



## Notitie

■ Ons kenmerk  
egenren.050310

■ Contactpersoon  
R.L.J. Ebbing

■ Nieuwstraat 4  
2266 AD Leidschendam  
T: 070 3177005  
F: 070 3178066  
info@spark-parkeren.nl  
www.spark-parkeren.nl

■ Leidschendam,  
5 maart 2010

■ Onderwerp  
Financiële prestatie 400 plaatsen ondergronds op Noorderplein, Emmen

### Inleiding

In vervolg op de eerdere notities aangaande de financiële prestatie van een onder het Noorderplein te realiseren openbare parkeergarage, is Spark gevraagd een aanvullende variant door te rekenen. In deze variant wordt, ten opzichte van de variant van 3 maart 2010, er van uitgegaan dat er geen sprake zal zijn van een bijdrage in de realisatie exclusieve bewoners parkeerplaatsen en er wel kosten zullen zijn voor de herinrichting van het boven een deel van de parkeergarage gelegen openbare ruimte. Met dit als vertrekpunt is gevraagd van enkele varianten de financiële prestatie te bepalen. Ten opzichte van de eerdere waardering zijn de overige uitgangspunten die aan deze calculatie ten grondslag liggen gelijk gehouden.

### Uitgangspunten optimalisatie

De meest relevante van toepassing verklaarde uitgangspunten zijn als volgt.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Capaciteit parkeergarage | 400 parkeerplaatsen   |
| Exploitatie              | Openbaar  |
| Bouwwijze                | Ondergronds   |
| Stichtingskostprijs      | € 35.000,- per plaats   |
| Stichtingskostprijs      | € 14,0 miljoen  |
| Eenmalige bijdrage       | € 0,-   |
| Grondkosten              | € 0,- (ook geen verontreiniging)  |
| Herinrichting terrein    | € 250.000,- (in Stichtingskostprijs opgenomen)  |
| Aflossingsprincipe       | Lineair versus Annuïtair  |
| Eigendom                 | Publiek   |
| Exploitatie              | Publiek (onderdeel overige gemeentelijke parkeervoorzieningen)  |
| Beheer                   | Uitbested   |
| Aanvangsuurtarief        | € 1,75 incl. btw per uur  |
| Kortparkeerproductie     | 600.000 uur per jaar  |
| Marge exploitant         | 10% van de totale omzet uit parkeren  |
| Restwaarde (Exit Yield)  | Geen  |
| <u>Abonnementen</u>      |   |
| Vergunningen             | Geen  |
| Bewoners                 | 24 stuks  |
| Bijdrage bewoners        | Een vergoeding voor de kosten van het gebruik van de parkeergarage door de bewoners (24 stuks) is niet meegenomen in deze calculatie. |



## Basisscenario: Publiek, lineair

In dit basisscenario is er van uitgegaan dat de gemeente Emmen eigenaar en exploitant van de parkeergarage wordt. De ontwikkeling van het Parkeer exploitatieresultaat is voor een periode van 40 jaar inzichtelijk gemaakt. Uit de analyse blijkt dat de netto contante waarde (NCW) van de Parkeer exploitatieresultaten van de parkeergarage, dus exclusief de Kapitaal- en vastgoedlasten, over de volledige exploitatieperiode € 15,4 miljoen is. De netto contante waarde van de Kapitaal- en vastgoedlasten blijkt € 17,0 miljoen te zijn. De netto contante waarde van de Resultaten (de netto contante waarden van de Parkeer exploitatieresultaten en de Kapitaal- en vastgoedlasten over de volledige exploitatieperiode samen) komt daarmee op € 1,6 miljoen negatief uit. Het verwachte positieve Parkeer exploitatieresultaat voor jaar 41 bedraagt ruim € 2,1 miljoen. Uitgaande van het lineaire aflossingsprincipe dient gedurende een aanloopperiode van 15 jaren rekening gehouden te worden met de dekking van negatieve (aanloop)Resultaten.

Tabel 1: Financiële prestatie bij € 1,75 incl. btw (bedragen: prijspeil 2011, excl. btw)

|  |                   |
|--|-------------------|
| Parkeer exploitatieresultaat, negatief gedurende   | 0 jaar            |
| Resultaat, negatief gedurende  | 15 jaar           |
| Totaal te dekken negatieve (aanloop)Resultaten   | € 6,2 miljoen     |
| NCW Parkeer exploitatieresultaten<br>(excl. Kapitaal en vastgoedlasten excl. Restwaarde) | € 15,4 miljoen    |
| NCW Resultaten (incl. Financieringslasten, herinrichting terrein,<br>excl. Restwaarde)   | -/- € 1,6 miljoen |

