

Juni 2020

Spark

EEN WERELD TE WINNEN



Parkeergarage Markt Zoetermeer

Juni 2020

Spark

Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam

+31 (0)70 317 70 05

info@spark-parkeren.nl

www.spark-parkeren.nl

www.linkedin.com/company/spark-parking

Colofon

Opdrachtgever	gemeente Zoetermeer
Titel	Parkeergarage Markt Zoetermeer
Versie	V 5.2
Datum	23 juni 2020
Projectteam Opdrachtgever	...
Projectteam Spark	Rob Ebbing
Projectleider Spark	Rob Ebbing

Is een parkeerplaats niet de plek waar een bezoek begint en eindigt?

Waar bezoekers hun eerste en laatste indruk opdoen?

Waar reputaties worden gemaakt en gebroken?

Kun je een parkeerplaats niet het best vergelijken met de lobby van een hotel of de entree van een belangrijk huis?

Als de plek waar je bezoek als eerste welkom heet?

Waar je je beste beentje voorzet?

Een indruk geeft wat men bij jou kan verwachten?

EEN WERELD TE WINNEN

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Markt 10	9
1.2	Vraagstelling	10
1.2.1	Waarderingsmethode	10
1.3	Eisen aan de parkeervoorziening	11
1.4	Leeswijzer	11
2	Capaciteit parkeergarage	13
2.1	Programma	13
2.1.1	Nieuw programma	13
2.1.2	Werknemers gemeente Zoetermeer	15
2.1.3	Vervanging parkeerplaatsen	15
2.1.4	Compensatie	16
2.2	Capaciteit parkeergarage	17
3	Gebruik parkeergarage	18
3.1	Gebruik parkeergarage	18
3.1.1	Gegevens gebruik	18
3.1.2	Toekomstige ontwikkeling	19
3.1.3	Ingroeiperiode	20
4	Financiële prestatie	21
4.1	Exploitatie elementen	21
4.2	Uitgangspunten parkeergarage	21
4.3	Algemene financiële uitgangspunten	22
4.4	Kosten	22
4.4.1	Parkeergarage	22
4.4.2	Financierings- en vastgoedlasten	23
4.4.3	Exploitatiekosten	23
4.5	Omzet	24
4.5.1	Bezoekersparkeren	25
4.5.2	Abonnementen	25
4.5.3	Correctiefactoren	26
4.6	Resultaten	26
4.6.1	Resultaten	26
4.6.2	Conclusie	27
4.6.3	Resultaten	27
5	Gevoeligheidsanalyse	29

5.1	Variabelen	29
5.1.1	Eerste 2 uur gratis	29
5.1.2	Ambtenaren parkeren in parkeergarage	30
5.1.3	Vertraging in afname parkeerplaatsen woningen	30
5.1.4	Wijziging Parkeerproductie	31
5.1.5	Hogere vermogenskostenvoet	31
5.1.6	Gewijzigd programma	31
5.2	Parkeergarage met fietsenstalling	32
Bijlage 1	Begrippen	34
Bijlage 2	Exploitatiemodel	36
Bijlage 3	Deel parkeerdrukonderzoek 2019	37
Bijlage 4	Programma varianten	38
Bijlage 5	Investeringsraming	39

1 Inleiding

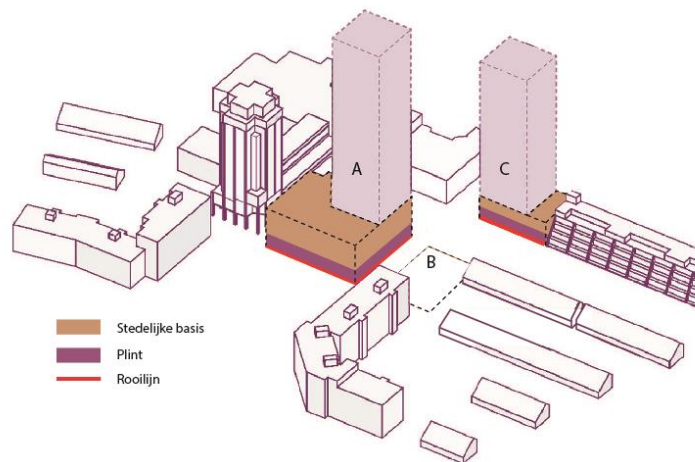
Om te voorzien in de parkeerbehoefte van de herontwikkeling van Markt 10 is de realisatie van een parkeergarage noodzakelijk. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de ontwikkelingen en de vraagstelling van de gemeente Zoetermeer met betrekking tot de parkeergarage.

1.1 Markt 10

Het Centraal Park is het gebied dat aan de zuidoost zijde tegen het Stadshart van Zoetermeer ligt. Het is het gebied rond de Dobbe en wordt omsloten door de historische Dorpsstraat, de Londenstraat, de Frankrijklaan, het Marseilleepad en de Markt. De Markt wordt in de huidige situatie vooral gebruikt als openbaar parkeerterrein.

In de Visie Centraal Park is voor de Markt het wensbeeld geformuleerd om het gebied in te richten als aantrekkelijk plein met water, groen, bestrating van hoge kwaliteit en ruimte voor evenementen van divers

karakter en grootte. Door middel van het toevoegen van hoogstedelijk programma en iconische nieuwbouw op de locatie Markt, kan een prettige entree van het Stadshart en de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat worden gecreëerd.



Afbeelding 1. Zoetermeer, impressie Markt en omgeving

In het schetsontwerp Centraal Park (uitwerking van de Visie Centraal Park) is te zien dat de Markt kan worden ingericht als autovrij plein met veel groen, water en een hoge verblijfskwaliteit. Het ontwerp volgt de rooilijnen van de mogelijke bouwvelden voor de nieuwbouw van de Markt en de grondgebonden stadswoningen, zodat de nieuwbouw en openbare ruimte naadloos op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Door het plein op deze manier in te richten komt de huidige parkeerfunctie van de Markt te vervallen.

Voor het economisch functioneren van het gebied wordt onderkend dat een goede autobereikbaarheid van essentieel belang is. Omdat het parkeren van auto's niet langer ten koste mag gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte wordt de realisatie van een nieuwe ondergrondse parkeergarage onderzocht.

1.2 Vraagstelling

Alvorens invulling te kunnen geven aan de realisatie van een ondergrondse parkeergarage, wenst de gemeente Zoetermeer inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid hiervan. Het uitgangspunt is dat de parkeervoorziening gaat voorzien in de parkeerbehoefte van het toe te voegen programma en de parkeerplaatsen die komen te vervallen voor zo ver nodig compenseert. De uitkomsten van deze analyse wenst de gemeente te gebruiken ter toetsing van de huidige inzichten en voor de bestuurlijke besluitvorming.

In juli 2019 is door de raad de Nota van uitgangspunten voor Markt 10 vastgesteld inclusief een financiële beschouwing. Dit is een geactualiseerd rapport op basis van een aangepast programma, nieuwe uitgangspunten en het nieuwe parkeerbeleid (december 2019). Door de conservatieve benadering, hogere investeringskosten van de parkeergarage (door hogere kwaliteit) en lagere parkeerinkomsten door ander en kleiner programma is het financiële resultaat van de parkeergarage fors negatiever geworden. Om aan te sluiten bij de financiële kaders van het eerdere raadsbesluit is er voor gekozen om een basisvariant uit te werken die aansluit bij deze financiële kaders. Als variant hierop is voor de beeldvorming in de Gevoeligheidsanalyse (hoofdstuk 5) een ondergrondse parkeergarage met een ondergrondse openbare fietsenstalling doorgerekend.

U heeft Spark gevraagd u inzicht te geven in de huidige financiële haalbaarheid van de ondergrondse parkeergarage en u heeft hiervoor de volgende vraag geformuleerd:

Wat is de financiële waarde van de parkeergarage voor de gemeente Zoetermeer (als publiek lichaam)?

1.2.1 Waarderingsmethode

Er zijn verschillende methoden om de financiële waarde van een parkeergarage te bepalen. In deze rapportage is gebruik gemaakt van een waarderingsmethode, die gebruikelijk is in deze marktsector. Deze methode is gebaseerd op het bepalen van de Netto Contante Waarde (NCW) van een langjarig perspectief, waarbij alle kosten en opbrengsten worden geëxpliciteerd. De

uitgangspunten en aannames die ten grondslag liggen aan de waardering worden in deze rapportage beschreven.

De ervaring leert dat de kosten van de exploitatie goed in te schatten zijn. Maar economische factoren als ontwikkeling van de parkeervraag, inflatie en kosten van kapitaal kunnen fluctueren waardoor de resultaten worden beïnvloed. Deze rapportage is gebaseerd op werkelijk gerealiseerde inkomsten en ervaringscijfers over de exploitatie verbonden kosten en opslagen voor winst en risico. De hiervoor gehanteerde uitgangspunten staan beschreven in deze notitie. Omdat de uitkomst van een waardering afhankelijk is van meerdere verschillende variabelen wordt afsluitend ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse geeft van enkele variabelen inzicht in de gevolgen van mogelijke verandering.

