

Bijlage 2 Samenvatting uitgangspunten financiële prestatie parkeergarage Willinkplein Zuid
Op basis van rapportage van Spark d.d. 19-10-2010

Als 'vertrekpunt' van de waardering geldt de waardering van Willinkplein-Noord-garage met 370 parkeerplaatsen. Bij de bestuurlijke besluitvorming van deze garage zijn de volgende primaire financiële parameters benoemd:

- Rente 4,5%
- Exploitatieperiode 40 jaar
- Aflossingsprincipe: annuïtair
- Parkeertarief: € 1,75 incl. BTW, prijspeil 2010
- Inflatie (jaarlijks): 2,5%
- Stijging parkeertarieven (jaarlijks) 3,0%

Voor een meerjarige periode is een raming gemaakt van de te verwachten opbrengsten en kosten, rekening houdend met de reeds aan de Willinkplein Noord-garage toegekende opbrengsten en kosten. Voor de waardering van de Willinkplein Zuid-garage worden derhalve alleen de meer- en minderopbrengsten en -kosten in kaart gebracht en gerelateerd aan de stichtingskosten voor de Willinkplein Zuid-garage ad € 12,0 mln. excl. BTW (inclusief aanpassing Willinkplein Noord-garage en kosten nieuwe entree). De uitbreiding van de parkeergarage behelst een netto toegevoegde capaciteit van 522 parkeerplaatsen en volledig bedrijfs gereed, inclusief toegangscontrolesysteem (onder meer: parkeersysteem, CCTV, intercom en snelvouwhekken).

Algemene financiële uitgangspunten

▪ Prijspeil = start exploitatie	2013
▪ BTW	19%
▪ Restwaarde	Geen
▪ aandeel eigen/ vreemd vermogen	0%/100%
▪ Vermogenskostenvoet	5,5%
▪ Exploitatielasten dagelijks beheer	€ 229.000

De jaarlijkse kapitaal en investeringslasten en/of periodieke lasten hiervan zijn in de berekeningen meegenomen en betreffen:

- Financieringslasten: zijnde de rente- en afschrijvingslasten van de benodigde financiering.
- Vastgoedgebonden kosten; deze post betreft de verzekering van de opstal alsmede het OZB-eigenaargedeelte.
- Vervangingsinvesteringen; dit betreft de periodieke kosten van het (groot)onderhoud aan het gebouw en het onderhoud en de vervanging van de (uitbreiding van de) gebouw gebonden installaties (o.m. mechanische ventilatie, CO- LPG detectie, parkeermanagement- en betaalsysteem en CCTV) liften en snelvouwhekken.

De parkeergarage zal met een toegevoegde capaciteit van 522 parkeerplaatsen volledig gereed en in gebruik genomen zijn in het jaar 2013. De daarbovenop te realiseren functies zijn echter pas gereed medio 2014 en deels begin 2015.

Als gevolg hiervan is er vanaf 2013 een correctiefactor toegepast op de te genereren opbrengsten kortparkeren gedurende drie exploitatiejaren. Voor het eerste jaar is een reductie van 50% gehanteerd en voor het tweede jaar een reductie van 30% en voor het derde jaar een reductie van 10%

Vanaf het vierde exploitatiejaar (2016) zijn de geprognosticeerde parkeeruren voor de volle 100% berekend en is geen sprake meer van een correctiefactor.

Mogelijkheden tot verevening met parkeergarage Noorderplein

De parkeerexploitatie van de parkeergarage Noorderplein kent over een exploitatieperiode van 40 jaar een negatief resultaat van € 1,3 mln. Dit negatieve resultaat is bij raadsbesluit van 3 juni 2010 ten laste van de BAR gebracht. De nu voorliggende exploitatie van Willinkplein Zuid kent, m.n. door de lagere realisatiekosten, over een exploitatieperiode van 40 jaar een resultaat van € 3,6 mln (Netto Contante Waarde). Denkbaar zou zijn om, wanneer dergelijke exploitaties binnen een parkeerbedrijf naast elkaar voorkomen, dergelijke geraamde resultaten te salderen. De gemeente Emmen kent echter geen parkeerbedrijf.

In de huidige situatie heeft het onzes inziens de voorkeur om in deze de gebruikelijke werkwijze bij de grondexploitaties voorsnog te hanteren. Dit houdt in:

- voorgecaluleerde tekorten afdekken
- winsten nemen op het moment, dat ze feitelijk gerealiseerd zijn.

Van een winst, die ontstaat over een looptijd van 40 jaar, zal pas na geruime tijd met enige zekerheid gesteld kunnen worden, dat hij gerealiseerd is.

Wij adviseren de beleidsuitgangspunten in deze te formuleren in het kader van het invullen van de parkeerorganisatie en de financieel-economisch daarbij te hanteren uitgangspunten.

Conclusie

Op basis van de genoemde uitgangspunten blijkt dat de parkeergarage vanaf het eerste jaar, 2013 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. De netto contante waarde van de parkeerexploitatieresultaten bedraagt € 21,1 miljoen, prijspeil 2013. Wanneer de kapitaal- en vastgoedlasten in de waardering worden meegenomen blijkt de netto contante waarde van de resultaten € 3,6 miljoen positief te zijn. In de bijlage zijn de jaarlijkse resultaten weergegeven.

Bar 2010-12-21