## Scenario: Publiek, annuïtair

Uitgaande van gelijke uitgangpunten wordt, ter beperking van eventuele aanloopverliezen, als alternatief voor het lineaire aflossingsprincipe regelmatig het annuïtaire principe toegepast. Ten opzichte van het lineaire principe waarin de Kapitaallast, het totaalbedrag van rente en aflossing samen, gedurende de volledige exploitatieperiode afneemt blijft bij toepassing van het annuïtaire principe de jaarlijkse Kapitaallast gelijk. Een voordeel van dit principe is dat de te dekken negatieve (aanloop)Resultaten beperkter zijn. Uit onderstaande tabel 2 blijkt dat toepassing van het annuïtaire aflossingsprincipe het cumulatief te dekken negatieve (aanloop)Resultaat beperkt met € 2,0 miljoen.

Tabel 2: Cumulatief te dekken negatieve (aanloop)Resultaten

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Aflossingsprincipe lineair   | € 6,2 miljoen |
| Aflossingsprincipe annuïtair | € 4,2 miljoen |

## Scenario: Publiek, annuïtair, bijdrage 2,0 miljoen (excl. btw)

In aanvulling op het scenario Publiek annuïtair wordt in dit scenario bij aanvang om niet een eenmalige bijdrage gedaan in de Stichtingskostprijs. De NCW van de Kapitaal- en vastgoedlasten, na aftrek van de eenmalige bijdrage in de Stichtingskostprijs van € 2,0 miljoen, wordt hierdoor met € 2,0 miljoen verlaagd en komt uit op € 15,0 miljoen. De NCW van de Resultaten (de NCW van de Parkeer exploitatieresultaten en de Kapitaal- en vastgoedlasten samen) worden als gevolg hiervan € 430.000,- positief. De eenmalige bijdrage leidt tevens tot een materiële verbetering van de negatieve (aanloop)Resultaten.



# PARK

## Verschillen, eenmalige bijdrage stichtingskostprijs

Ten opzichte van het scenario Publiek, annuïtair geeft onderstaande tabel geeft overzichtelijk weer wat de belangrijkste gevolgen zijn van het doen van verschillende eenmalige bijdragen in de Stichtingskostprijs. Uit Tabel 3 blijkt dat

Tabel 3: Varianten eenmalige bijdrage (bedragen: prijspeil 2011, excl. btw)

| Einmalige bijdrage  | € 2,0 miljoen  | € 3,0 miljoen | € 4,0 miljoen |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Parkeer exploitatieresultaat, negatief gedurende                                | 0 jaar         | 0 jaar        | 0 jaar        |
| Resultaat, negatief gedurende   | 10 jaar        | 7 jaar        | 4 jaar        |
| Totaal te dekken negatieve (aanloop)Resultaten                                  | € 1,5 miljoen* | € 690.000,-*  | € 360.000,-*  |
| NCW Resultaten (incl. Financieringslasten na aftrek Bijdrage, excl. Restwaarde) | € 430.000,-    | € 1,4 miljoen | € 2,4 miljoen |

\*) Cumulatieve (niet contant gemaakte) bedragen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de dempende werking van een eenmalige bijdrage in de Stichtingskostprijs op de hoogte van de cumulatieve negatieve (aanloop)Resultaten afneemt naarmate deze hoger wordt. Omdat in geen van de hierboven beschreven varianten het cumulatieve negatieve (aanloop)Resultaat € 0,- is geworden, blijft het raadzaam de afdeling die in financiële zin verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de parkeergarage ter dekking van de (aanloop)verliezen budget te geven.

## Restwaarde parkeergarage

Marktpartijen rekenen in het algemeen met een restwaarde, die gebaseerd is op de toekomstige waarde na de aangenomen exploitatieperiode. Na deze exploitatieperiode resteert immers een parkeervoorziening die een zekere waarde vertegenwoordigt. Gebruikelijk berekenen marktpartijen deze waarde op basis van een Exit Yield. Deze geeft de waarde van de parkeergarage aan, gebaseerd op de volgende formule:

$$\text{Restwaarde} = \frac{\text{Verwachte Parkeereexploitatie resultaat jaar 41}}{\text{Exit Yield}}$$

Wanneer de Restwaarde wordt berekend middels een conservatieve Exit Yield van 15% bedraagt de NCW van de Restwaarde van de parkeergarage € 1,7 miljoen. Deze positieve Restwaarde staat vrijwel gelijk aan de berekende negatieve NCW van de Resultaten van € 1,6 miljoen.

## Resultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten blijkt uit deze waardering dat de parkeergarage bij het aangenomen bezoekerstarief van € 1,75 per uur, vanaf het eerste jaar 2011, kostendekkend wordt geëxploiteerd. Dat wil zeggen dat de totale omzet uit parkeren vanaf het eerste jaar hoger is dan de totale kosten van de exploitatie en het beheer.