1.3 Eisen aan de parkeervoorziening

Uitgangspunt in deze waardering is dat de gerealiseerde parkeergarage voldoet aan de eisen die gelden voor openbare parkeergarages uit de NEN 2443 – Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages, Nederlands Normalisatie-instituut (versie maart 2013). Tevens wordt ervan uitgegaan dat het afwerkingsniveau hoogwaardig is en de parkeergarage in een kwalitatief goede staat (bereikbaar, vindbaar, beschikbaar, schoon, heel en veilig) wordt gehouden gedurende de volledige Exploitatieperiode.

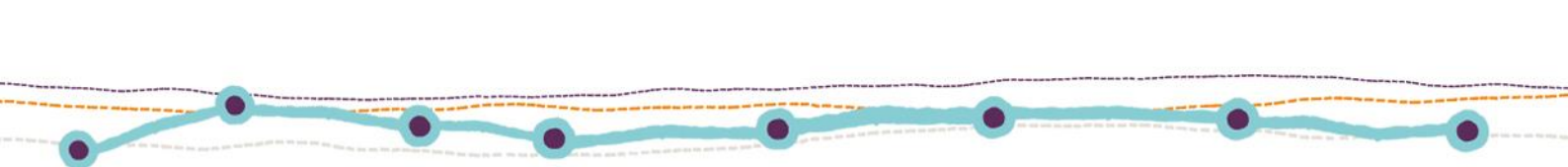
1.4 Leeswijzer

Dit rapport omvat de financiële waardering van de te ontwikkelen parkeergarage Markt 10 te Zoetermeer. In hoofdstuk 2 wordt op basis van een toe te voegen Basis programma, waargenomen parkeerdruk, aanstaande veranderingen in het parkeerareaal en gedrag de capaciteit van de te realiseren parkeergarage berekend. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de gebruiksprognose voor abonnementhouders en kortparkeerders (bezoekers) gevalideerd en wordt de te verwachten totale Parkeerproductie geraamd. De verwachte financiële prestatie van de parkeergarage komt aan bod in hoofdstuk 4. Hier wordt de NCW bepaald van de Resultaten. De Resultaten worden bepaald door de jaarlijkse Exploitatiekosten en de Vastgoedlasten af te zetten tegen de Omzet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op enkele relevante variabelen alsmede de NCW van de resultaten bepaald voor een variant van de parkeergarage met fietsenstalling.

Als bijlage 1 treft u een toelichting op de begrippen aan die in dit rapport worden gebruikt (en met een hoofdletter geschreven zijn). Bijlage 2 betreft het exploitatiemodel van de parkeergarage. Verder zijn opgenomen als bijlage: bijlage 3: een uitsnede van het parkeerdrukonderzoek (2019),

bijlage 4: vier varianten op het Basis programma en als bijlage 5: een investeringsraming van de ondergrondse parkeergarage.

Alle in deze rapportage genoemde bedragen zijn in euro's, exclusief btw, prijspeil 2026, tenzij anders vermeld.



2 Capaciteit parkeergarage

De parkeergarage dient te voorzien in de parkeerbehoefte van het toe te voegen programma alsmede ter vervanging van de parkeerplaatsen welke in de openbare ruimte komen te vervallen. In dit hoofdstuk wordt de capaciteit van de parkeergarage berekend.

2.1 Programma

Door de raad is in juli 2019 de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Markt 10 vastgesteld. Er zal op deze locatie een tweetal woontorens worden gerealiseerd. De huidige Markt zal autovrij worden en onder de woontoren en het plein komt een ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage voorziet in de parkeerbehoefte van de het toe te voegen programma en de parkeerdruk op de Markt. Het programma van de woontorens bestaat hoofdzakelijk uit wonen met een mix van voorzieningen. Er zal een levendige plint komen met een mix van hoofdzakelijk publiek toegankelijk programma.

2.1.1 Nieuw programma

Het uiteindelijk te verwezenlijken programma zal mede bepaald worden door het resultaat van een nog te starten aanbestedingsprocedure. Het beoogde programma zal qua aard en omvang bestaan uit een variatie van: verschillende nieuw te realiseren woningtypes, een hotel, detailhandel en/of een congrescentrum. Er zijn 4 varianten opgesteld van mogelijke programma's welke in bijlage 4 van dit rapport zijn opgenomen. Voor het maken van deze financiële waardering is bepaald dat een van de varianten geldt als Basis programma. Dit Basis programma is tevens de variant met het minst gunstige financiële resultaat (hoogste onrendabele top). In onderstaande tabel geven de kolommen Functie en Aantal de samenstelling van dit Basis programma weer. De kolommen parkeerkencijfer (P-kencijfer) en Normatieve parkeerbehoefte geven weer wat de parkeerkencijfers conform het huidige vigerende parkeerbeleid¹ zijn en wat voor het betreffende programma onderdeel normatief aan parkeerplaatsen beschikbaar moet zijn.

Basis programma Functie	Aantal	P-kencijfer	Normatieve parkeerbehoefte
Woning > 120 m2 BVO	94	1,00 per woning*	94,0
Woning 90 - 120 m2 BVO	138	0,90 per woning*	124,2
Bezoek bewoners	232	0,15 per woning	34,8
Restaurant (m2 BVO)	600	8,0 per 100 m2 BVO	48,0

¹ Parkeerbeleid Zoetermeer dec. 2019

Basis programma Functie	Aantal	P-kencijfer	Normatieve parkeerbehoefte
Detailhandel (m2 BVO)	150	3,0 per 100 m2 BVO	4,5
Congres centrum	350	3,0 per 100 m2 BVO	10,5
Totale Normatieve parkeerbehoefte:			281,2

Tabel 1: Aard en omvang Basis programma met parkeerkencijfer

*) Parkeerkencijfer inclusief bezoekersgedeelte.

Het moment waarop en de mate waarin een functie behoefte heeft aan parkeerruimte verschilt per functie. Om de behoefte zo goed mogelijk te benaderen wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages. Deze percentages verschillen per functie. In onderstaande tabel worden van de verschillende functies de toegepaste aanwezigheidspercentages per dagdeel getoond.

%-aanwezigheid Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag Middag
Wonen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Wonen, bezoek	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Horeca, restaurant	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Congrescentrum	100%	100%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages per functie

Door de normatieve parkeerbehoefte te combineren met de aanwezigheidspercentages wordt voor de afzonderlijke momenten van de week inzichtelijk wat de verwachte parkeerbehoefte is. Door de vraag van de verschillende functies op dezelfde momenten bij elkaar op te tellen, wordt bepaald wat het gelijktijdig normatief benodigde aantal parkeerplaatsen op de verschillende momenten is. Het moment waarop het aantal parkeerplaatsen maximaal is, wordt gezien als het maatgevende moment. Voor het Basis programma wordt deze berekening in onderstaande tabel uitgevoerd.

Functie	Dagdeel							
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen - bewoners	91,7	91,7	165,1	146,7	183,4	110,0	146,7	128,4
Wonen - bezoekers	3,5	7,0	27,8	24,4	0,0	20,9	34,8	24,4
Horeca - restaurant (stadshart)	2,4	12,0	43,2	43,2	0,0	19,2	48,0	19,2
Congrescentrum	10,5	10,5	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
Detailhandel (stadshart)	1,4	2,7	0,5	3,4	0,0	4,5	0,0	0,0
TOTAAL (afgerond naar boven):	110	124	242	223	189	160	235	178

Tabel 3: Normatieve parkeerbehoefte Basis programma

In tabel 1 blijkt dat zonder rekening te houden met de aanwezigheidspercentages, de totale normatieve parkeerbehoefte (de maximale gelijktijdige behoefte) van het Basis programma 281,2

parkeerplaatsen is. Wanneer conform het parkeerbeleid van Zoetermeer rekening gehouden wordt met de aanwezigheidspercentages, blijkt de gelijktijdige behoefte per moment van de week te verschillen. Tabel 3 laat zien dat het basis programma met 242 parkeerplaatsen haar maximale gelijktijdige parkeerbehoefte heeft op de werkdag avond. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het toegevoegde programma zal de capaciteit van de parkeergarage minimaal 242 parkeerplaatsen moeten zijn. Op basis hiervan is door adviesbureau Witteveen + Bos een schetsontwerp en een kostencalculatie van een ondergrondse parkeergarage in twee lagen gemaakt.

2.1.2 Werknemers gemeente Zoetermeer

In 2018 maakten medewerkers van de gemeente Zoetermeer in verband met een verbouwing tijdelijk gebruik van parkeerruimte in de parkeergarage aan de Duitslandlaan (80 medewerkers) en in de parkeergarage Amsterdamstraat (20 medewerkers). Een deel van de eind 2019 langs de openbare weg gestegen parkeerdruk wordt grotendeels veroorzaakt door de medewerkers van de gemeente Zoetermeer die niet meer in de parkeergarages maar, met een parkeervergunning in de omgeving van het Stadhuis, langs de openbare weg parkeren. Een groot deel van de werknemers parkeert nu op de Markt en het parkeerterrein aan de Frankrijklaan. In het Basis scenario is aangenomen dat de medewerkers, vanaf het moment start bouw, tijdelijk elders parkeren.

