ten behoeve van de operationele (toezicht, beheer op afstand en bewaking), commerciële, technische en administratieve beheerstaken.

- **Overige kosten en onvoorzien**

Dit betreft de toeslag welke opgenomen kan worden ter dekking van onvoorziene zaken.

- **Overhead**

Dit betreft de algemene managementkosten voor beleid, strategie, marketing en vastgoedmanagement.

Op basis van ervaringscijfers is in detail bepaald wat de te verwachten exploitatielasten zullen zijn. Een samenvattend overzicht is opgenomen in de tabel hierna. Dit zijn de exploitatielasten waarin de (eenmalige) korting die in paragraaf 4.1 is beschreven is opgenomen.

Onderdeel	Kosten in 1 ^e exploitatiejaar
Personeel, toezicht	78.000
Directe beheerkosten	72.000
Geldinning en transport	
- 1,0% over de parkeeropbrengst	2.000
Overige bedrijfskosten	1.000
Overige kosten en onvoorzien	
- % toeslag op directe kosten	9.000
Overhead	23.000
Marge Exploitant	
- % toeslag voor dekking winst en risico	0
Totaal per jaar, excl. BTW in €	185.000

4.6 Kapitaal en investeringslasten

Bij de berekening van de eigenaarlasten is gebruik gemaakt van een aantal kostensoorten. Hierna volgt een overzicht van te onderscheiden kostensoorten.

- **Financieringslasten**

De rente- en eventueel afschrijvinglasten van dat de benodigde financiering.

- **Vastgoedgebonden kosten**

Deze post betreft de verzekering van de opstal alsmede het OZB-eigenaarsgedeelte.

- **Vervangingsinvesteringen**

Dit betreft de periodieke kosten van het (groot)onderhoud aan het gebouw en het onderhoud en de vervanging van de gebouw gebonden- alsmede de parkeerinstallaties.

Bovenstaande uitgangspunten corresponderen met veel voorkomende waarden die gemeenten hanteren. Op grond van de geldende regels dienen gemeenten investeringen geheel af te schrijven.

4.7 Opbrengsten

Om de opbrengsten te bepalen zijn de tarieven en het feitelijke gebruik door incidentele parkeerders (kortparkeerders) van belang, alsmede het eventuele aantal abonnementen wordt afgenomen door vaste gebruikers. De opbrengsten uit kortparkeren worden bepaald door het verwachte aantal te verkopen parkeeruren in de parkeervoorziening te vermenigvuldigen met het te hanteren parkeertarief.

4.7.1 Vaste gebruikers

In paragraaf 3.2 is beschreven dat 128 bewonersabonnementen en 35 zakelijke abonnementen kunnen worden uitgegeven. In het contract met de ontwikkelaar is vastgelegd dat voor bewoners een abonnementstarief van € 1.200 wordt gehanteerd (prijspeil 1-1-2008). Als hiervoor een jaarlijkse indexatie van 3% wordt toegepast, bedraagt het tarief € 1.351. Voor de zakelijke abonnementen wordt uitgegaan van een tarief dat gelijk is aan het tarief van de Grifthoekgarage, ofwel € 1.595,45 per jaar, prijspeil 1-1-2009. Indexering op dezelfde wijze als bij het uurtarief voor bezoekers leidt tot een tarief van € 1.742 per 1-1-2013.

In totaal bedraagt de jaaromzet uit de abonnementen € 197.000, prijspeil 1-1-2013. De BTW is reeds op de jaaromzet in mindering gebracht.

4.7.2 Bezoekers

In paragraaf 3.3 is bepaald dat jaarlijks circa 148.700 parkeeruren kunnen worden verkocht. Het geïndexeerde tarief bedraagt € 2,46. Dit levert jaarlijks een bedrag van € 307.000 op, prijspeil 1-1-2013, exclusief BTW.

Toename autogebruik

De economische groei van Utrecht en de bouw aan het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn en het Stationsgebied zorgen er mede voor dat het autogebruik in Utrecht tot 2020 met ongeveer 30% stijgt. De gemeente heeft echter parkeermaatregelen ingevoerd om deze groei een halt toe te roepen. Ervan uitgaande dat de maatregelen die de gemeente invoert hun werking hebben, is rekening gehouden met een beperkte toename van het aantal parkeeruren van 1% per jaar voor de eerste 10 exploitatiejaren.