Wanneer de Kapitaal- en vastgoedlasten worden meegenomen blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een aanzienlijke periode van negatieve (aanloop)Resultaten. Wanneer in plaats van het



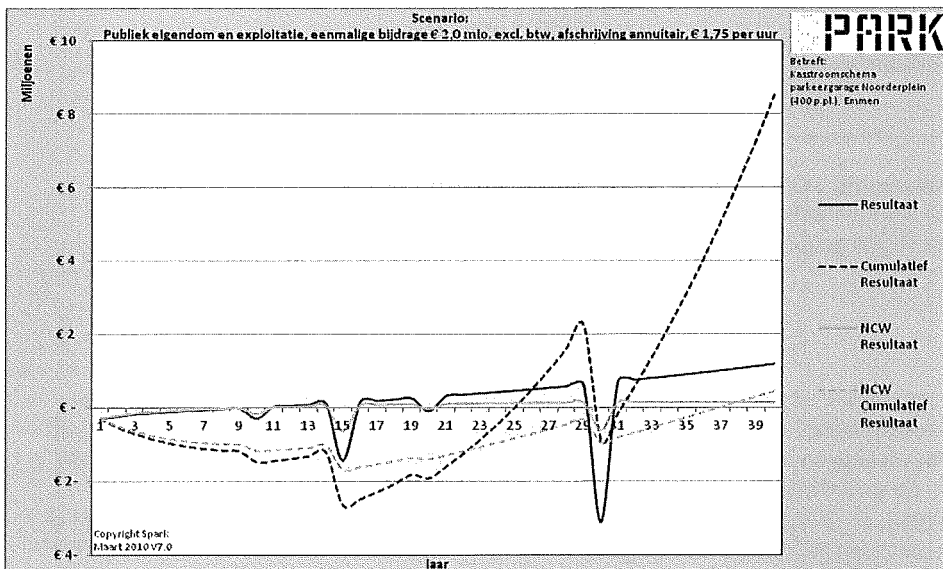
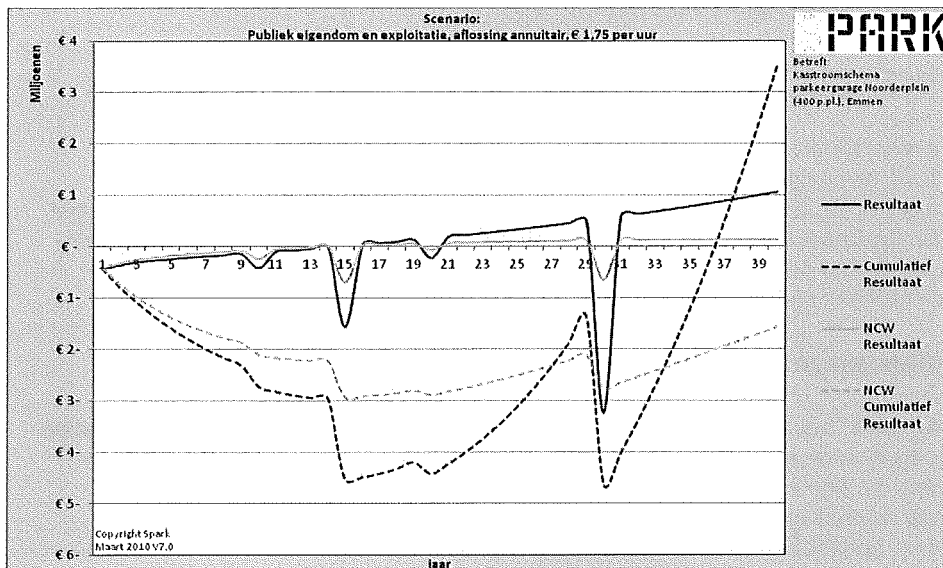
# PARK

lineaire het annuïtaire aflossingsprincipe wordt toegepast neemt het cumulatieve negatieve (aanloop)Resultaat af met € 2,0 miljoen.

De Parkeerexploitatie genereert gedurende een aanlooperperiode negatieve (aanloop)Resultaten. Het is gewenst de resultaatverantwoordelijke eenheid binnen de gemeente ter dekking hiervan budget te laten reserveren.