2.1.3 Vervanging parkeerplaatsen

Met de herontwikkeling van het gebied wordt invulling gegeven aan de vergroening van het centrum. Zo is een van de doelstellingen om de Markt (186 parkeerplaatsen) autovrij te maken en de worden de Frankrijklaan en de Reimsstraat deels opnieuw ingericht, waardoor 42 parkeerplaatsen komen te vervallen. Per saldo gaat dit ten koste van 228 parkeerplaatsen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal de parkeerdruk oplopen en zijn enkele maatregelen nodig om deze binnen de kaders van het parkeerbeleid op te vangen.

Om de omvang van de te nemen maatregelen in te schatten, is de ontwikkeling van het gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving in kaart gebracht. Het bureau Mobycon heeft de parkeerdruk in 2018 in kaart gebracht en heeft dit eind november, begin december van 2019 herhaald.

In 2018 bleek de werkdag ochtend het maatgevende (drukste) moment te zijn. De gemeten parkeerdruk was op dit moment 65%. In bijlage 3 is het deel van de telresultaten over 2019, dat betrekking heeft op gebied 3, toegevoegd. In deze laatste meting bleek het maatgevende moment onveranderd de werkdag middag te zijn. Tijdens het laatste onderzoek bleken op dit moment 436 van de 546 aanwezige parkeerplaatsen benut te zijn, een bezetting van 80%. Dit is ten opzichte

van de in 2018 gemeten parkeerdruk een aanzienlijke en verklaarbare (medewerkers gemeente) stijging.

Als gevolg van de hiervoor beschreven ambitie om te vergroenen worden 228 parkeerplaatsen opgeheven. Zonder aanvullende maatregelen stijgt hierdoor de bezetting op het maatgevende moment, de werkdag ochtend, naar 137% [= 436 auto's / (546 p.pl. – 228 p.pl.)]. De parkeerdruk komt hiermee flink boven de verhoogde grens² van 95% (voor gebied A in het centrum), uit het parkeerbeleid, te liggen. Het is dan ook noodzakelijk om enkele beheersmaatregelen te nemen.

2.1.4 Compensatie

Omdat het maatgevende moment van het Basis programma (werkdag avond) afwijkt van het huidige maatgevende moment (werkdag ochtend) kan de parkeergarage een compenserende rol vervullen. In onderstaande parkeerbalans wordt op basis van de gemeten parkeerdruk en het gebruik door ambtenaren de netto parkeerdruk voor verschillende momenten berekend. Op de werkdag ochtend blijkt het tekort met (-) 75 parkeerplaatsen maximaal te zijn.

	Dagdeel						
	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
2019 gemeten parkeerdruk op Markt + terrein Reimsstraat:	168	175	61	61	46	73	34
Aandeel ambtenaren: -/-	100	100	5	5	0	0	0
Netto parkeerdruk (= behoefte):	68	75	56	56	46	73	34

Tabel 4: Berekening netto parkeerdruk (= behoefte) als gevolg van vervallen markt en Reimsstraat

Vervolgens wordt de parkeerbehoefte van het Basis programma op verschillende momenten (tabel 3) vergeleken met de eerder beredeneerde capaciteit van de parkeergarage.

	Dagdeel						
	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Capaciteit parkeergarage:	248	248	248	248	248	248	248
Parkeerbehoefte Basis programma: -/-	110	124	242	223	160	235	178
Restcapaciteit parkeergarage:	138	124	6	25	88	13	70
Aanvullende behoefte: -/-	68	75	56	56	46	73	34
Overschot (+) / tekort (-) parkeergarage:	70	49	-50	-31	42	-60	36

Tabel 5: Restcapaciteit parkeergarage o.b.v. Basis programma + overschot / tekort straat

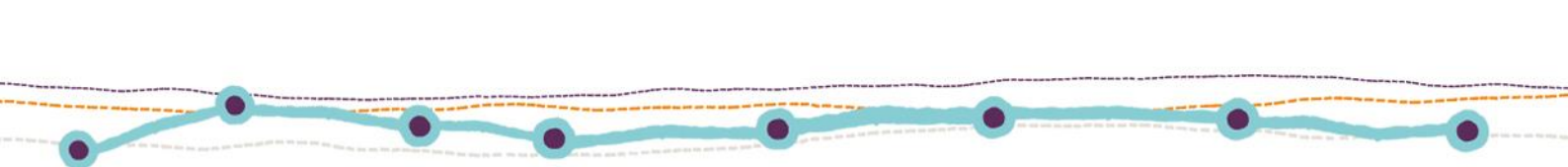
² In de uitvoeringsregels van het vigerende parkeerbeleid is de maximaal toegestane parkeerdruk 95%.

Hier blijkt dat met het Basis programma de restcapaciteit van de parkeergarage voldoende is om het tekort op straat op het maatgevende moment, de werkdag middag (ook de ochtend), op te vangen.

Tevens blijkt dat de parkeergarage naast de parkeerbehoefte van het Basis programma, in de avonden, slechts een deel van het gebruik van de op te heffen parkeerplaatsen kan opvangen. De parkeerders van de op te heffen plekken op de Markt en parkeerterrein Reimsstraat kunnen op deze momenten in de openbare ruimte rondom de Markt staan, de parkeerdruk in het gebied is dan relatief laag, namelijk 45%.

2.2 Capaciteit parkeergarage

Op basis van dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat het Basis programma volgens het parkeerbeleid van Zoetermeer, een parkeergarage vergt met een capaciteit van 242 parkeerplaatsen. In deze waardering is aangenomen dat de capaciteit van de parkeergarage, conform het schetsontwerp en de kostenraming van Witteveen & Bos een capaciteit krijgt van 248 parkeerplaatsen.



3 Gebruik parkeergarage

In dit hoofdstuk wordt het gebruik en de verwachte ontwikkeling daarvan voor de parkeergarage nader beschouwd.

3.1 Gebruik parkeergarage

De parkeergarage wordt op hoofdlijnen gebruikt door een tweetal gebruikersgroepen; bezoekers en vaste gebruikers. De vaste gebruikers worden in het algemeen gefaciliteerd met een parkeerabonnement dat qua tijden zo goed mogelijk aansluit bij hun behoefte. In dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de parkeergarage is uitgegaan van het starten van de exploitatie van de parkeergarage per 1 januari 2026.

3.1.1 Gegevens gebruik

Voor wat betreft het gebruik van de parkeergarage is gebruik gemaakt van gegevens over het huidige gebruik van de parkeerplaatsen langs de openbare weg in het centrum. Voor wat betreft het toe te voegen programma is een inschatting gemaakt op basis van binnen ons bureau aanwezige ervaringscijfers. Het bezoekersgebruik van de parkeergarage zal deels bestaan uit een verplaatsing van het reeds bestaande gebruik van openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen. In aanvulling hierop zal het toegevoegde programma een aanvullende vraag genereren.

De gemeente Zoetermeer heeft omzetgegevens aangeleverd over het jaar 2016, deels 2017 en 2018. In het jaar 2016 bleken de parkeerinkomsten € 846.336,- (= kortparkeren € 693.860,- + dagkaarten € 152.476,-) te bedragen. Uitgaande van een uurtarief van € 1,50 en een dagkaarttarief -gemiddelde parkeerduur 6 uur- van € 7,- komt dit jaarlijks neer op 593.267 verkochte parkeeruren gedurende de reguleringstijden. Voor het parkeren op de Markt kan het verschuldigde parkeergeld voldaan worden via twee ticketautomaten of door middel van mobiel betalen (Yellowbrick). Over het jaar 2018 is de omzet bij gelijk gebleven tarieven en reguleringstijden met 15% toegenomen naar € 975.676,-. Uitgaande van gelijke uitgangspunten resulteert dit in een Parkeerproductie van 683.932 uur per jaar. Wanneer specifiek hierop wordt ingezoomd, blijkt dat de inkomsten van de Markt in het jaar 2017 € 102.000,- waren. Dit komt overeen met een Parkeerproductie van 71.500 uur. Uitgaande van de aanwezigheid van 186 parkeerplaatsen op de Markt betekent dit voor het jaar 2017 een gemiddelde Parkeerproductie van 384 uur per parkeerplaats.

Omdat van de Markt (186) en elders nog 42 parkeerplaatsen komen te vervallen, is aangenomen dat de op deze 228 parkeerplaatsen gerealiseerde Parkeerproductie in de parkeergarage gerealiseerd zal gaan worden.

Met ingang van het jaar 2020 wordt het venster van de betaaltijden in het Stadshart uitgebreid van maandag tot en met zaterdag van 09:00 tot 18:00 uur, de koopavond (vrijdag) tot 21:00 uur en op zondag van 12:00 tot 17:00 uur naar 7 dagen per week van 09:00 tot 23:00 uur. Het aantal uren van het venster gaat hiermee van 53 naar 98 uur per week (+85%). Verder is aangenomen dat de parkeerdruk verder op zal lopen. Dit is conform het nieuwe beleid en hiermee is bij het maken van de parkeerbalans rekening gehouden. Het geheel overziend is aangenomen dat de Parkeerproductie, omdat de parkeerdruk overdag gebruikelijk hoger ligt dan in de avonduren, met 20.000 uur zal stijgen.