Correctiefactor aanlooperperiode

Omdat parkeerders een parkeergarage doorgaans moeten leren 'vinden' is in het eerste exploitatiejaar een reductie van 20% toegepast op de inkomsten van bezoekersparkeren en in het tweede exploitatiejaar een reductie van 10%. Deze reductie staat overigens los van de toename van het autogebruik die in de voorgaande paragraaf is beschreven.

Verandering gebruik programma

Omdat de infrastructuur die het Westplein momenteel domineert in de toekomst wordt overkluisd, zal direct naast de Kop van Lombok een levendig plein ontstaan. De verwachting is dat daardoor het karakter en het gebruik van de commerciële dienstverlening zullen wijzigen, waardoor halverwege de exploitatieperiode van de parkeergarage de 1.000 m2 commerciële dienstverlening zal worden omgevormd tot detailhandel. Dit leidt tot een afname van de omzet uit parkeerabonnementen van circa 15% en een toename van de omzet uit parkeeruren van bezoekers van

ongeveer 25%. Per saldo heeft dit een gunstig effect op de omzet van de parkeergarage.

4.8 Bijdrage vanuit de grondexploitatie

Vanuit de grondexploitatie wordt een bijdrage voorzien in de financiering van de parkeergarage. Deze bijdrage bedraagt € 3,00 miljoen. Hierdoor neemt het te financieren gedeelte van de stichtingskosten dus af met € 3,00 miljoen.

4.9 Financieel resultaat parkeerexploitatie

Uitgedrukt in een Netto Contante Waarde (NCW) bedraagt de waarde van de parkeervoorziening, inclusief de kapitaalslasten, € 0,50 miljoen op prijspeil 1-1-2013 bij een 40-jarige exploitatie. Indien voor een 30-jarige exploitatie wordt gekozen bedraagt de NCW -/- € 1,05 miljoen.

4.10 Financiering aanloopverliezen

Bij parkeerexploitaties is aan het begin van de exploitatie doorgaans sprake van een aantal jaren met een negatief exploitatiesaldo, die in een later stadium van de exploitatie worden terugverdiend. Afhankelijk van de wijze waarop de financiën geregeld zijn, kan het mogelijk zijn dat over deze negatieve exploitatiesaldi rente moet worden betaald. Dit is met name het geval wanneer de parkeerexploitatie per garage wordt beschouwd, en er niet voor wordt gekozen middels een egalisatiefonds de jaarlijkse tekorten en overschotten van de verschillende parkeervoorzieningen met elkaar te verrekenen. Indien de parkeerexploitatie inderdaad per parkeervoorziening wordt beschouwd, moet voor de eerste jaren van de exploitatie een bedrag worden geleend waarmee de parkeerexploitatie wordt aangevuld. Over deze lening moet 5% rente worden betaald. Vanaf het moment dat de jaarlijkse exploitatiesaldi positief worden wordt deze lening weer afgelost. Voor deze situatie is berekend dat gedurende de looptijd van de exploitatiekosten een bedrag van € 0,53 miljoen aan rentekosten moet worden uitgegeven om de rente op deze lening te betalen.

4.11 Totale waarde voor parkeerbedrijf

De waarde die de garage voor het parkeerbedrijf heeft bestaat uit het exploitatie resultaat én de rentekosten op de aanloopverliezen. Bij een 40-jarige exploitatie is dit resultaat dus € 0,50 miljoen plus -/- € 0,53 miljoen, ofwel -/- € 0,03 miljoen, prijspeil 1-1-2013. Omdat € 0,03 miljoen anders geschreven € 30.000 is, kan worden gesteld dat de waarde budgetneutraal is, aangezien een bedrag van



Parkeergarage Kop van Lombok
Versie: 1.4

€ 30.000 ten opzichte van de jaarlijkse exploitatiekosten en –opbrengsten
verwaarloosbaar is over een periode van 40 jaar.