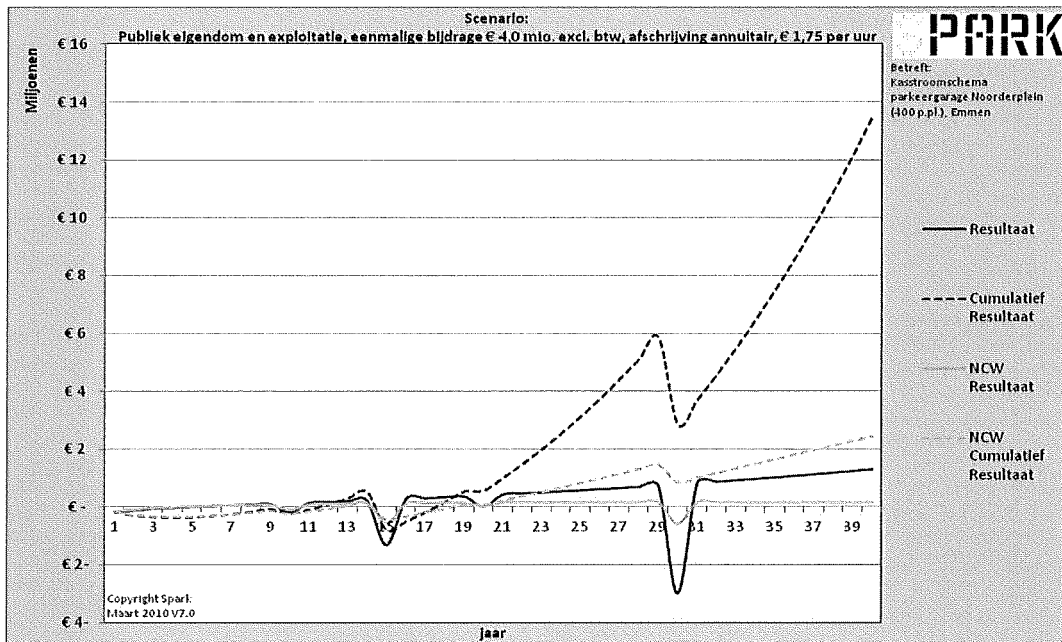
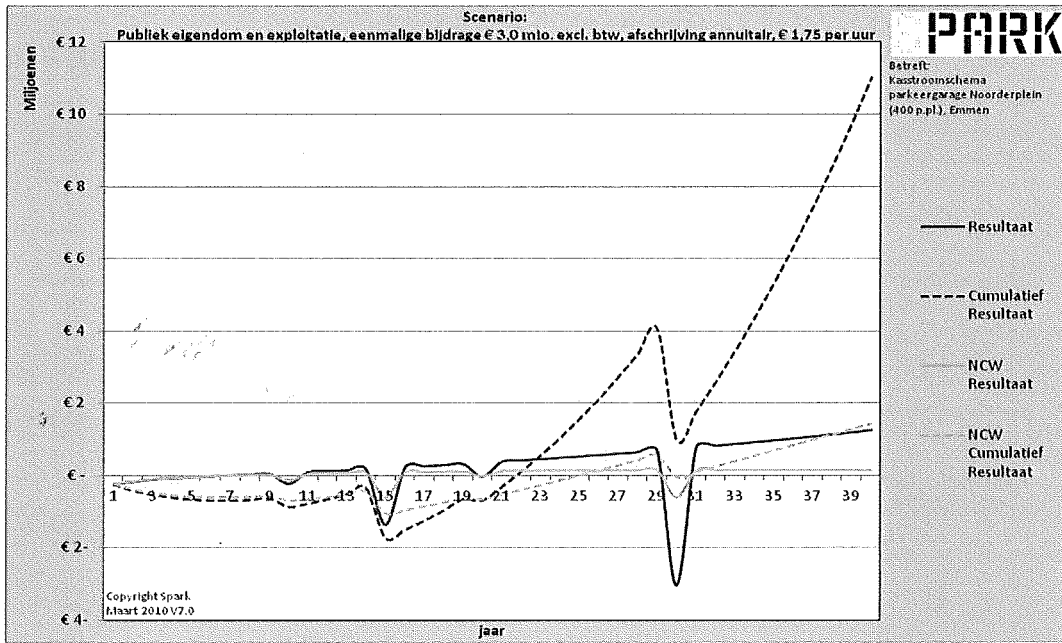
## Kasstroomschema's

Van vier van de hierboven doorgerekende scenario's waarin is uitgegaan van het annuïtaire aflossingsprincipe worden hieronder in grafiekvorm de kasstroomschema's weergegeven. Met een eventuele Restwaarde is geen rekening gehouden. De eerste grafiek geeft het scenario Publiek, lineair weer. De onderste drie grafieken geven het verloop van de Resultaten weer wanneer bij aanvang een eenmalige bijdrage wordt gedaan in de Stichtingskostprijs. De hoogte van de eenmalige bijdragen komen overeen met de in Tabel 3 gepresenteerde bedragen.



01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

# PARK



11