Voor wat betreft het gebruik van het nieuw toe te voegen programma is per functie een schatting gemaakt op basis van bij ons bureau beschikbare ervaringscijfers. Hierbij is het congrescentrum apart beschouwd. Congresbezoekers betalen niet het reguliere kortparkeertarief maar kopen een dagkaart. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde bezetting van 70% en een autoaandeel van de bezoekers van 50% (modal split).

In onderstaande tabel 5 wordt het verwachte gebruik van de parkeergarage voor het Basis programma weergegeven.

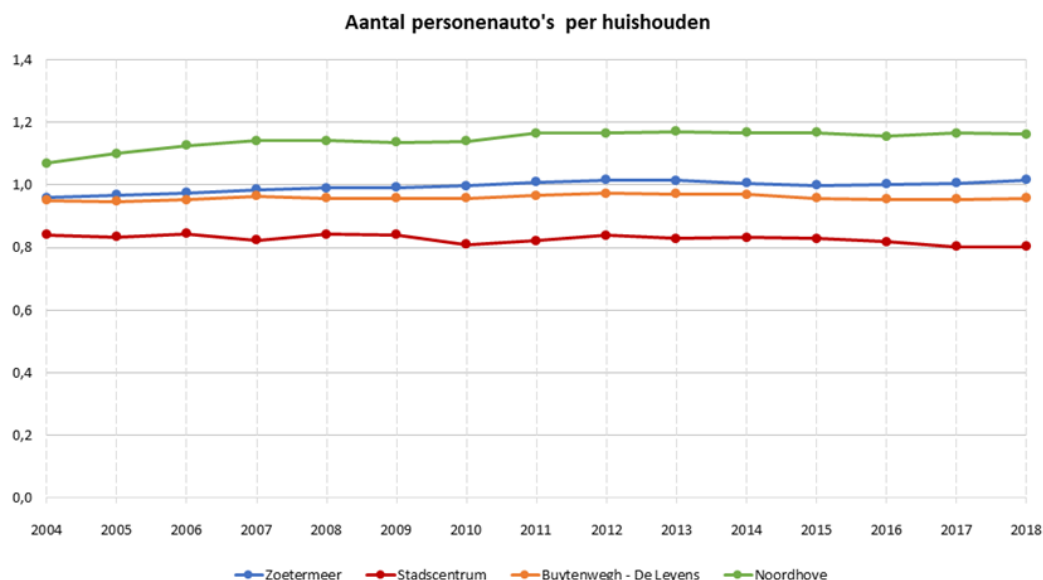
Functie	Aantal	Parkeerproductie per:	
		Woning per week / m2 / parkeerplaats	Parkeerproductie
Woningen (aantal)	232	1,5	17.400
Horeca, restaurant (m2 BV))	600	17	10.200
Detailhandel (m2 BVO)	150	21	3.150
Opheffing (Markt 186 + 42)	228	384	87.500
Verruiming betaaltijden			20.000
Congrescentrum (m2 BVO)	350	70% bezetting, 300 dagen per jaar, 50% autobezoekers	Uitrijkaarten 1.000
Totale parkeerproductie			138.250

Tabel 6: Parkeerproductie per functie Basis programma

3.1.2 Toekomstige ontwikkeling

Statistisch gezien neemt het autobezit en nog specifieker het autogebruik op landelijk niveau weer toe (bron: CBS). Dit gegeven kan van belang zijn voor het feitelijke gebruik van parkeerplaatsen. Een toename van het autobezit en het autogebruik is immers van invloed op de bezetting c.q. de Parkeerproductie van de parkeerplaatsen. Specifiek voor Zoetermeer is het autobezit per huishouden vrijwel stabiel (1 auto per huishouden) gebleken en is er geen sprake van grote stijging of daling in het autobezit van de Zoetermeeders. Wel zien we in het autobezit

per huishouden duidelijk een invloed van bovenstaande gebiedskenmerken terug per deelgebied (variatie van gemiddeld 0,8 tot 1,2 auto per huishouden per deelgebied). Onderstaande grafiek geeft de verschillen in autobezit per huishouden weer tussen centrumgebied (Stadshart), een woonwijk in de schil van het centrum (Buytenwegh-De Leyens) en een perifeer gelegen woonwijk (Noordhove).

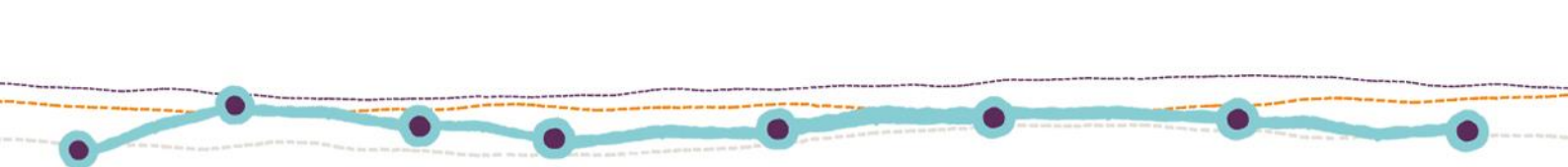


Grafiek 1: Autobezit per huishouden voor verschillende gebieden in Zoetermeer

Uit de grafiek blijkt verder dat als we de periode 2004-2018 in beschouwing nemen dat in het Stadshart sprake is van een licht dalende trend in het autobezit per huishouden, maar dat in buitenwijken zoals Noordhove juist sprake is van een licht stijgende trend in autobezit. Beide ontwikkelingen heffen elkaar op stadsschaal op zodat voor de gehele stad sprake is van een stabiel blijvend autobezit. Op basis van de gerealiseerde ontwikkeling van het gebruik, de aangenomen verwachte autonome groei en de verwachte groei uit het in het Central park toe te voegen programma, achten wij het thans niet opportuun om hieraan een trendmatige groei van het gebruik toe te voegen. In deze financiële waardering is dan ook aangenomen dat de jaarlijkse Parkeerproductie na de ingroeiperiode gelijk blijft.

3.1.3 Ingroeiperiode

Nieuwe parkeervoorzieningen laten voor wat betreft het gebruik een ingroeiperiode zien. In deze financiële waardering is vanaf start exploitatie rekening gehouden met een ingroeiperiode van 3 jaar voor het openbare gebruik. Voor de woningen is een ingroeiperiode van 2 jaar aangehouden.



4 Financiële prestatie

In dit hoofdstuk zijn de financiële aspecten van de exploitatie van de parkeergarage nader uitgewerkt en wordt het Resultaat daarvan bepaald.

4.1 Exploitatie elementen

Om de financiële prestatie van een parkeergarage te kunnen bepalen is het van belang inzicht te hebben in de kosten van de eigenaresse, de exploitatie en de Omzet. Hierbij zijn de volgende elementen van belang:

- de uitgangspunten, zoals tijdshorizon, btw- en rentepercentages, indexeringen etc.;
- de raming van de Financieringslasten voor (de financiering van) de investeringssom en de Vervangingsinvesteringen;
- de raming van de Vastgoedgebonden lasten;
- de raming van de te verwachten Exploitatiekosten;
- de raming van de Omzet van de parkeergarage, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bezoekers en vaste gebruikers.

In ons toegepaste rekenmodel is elk van deze elementen geïncorporeerd. 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 kosten van eigenaresse en exploitatie;
- de Omzet;
- de ontwikkeling van het Parkeerexploitatieresultaat;
- de ontwikkeling van het Resultaat.

4.2 Uitgangspunten parkeergarage

Voor de bepaling van de Exploitatiekosten, de Omzet en de Financierings- en Vastgoedgebonden lasten worden de volgende uitgangspunten voor de parkeergarage gehanteerd:

Uitgangspunt

Type parkeergarage	Ondergronds, 2 bouwlagen
Openstelling	Openbaar, 24 uren openstelling
Capaciteit	248 parkeerplaatsen

Tabel 7: Uitgangspunten parkeergarage

4.3 Algemene financiële uitgangspunten

Voor een meerjarige periode is een raming gemaakt van de te verwachten Omzet en kosten. In onderstaande tabel staan de algemene uitgangspunten opgenomen welke met betrekking tot de parkeergarage zijn aangenomen en als realistisch worden gezien. Conform de vraagstelling wordt de financiële waarde van de parkeergarage berekend voor de gemeente Zoetermeer. De waarden van de betreffende algemene financiële uitgangspunten worden in onderstaande tabel weergegeven.

Uitgangspunt	Waarde
Jaar van aanvang exploitatie (prijsspeil)	2026
Exploitatieperiode	50 jaar
Inflatie (lineair gedurende Exploitatieperiode)	2,0%
Toename parkeertarieven (lineair gedurende Exploitatieperiode)	2,0%
Vermogenskostenvoet (rendement)	2,0%
Restwaarde (grondwaarde)	€ 175.000,-
Financieringsvorm	annuïtair
Onderhouds-/vervangingsstermijn in jaren:	
- Gebouw*	20 jaar
- Installaties	15 jaar
- Toegangscontrolesysteem	10 jaar

Tabel 8: Algemene financiële uitgangspunten

*) Voor wat betreft het groot onderhoud aan het gebouw is een cyclus met een termijn van 20 jaar aangehouden. Per periode van 20 jaar is een reservering opgenomen van 2% van de bouwkosten voor groot onderhoud aan het gebouw. Voor de installaties is een cyclus met een termijn van 15 jaar aangehouden. Voor het Toegangscontrolesysteem is dit 10 jaar. Aangenomen is dat in 2026 de Parkeerexploitatie start.

4.4 Kosten

In deze berekeningen wordt ervan uitgegaan dat de parkeergarage volledig bedrijfsgereed en in gebruik is en gedurende de volledige Exploitatieperiode op een gelijkwaardig niveau gehouden wordt.

4.4.1 Parkeergarage

Het adviesbureau Witteveen & Bos heeft enkele schetsontwerpen en kostencalculaties gemaakt van de kosten van verschillende parkeergarages. Binnen de contouren van de beschikbare ruimte is het mogelijk om in twee lagen een ondergrondse parkeergarage met 248 parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is onder meer rekening gehouden met een ontsluiting (in- en uitritten) van de ondergrondse parkeergarage voor autoverkeer aan de Frankrijklaan, de benodigde hellingbanen en stijgpunten gehouden. Verder is in de kosten rekening gehouden met een gronddekking van 0,8 meter op de parkeergarage en de benodigde waterkering.

4.4.2 Financierings- en vastgoedlasten

De lasten van de financiering, het vastgoed en de instandhouding komen voor rekening en risico van de eigenaresse van de parkeergarage. De financiering omvat de totale investeringssom van de parkeergarage zoals geraamd en is opgenomen als bijlage 5. In de financiering zijn geen grondkosten (verwerving, sanering, overig) meegenomen.

Hierna volgt een overzicht van de lasten van de eigenaresse:

- Financieringslasten: de jaarlijkse lasten van rente en afschrijving van de investeringssom alsmede de onderhouds- en vervangingsinvesteringen in het gebouw, de installaties inclusief het Toegangscontrolesysteem. Een afschrijftermijn van 50 jaar is van toepassing verklaard. De jaarlijkse lasten worden genomen op basis van een annuïteit waarbij de Restwaarde van de parkeergarage aan het eind van de Exploitatieperiode € 0,- is. Als restwaarde is de grondwaarde bij start Exploitatieperiode (€ 175.000,-) aangenomen;
- Vastgoedgebonden lasten: de aan het vastgoed gebonden kosten van het contractmanagement alsmede de verzekeringen en belastingen waaronder opstalverzekering en OZB-eigenaarsgedeelte.

Een samenvattend overzicht van de lasten van de eigenaresse is opgenomen in onderstaande tabel.

Financierings- en Vastgoedlasten	jaarbedrag
Financieringslasten (rente, afschrijving)	€ 645.000
Vastgoedgebonden lasten	€ 107.000
(vervangings)investeringen (1 ^e jaar)	€ 0
Totaal per jaar (excl. btw)	€ 752.000

Tabel 9: Overzicht kapitaal- en vastgoedlasten 1e jaar (op 1.000 afgeronde bedragen, prijspeil 2026)

Van de Financieringslasten zijn de rentelasten gebaseerd op de voor de gemeente geldende uitgangspunten. De vervangingsinvesteringen zijn in deze waardering conform het afschrijvingsschema als jaarlijkse last in het exploitatiemodel (bijlage 2) gepresenteerd.

4.4.3 Exploitatiekosten

Bij de berekening van de Exploitatiekosten is gebruik gemaakt van een aantal kostensoorten.

Hierna volgt een overzicht van de te onderscheiden kostensoorten.

- Personeel/toezicht: dit betreft de jaarlijkse kosten van de in de parkeergarage aanwezige bemensing. Gezien de omvang en het beoogde gebruik van de parkeergarage is uitgegaan van

de aanwezigheid gedurende 50 uur per week van een parkeerwachter in de parkeergarage. Op de overige uren vindt het toezicht en klantencontact plaats vanuit een centrale bedienpost.

- Directe beheerkosten: dit betreft de kosten voor schoonmaak, bouwkundig en technisch onderhoud aan casco en installaties, de kosten voor water, elektra en telecommunicatie, verzekeringen en belastingen zoals OZB gebruikersgedeelte.
- Geldinning en transport: dit betreft de kosten van het laten ledigen, transporteren en verwerken van de contant ontvangen parkeergelden in de parkeergarage.
- Overige bedrijfskosten en onvoorzien: de aan de parkeergarage toe te rekenen kosten voor parkeertickets en overige gebruiksgoederen, alsmede periodieke onvoorziene zaken.
- Overhead: dit betreft de algemene managementkosten voor beleid, strategie, marketing en vastgoedmanagement, alsmede de kosten voor de personele formatie ten behoeve van de aansturing van het operationele (toezicht, beheer op afstand) en uitvoering van het commerciële, technische en administratieve beheer.
- Marge exploitant: dit betreft de toeslag welke de exploitant als opslag wenst voor het nemen van het Parkeerexploitatie resultaat (totale Omzet – Exploitatiekosten) ter dekking van winst en risico. Deze is in deze waardering buiten beschouwing gelaten (op 0% gesteld).

Op basis van ervaringscijfers is in detail bepaald wat de te verwachten exploitatielasten zullen zijn. Een samenvattend overzicht is opgenomen in onderstaande tabel.

Betreft	Waarde
Personeel/toezicht (deels fysiek op locatie, overige uren 'op afstand')	€ 91.000
Directe beheerkosten	€ 185.000
Geldinning en -transport	€ 8.000
Overige bedrijfskosten en onvoorzien	€ 22.000
Overhead	€ 42.000
Marge Exploitant	€ -
Totale Exploitatiekosten per jaar (excl. btw)	€ 348.000

Tabel 10: Overzicht exploitatielasten per jaar (op 1.000 afgeronde bedragen, prijspeil 2026)

4.5 Omzet

Om de Omzet te bepalen zijn de tarieven en het feitelijke gebruik door parkeerders, zowel bezoekers/kortparkeerders, dag(deel)parkeerders als abonneementhouders/vaste gebruikers, van belang. De opbrengsten uit kortparkeren worden bepaald door de verwachte totale Parkeerproductie te vermenigvuldigen met het parkeertarief. De opbrengsten van vaste gebruikers worden bepaald door het verwachte aantal en type te verkopen abonnementen te vermenigvuldigen met de betreffende abonnementstarieven.

4.5.1 Bezoekersparkeren

Op dit moment geldt in de bestaande parkeergarages een parkeerregime waarbij het eerste uur (Cadenza, Hoogvliet) of de eerste 2 uur gratis geparkeerd wordt. Vervolgens geldt een tarief van € 2,50 per uur (dagmaximum € 12,50) of € 1,80 per uur (dagmaximum € 12,00).

Voor het parkeren langs de openbare weg geldt met uitzondering van enkele blauwe zone (gratis) parkeerplaatsen met ingang van 2020 een parkeertarief van € 2,40 per uur.

Het voor parkeergarage Markt 10 van toepassing verklaarde bezoekersuurtarief (incl. btw) is op het moment van aanvang exploitatie (2026) bepaald op € 2,59 per uur (dagmaximum € 14,08). Dit tarief geldt vanaf het moment van binnenrijden. Aangenomen is dat op dit moment ook in de overige parkeergarages in het Stadshart van Zoetermeer een parkeerregime geldt waarbij betaald wordt vanaf het moment van binnenrijden. Voor de bezoekers van het congrescentrum is uitgegaan van de afname van 1.000 uitrijkaarten per jaar.

Onderstaande tabel geeft de opbrengst uit bezoekersparkeren, gebaseerd op de in paragraaf 3.1.1 bepaalde totale Parkeerproductie (Basis programma), ongeacht de ingroeiperiode (zie 4.4.3) voor het eerste exploitatiejaar weer.

Gebruik	Parkeerproductie	Opbrengst bezoekers
Basis bezoekersparkeren	138.250 uren	€ 295.924
Basis congrescentrum uitrijkaarten	1.000	€ 11.633
Totaal		€ 307.557

Tabel 11: Basis programma opbrengst bezoekersparkeren 2026, ongeacht aanvangsleegstand excl. btw

De parkeertarieven voor bezoekers worden vanaf het jaar 2027 jaarlijks verder geïndexeerd met 2% per jaar. In de volgende paragrafen wordt een en ander nader uitgewerkt.

4.5.2 Abonnementen

De vaste bewoners uit het Basis programma maken gebruik van de parkeergarage met een abonnement. De overige functies (detailhandel, restaurant en congrescentrum) nemen geen parkeerabonnementen af. Geborgd dient te worden dat gebruikers van het programma niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning die recht geeft op parkeren langs de openbare weg maar een parkeerrecht afnemen voor gebruik van de parkeergarage.

De huidige prijs van een jaarvergunning voor parkeren langs de openbare weg bedraagt € 45,- (waarvan € 16,- leges), prijspeil 2020. De tarieven voor het parkeren in een parkeergarage liggen gebruikelijk aanzienlijk hoger. Voor de bewoners is uitgegaan van de afname van een (type: 7 dagen, 24 uur) parkeerabonnement waarvan de jaarprijs meer in verhouding ligt tot de werkelijke

jaarlijkse kosten van een parkeerplaats. Aangenomen is dat de jaarprijs van dit type abonnement in 2026 € 2.500,- (incl. btw) bedraagt. Op dit moment is de jaarprijs van dit type abonnement in parkeergarage Amsterdamstraat € 2.250,78 (incl. btw). Uitgegaan is dat de bewoners het in tabel 1 bepaalde normatief bepaalde van 219 stuks (= 94 + 124,2) abonnementen afnemen. Onderstaande tabel geeft de opbrengst uit abonnementen, ongeacht de correctie voor de ingroeiperiode (zie 4.4.3) voor het eerste exploitatiejaar weer.

type abonnement	per jaar *	aantal	Opbrengst
Bewoners	€ 2.500,-	219	€ 452.479
Totaal			€ 452.479

Tabel 12: Basis programma opbrengst abonnementen 2026 *) bedrag per jaar incl. btw

Gedurende de volledige Exploitatieperiode stijgen de tarieven van de abonnementen jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2027, met 2,0%.

4.5.3 Correctiefactoren

Bij het in gebruik nemen van nieuwe parkeergarages is het gebruikelijk om gedurende de eerste exploitatiejaren een correctiefactor toe te passen op het opbrengstpotentieel, met name wat betreft het bezoekersparkeren. Gedurende de eerste exploitatiejaren maakt de ontwikkeling van het gebruik van de parkeergarage een aanzienlijke groei door. Een andere factor waardoor het gebruik van de parkeergarage zal stijgen, is de toevoeging van nieuwe functies.

In deze financiële waardering is deze 'ingroeifase' voor het bezoekersparkeren gesteld op een periode van drie jaar. Dit resulteert in een correctie voor de eerste drie jaar achtereenvolgens van 20%, 10% en 5%.

Voor wat betreft de ingebruikname van de woningen is rekening gehouden met een ingroeiperiode van twee jaar. Hierbij is aangenomen dat vanaf start exploitatie 50% van de voor de woningen bestemde parkeerplaatsen zijn verkocht en 100% vanaf het begin van het tweede exploitatiejaar. Na de ingroeifase is de geprognosticeerde Parkeerproductie voor de volle 100% berekend en is geen sprake meer van een correctiefactor.

4.6 Resultaten

4.6.1 Resultaten

Het Resultaat is het jaarlijkse saldo van de Omzet, Exploitatiekosten, afschrijvingskosten, Vastgoedgebonden lasten en de Vervangingsinvesteringen. De ontwikkeling van de Resultaten is voor het Basis programma over een Exploitatieperiode van 50 jaar inzichtelijk gemaakt. Van de

Resultaten is de Netto Contante Waarde (NCW) berekend met een Discontovoet welke gelijk is gesteld aan de weergegeven Vermogenskostenvoet.

Op basis van de gegeven uitgangspunten en in deze rapportage benoemde aannamen blijken de Resultaten structureel negatief te zijn. De NCW van de Resultaten bedraagt hier +/- € 5,2 miljoen.

Scenario	NCW Resultaten
Basis programma	-/- € 5,2 miljoen

Tabel 13: Basis programma verwachte NCW Resultaten ultimo 1-1-2026

In bijlage 2 is het bij het Basis programma horende kasstroomschema waarin onder meer de opbouw van de jaarlijkse Resultaten en de NCW hiervan worden weergegeven.

4.6.2 Conclusie

Op basis van de in dit rapport weergegeven uitgangspunten blijkt de NCW van de Resultaten, en daarmee de waarde van de parkeergarage, sterk negatief te zijn.

Zoals aangegeven is deze financiële waardering gebaseerd op meerdere verschillende uitgangspunten. Omdat afwijkingen in een of meerdere van de van toepassing verklaarde uitgangspunten niet onrealistisch zijn, raden wij aan een zekere marge aan te houden rond de gepresenteerde resultaten. Ter indicatie van de gevoeligheid van een afwijking in enkele relevante variabelen is in deze rapportage in hoofdstuk 5 een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

4.6.3 Resultaten

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat op basis van de in dit rapport beschreven uitgangspunten de parkeergarage een negatieve waarde heeft. Dat wil zeggen dat de investering gedurende de volledige Exploitatieperiode niet (volledig) wordt terugverdiend. Als gevolg hiervan dient gedurende een aanzienlijk aantal jaren rekening gehouden te worden met negatieve financiële Resultaten. Deze Resultaten zullen, bijvoorbeeld vanuit de bredere parkeerexploitatie, aangevuld moeten worden.

Volgens de huidige interpretatie van de Wet Markt en Overheid dient de overheid, in tegenstelling tot het aanbieden van parkeerruimte langs de openbare weg, in parkeergarages de integrale kostprijs in rekening te brengen. De negatieve Resultaten geven aan dat de huidige in Zoetermeer vigerende tarieven hiervoor onvoldoende zijn. Het nemen van een algemeen belang besluit rond de exploitatie van de parkeergarage is dan ook noodzakelijk.

In deze rapportage is er van uitgegaan dat voor het parkeren in parkeergarage Markt vanaf het moment van binnenrijden parkeergeld verschuldigd is. Dit komt overeen met het parkeerregime

zoals dat nu geldt voor het parkeren langs de openbare weg en op de Markt. Wanneer de gemeente het gebruik van de parkeergarage gedurende bijvoorbeeld de eerste twee uur parkeren gratis laat zijn, betekent dit een verslechtering van het berekende financiële resultaat.

5 Gevoeligheidsanalyse

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de gevoeligheid van enkele variabelen op de NCW van de Resultaten door een verandering van de aangenomen waarde. Afsluitend wordt ook de NCW van de Resultaten gepresenteerd van een parkeergarage met een fietsenstalling.

5.1 Variabelen

Het is vooralsnog aannemelijk om te stellen dat de Exploitatiekosten, als onderdeel van het geprognosticeerde Resultaat, min of meer als gegeven te beschouwen zijn. Het in de vorige hoofdstukken beredeneerde financiële Resultaat geldt als een gerichte indicatie. Wat even zo belangrijk is, zijn de marges eromheen die een indruk geven van de verschillen indien de werkelijke situatie af gaat wijken van de nu gehanteerde uitgangspunten. Om een indicatie te geven van het effect op het financiële Resultaat bij een wijziging van de gehanteerde uitgangspunten volgt hierna een gevoeligheidsanalyse voor zes variabelen. Samenvattend toont onderstaande tabel de NCW van de Resultaten wanneer een van de variabelen wordt aangepast. In de volgende paragrafen wordt hierop een beknopte toelichting gegeven.

Variant t.o.v. Basis	NCW Resultaten
1 ^e 5 jaar, 2 uur gratis	-/- € 6,2 miljoen
Ambtenaren parkeren (deels) in garage	-/- € 3,0 miljoen
Vertraging in afname abonnementen woningen (4 jaar)	-/- € 5,6 miljoen
Verhoging Parkeerproductie (+ 20.000 uur)	-/- € 3,2 miljoen
Hogere Vermogenskosten-, Discontovoet (+ 0,5%)	-/- € 6,5 miljoen
Gewijzigd programma (Variant 2)	-/- € 4,8 miljoen

Tabel 14: Samenvatting NCW Resultaten bij verandering in variabelen, ultimo 1-1-2026

In de hierna volgende paragrafen worden de bovenstaande veranderingen afzonderlijk nader toegelicht.

5.1.1 Eerste 2 uur gratis

Een variabele, die voor een belangrijk deel de (bandbreedte van de) waardebepaling bepaalt, is het gebruik van de parkeergarage. Voor de gevoeligheidsanalyse is de totale Parkeerproductie van het Basis programma gedurende de eerste 5 Exploitatiejaren integraal met circa 75%

verlaagd. 75%, omdat het redelijk lijkt te veronderstellen dat dit deel van de parkeerders een parkeerduur heeft van maximaal 2 uur en dus gratis zal parkeren. Dit betekent een afname van de Parkeerproductie gedurende deze periode met ruim 100.000 uren naar bijna 35.000 uren. Het jaarlijkse aantal verkochte uitrijkaarten neemt gedurende deze periode af naar 250 stuks. Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen geeft onderstaande tabel de NCW van de Resultaten weer.

Parkeerproductie	NCW Resultaten
Basis: 1 ^e 5 jaar, 2 uur gratis	-/- € 6,2 miljoen

Tabel 15: Verwachte NCW Resultaten bij 1^e 5 jaar 1^e 2 uur gratis, ultimo 1-1-2026

De NCW van de Resultaten en daarmee de waarde van de parkeergarage wordt zwaar negatief.

5.1.2 Ambtenaren parkeren in parkeergarage

Aangenomen is in deze waardering dat de ambtenaren niet langer op de Markt of langs de openbare weg parkeren maar gedeeltelijk weer gaan parkeren in een private parkeergarage. De eventuele kosten hiervan zijn buiten beschouwing gelaten. Omdat parkeergarage Markt 10 over restcapaciteit beschikt, kan worden besloten dat de ambtenaren hiervan gebruik mogen maken. De parkeergarage blijkt op de werkdag middag (paragraaf 2.1.4 tabel 5) een restcapaciteit te hebben van 49 parkeerplaatsen. Wanneer hiervoor 49 abonnementen (type kantoor) voor parkeergarage Markt worden uitgegeven, kan dit een jaarlijkse besparing opleveren van circa € 55.860,- (= 49 x € 1.140,-) incl. btw. Deze besparing is hier als omzet aan de parkeergarage toegekend.

Extra abonnementen	NCW Resultaten
49 st. à € 1.140,-*	-/- € 3,0 miljoen

Tabel 16: Verwachte NCW Resultaten bij extra afname abonnementen ultimo 1-1-2026 *) 21% incl. btw

5.1.3 Vertraging in afname parkeerplaatsen woningen

In het Basis programma is aangenomen dat 50% van de woningen bij aanvang Exploitatieperiode en de resterende 50% bij aanvang van het tweede jaar blijvend is afgenomen. Voor de gevoeligheidsanalyse is uitgegaan van een vertraging in de afname. Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen geeft onderstaande tabel de NCW van de Resultaten weer wanneer de parkeerplaatsen vanaf start exploitatie in vier gelijke stappen van elk 25 % worden afgenomen.

Vertraging afname abonnementen	NCW Resultaten
4 jaar (25%, 50%, 75% 100%)	-/- € 5,6 miljoen

Tabel 17: Verwachte NCW Resultaten bij hoger aanvangsparkeertarief ultimo 1-1-2026

5.1.4 Wijziging Parkeerproductie

In het Basis programma is in paragraaf 3.1.1 een raming gemaakt van de Parkeerproductie. Uit de parkeerbalans (tabel 5) blijkt dat de parkeergarage (op de werkdag middag) nog een restcapaciteit heeft van 49 parkeerplaatsen. Omdat de parkeerdruk in het Stadshart omhoog zal gaan lijkt het redelijk te veronderstellen dat de restruimte in de parkeergarage benut gaat worden. Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen geeft onderstaande tabel de NCW van de Resultaten weer wanneer de Parkeerproductie stijgt met 20.000 uur.

Verhoging Parkeerproductie	NCW Resultaten
+ 20.000 uur	-/- € 3,2 miljoen

Tabel 18: Verwachte NCW Resultaten bij hogere parkeerproductie ultimo 1-1-2026

Bij een afname van 20.000 uur is de NCW van de Resultaten -/- € 7,2 miljoen.

5.1.5 Hogere vermogenskostenvoet

De NCW van de parkeergarage is berekend door de toekomstige Resultaten over de gehele exploitatieperiode contant te maken met een Vermogenskostenvoet en Discontovoet van 2,5% in plaats van 2,0%. Wanneer een hogere Discontovoet wordt aangehouden heeft dit invloed op de NCW van de Resultaten. Wanneer een Discontovoet van 2,5% wordt aangehouden dan geeft, uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen, onderstaande tabel de NCW van de Resultaten weer van het Basis programma.

Discontovoet	NCW Resultaten
2,5% (i.p.v. 2,0%)	-/- € 6,5 miljoen

Tabel 19: Verwachte NCW Resultaten bij hogere Vermogenskostenvoet, Discontovoet, ultimo 1-1-2026

5.1.6 Gewijzigd programma

Ten opzichte van het Basis programma (bijlage 4: Variant 3) is uitgegaan van een verandering in het te realiseren programma. Aangenomen is dat in plaats van het Basis programma het programma Variant 2 uit bijlage 4 wordt gerealiseerd. Dit betekent dat er in plaats van 138, 120 woningen (type 90 – 120 m2 BVO) en een hotel (2 of 3 sterren) met 50 kamers wordt gerealiseerd. Als gevolg van deze programmatische verandering ontstaat de onderstaande parkeerbalans.

	Dagdeel						
	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
2019 gemeten parkeerdruk op Markt + terrein Reimsstraat:	168	175	61	61	46	73	34
Aandeel ambtenaren: -/-	100	100	5	5	0	0	0
Netto parkeerdruk (= behoefte):	68	75	56	56	46	73	34
Beschikbaarheid in parkeergarage: +	143	128	14	31	91	20	75
Overschot (+) / tekort (-) parkeergarage:	75	53	-42	-25	45	-53	41

Tabel 20: Restcapaciteit parkeergarage o.b.v. programma Variant 2 + overschot / tekort straat

Vanwege het beperktere aantal woningen nemen in Variant 2, niet 219 maar 202 bewoners een abonnement af. Voor het hotel is aangenomen dat de kamerbezetting gedurende 360 dagen per jaar 70% is. En dat 30% van de hotelgasten arriveert met een auto, parkeert in de parkeergarage en gebruik maakt van een uitrijkaart. Op jaarbasis worden door hotelgasten 3.780 uitrijkaarten afgenomen. De veranderingen hiervan zijn in het exploitatiemodel doorgerekend.

Van dit gewijzigde programma is de NCW van de toekomstige Resultaten berekend over de gehele exploitatieperiode. Uitgaande van het gelijk blijven van alle overige variabelen, geeft onderstaande tabel de NCW van de Resultaten van het programma Variant 2 weer.

Programma	NCW Resultaten
Variant 2	-/- € 4,8 miljoen

Tabel 21: Verwachte NCW Resultaten gewijzigd programma (Variant 2), ultimo 1-1-2026

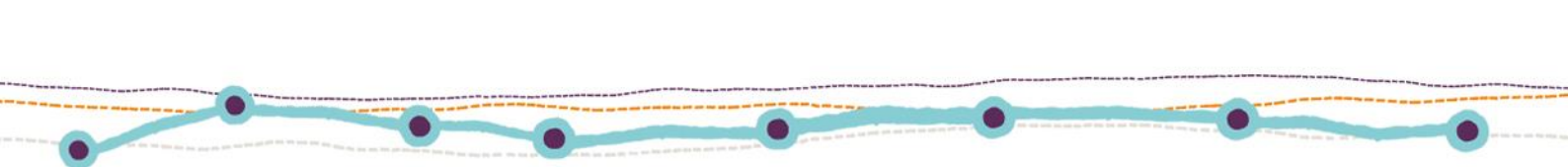
5.2 Parkeergarage met fietsenstalling

Als variant op de parkeergarage is door Witteveen & Bos een ontwerp en een kostenraming gemaakt van een parkeergarage met fietsenstalling. In dit ontwerp heeft de parkeergarage een capaciteit voor 248 auto's, 500 fietsen en 50 bromfietsen. Door ook ruimte te creëren voor het stallen van fietsen in de ondergrondse parkeergarage wordt ruimte geboden voor een verdere verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte. Ook in dit ontwerp voldoet het deel van de parkeergarage dat bestemd wordt voor het parkeren van auto's aan de NEN 2443. Het deel dat als stalling voor fietsen en bromfietsen gebruikt zal worden, voldoet aan de in de Leidraad fietsparkeren van het CROW beschreven criteria. Het stallen van fietsen zal plaatsvinden in rekken op twee niveaus. Het ontwerp van de ondergrondse fietsenstalling voorziet in een afzonderlijke overkapte ontsluiting voor (brom)fietsen waarbij het verticale transport gebeurt via twee tapis roulants. In de financiële waardering van deze parkeergarage is er van uitgegaan dat

de kwaliteitseisen gedurende de Exploitatieperiode op een gelijkwaardig niveau zijn en blijven aan de parkeergarage. Bij de bepaling van de NCW van de Resultaten van de parkeergarage en fietsenstalling samen zijn de oorspronkelijke variabelen aangehouden en geldt de kostenraming als uitgangspunt. Voor het gebruik van de stalling door fietsen en brommers zijn geen inkomsten meegenomen. Hiervan uitgaande geeft onderstaande tabel de NCW van de Resultaten weer.

Ontwerp W&B	NCW Resultaten
Parkeergarage (248 auto's) + stalling (500 fietsen + 50 bromfietsen)	-/- € 10,0 miljoen

Tabel 22: Verwachte NCW Resultaten parkeergarage met fietsenstalling, ultimo 1-1-2026



Bijlage 1 Begrippen

Onderstaand de begrippen zoals gehanteerd in deze financiële waardering (in de tekst met hoofdletters aangeduid).

Discontovoet	Het percentage waarmee de netto contante waarde van (een of meer) toekomstige bedragen wordt bepaald
Exploitatiekosten	Het totaal van de (in een jaar) kosten van het dagelijkse beheer, het management, het gebruik en de instandhouding (veilig, heel, schoon)
Exploitatieperiode	De volledige periode (in jaren) waarop de waardering van de parkeervoorziening betrekking heeft
Financieringslasten	De rente- en eventueel afschrijvingslasten van de voor de investering benodigde financiering
Netto contante waarde (NCW)	De van tijd geabstraheerde geldwaarde
Omzet	De totale in een jaar gegenereerde inkomsten uit bezoeker-/kortparkeren en vaste parkeerders /abbonementen
Parkeerexploitatieresultaat	Het verschil tussen de in een jaar gemaakte totale Omzet en de Exploitatiekosten
Parkeerproductie	Het totaal aantal uren per jaar dat een parkeerplaats gebruikt wordt (bezet is) door bezoekers
Resultaat	De som van de in een jaar gegenereerde Omzet minus de Exploitatiekosten en de Kapitaal- en Vastgoedlasten
Toegangscontrolesysteem	Het systeem, bestaande uit parkeermanagementsysteem, parkeer- en betaalapparatuur, CCTV, intercom (inclusief de benodigde bekabeling), ten behoeve van het voeren van het parkeerbeheer en de exploitatie
Variant	Een scenario in de exploitatie waarvan, op de in dit rapport beschreven uitgangspunten, de financiële waardering is gemaakt
Vastgoedgebonden lasten	Deze post betreft de verzekering van de opstal alsmede het eigenaargedeelte van de OZB en de overige door de eigenaar te maken (beheer)kosten
Vermogenskostenvoet	Het (gewogen gemiddelde) rentepercentage waartegen gefinancierd wordt

Vervangingsinvesteringen

De periodieke kosten van het (groot)onderhoud aan het gebouw en het onderhoud en de vervanging van de gebouwgebonden installaties (o.m. mechanische ventilatie, Toegangscontrolesysteem, hellingbaanverwarming, CO- LPG detectie en liften)

Bijlage 2 Exploitatiemodel

	jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2070	2071	2072	2073	2074	2075	NCW
Parkeexploitatie																			
Basis programma																			
Markt	exploitatiejaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	45	46	47	48	49	50	
Omzet																			
	bezoekers	307.557	313.709	319.983	326.382	332.910	339.568	346.360	353.287	360.353	367.560	374.911	735.079	749.780	764.776	780.071	795.673	811.586	15.076.000
	aanvangsleegstand	-61.511	-31.371	-15.999	0	0													-106.000
	abonnementen	226.240	461.529	470.760	480.175	489.778	499.574	509.565	519.757	530.152	540.755	551.570	1.081.450	1.103.079	1.125.140	1.147.643	1.170.596	1.194.008	21.959.000
	Omzet parkeren:	472.286	743.867	774.743	806.557	822.688	839.142	855.925	873.043	890.504	908.314	926.481	1.816.528	1.852.859	1.889.916	1.927.714	1.966.269	2.005.594	36.929.000
Exploiatiekosten																			
	personeel en toezicht	-90.883	-92.496	-94.346	-96.233	-98.158	-100.121	-102.124	-104.166	-106.249	-108.374	-110.542	-216.737	-221.071	-225.493	-230.003	-234.603	-239.295	-4.445.000
	directe beheerkosten	-185.287	-188.993	-192.772	-196.628	-200.560	-204.572	-208.663	-212.836	-217.093	-221.435	-225.864	-442.845	-451.702	-460.736	-469.951	-479.350	-488.937	-9.083.000
	geldfijn en -transport	-7.996	-9.176	-9.879	-10.607	-10.820	-11.036	-11.257	-11.482	-11.711	-11.946	-12.185	-23.890	-24.368	-24.855	-25.352	-25.859	-26.377	-487.000
	overige bedrijfskosten	-5.000	-5.100	-5.202	-5.306	-5.412	-5.520	-5.631	-5.743	-5.858	-5.975	-6.095	-11.950	-12.189	-12.433	-12.682	-12.935	-13.194	-245.000
	overhead	-42.400	-43.248	-44.113	-44.995	-45.895	-46.813	-47.749	-48.704	-49.678	-50.672	-51.685	-101.338	-103.365	-105.432	-107.541	-109.692	-111.886	-2.078.000
	overige kosten en onvoorzien	-16.568	-16.951	-17.316	-17.688	-18.042	-18.403	-18.771	-19.147	-19.530	-19.920	-20.319	-39.838	-40.635	-41.447	-42.276	-43.122	-43.984	-817.000
totale Exploiatiekosten:																			
	Parkeexploitatie resultaat:	-347.934	-355.964	-363.629	-371.458	-378.888	-386.465	-394.195	-402.079	-410.120	-418.322	-426.689	-838.599	-853.331	-870.397	-887.805	-905.561	-923.673	-17.155.000
	Parkeexploitatie resultaat:	124.351	387.903	411.114	435.099	443.801	452.677	461.730	470.965	480.384	489.992	499.792	979.930	999.528	1.019.519	1.039.909	1.060.707	1.081.921	19.774.000
Vastgoedgebonden lasten																			
	o.z.b eigenaar	-73.800	-75.276	-76.782	-78.317	-79.883	-81.481	-83.111	-84.773	-86.468	-88.198	-89.962	-176.386	-179.914	-183.512	-187.182	-190.926	-194.744	-3.618.000
	verzekeringen	-32.800	-33.456	-34.125	-34.808	-35.504	-36.214	-36.938	-37.677	-38.430	-39.199	-39.983	-78.394	-79.962	-81.561	-83.192	-84.856	-86.553	-1.608.000
	Financieringslasten	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-645.102	-433.300	-433.300	-433.300	-433.300	-433.300	-433.300	-19.752.000
	Vastgoedgebonden lasten:	-751.702	-753.834	-756.009	-758.227	-760.490	-762.797	-765.151	-767.552	-770.001	-772.499	-1.032.333	-688.080	-693.175	-698.373	-703.674	-709.082	-714.597	-24.977.000
	Restwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Resultaat	-627.351	-365.931	-344.895	-323.128	-316.689	-310.121	-303.421	-296.587	-289.617	-282.507	-532.541	291.850	306.353	321.146	336.235	351.626	367.324	-5.203.000

Sectie nieuw	Gebied	Straat	Capaciteit 2019									donderdag 28 november 2019													donderdag 28 november 2019													
												bezetting 10:00 - 11:00 uur													bezetting 14:00 - 15:00 uur													
			Betaald parkeren	Geh. toegeve zen	Geh.ope nbaar	Electris chloplp.	Laden & lossen	Overig	P- garage	Gerese r v. (beugels paaltjes)	Capacit eit totaal (excl privége)	Betaald parkeren	Geh. toegewez en	Geh.ope nbaar	Electrisch loplp.	Laden & lossen	Overig	P-garage	Niet beschikba ar	Bezetting totaal (excl geh)	bezetting totaal	Bezetting %	Betaald parkere n	Geh. toegeve zen	Geh.ope nbaar	Electris chloplp.	Laden & lossen	Overig	P- garage	Niet beschik baar	Bezetting g totaal (excl geh)	bezetting g totaal	Bezetting g %					
59	3	Engelandlaan	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-	
60	3	Engelandlaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-	
61	3	Engelandlaan	11	0	0	0	0	0	0	0	11	11	0	0	0	0	0	0	0	11	11	100%	9	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	82%	9	9	82%	
62	3	Engelandlaan	9	0	0	0	0	0	0	0	9	8	0	0	0	0	0	0	8	8	89%	9	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9	100%	9	9	100%		
64	3	Engelandlaan	6	0	3	0	1	0	0	0	7	9	3	0	0	0	0	0	6	12	96%	8	0	2	0	0	0	0	0	6	10	86%	6	10	86%			
65	3	Engelandlaan	14	0	0	0	0	0	0	0	14	14	0	0	0	0	0	0	14	14	100%	14	0	0	0	0	0	0	0	14	14	100%	14	14	100%			
66	3	Engelandlaan	27	0	0	0	0	0	0	0	27	27	0	0	0	0	0	0	27	27	100%	26	0	0	0	0	0	0	0	26	26	96%	26	26	96%			
67	3	Engelandlaan	12	0	0	0	0	0	0	0	12	11	0	0	0	0	0	0	11	11	92%	11	0	0	0	0	0	0	0	11	11	92%	11	11	92%			
68	3	Engelandlaan	8	0	0	2	0	0	0	0	10	9	0	0	1	0	0	0	9	10	90%	8	0	0	2	0	0	0	0	8	10	80%	8	10	80%			
69	3	Engelandlaan	15	0	0	2	0	0	0	0	17	15	0	0	0	0	0	0	15	15	88%	16	0	0	1	0	0	0	0	16	17	94%	16	17	94%			
70	3	Engelandlaan	6	1	0	0	0	0	0	0	6	7	1	0	0	0	0	0	6	8	100%	7	1	0	0	0	0	0	0	6	8	100%	6	8	100%			
71	3	Engelandlaan	15	0	0	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	15	15	100%	15	0	0	0	0	0	0	0	15	15	100%	15	15	100%			
72	3	Engelandlaan	17	0	0	0	0	0	0	0	17	17	0	0	0	0	0	0	17	17	100%	17	0	0	0	0	0	0	0	17	17	100%	17	17	100%			
73	3	Engelandlaan	20	0	0	0	0	0	0	0	20	19	0	0	0	0	0	0	19	19	95%	18	0	0	0	0	0	0	0	18	18	90%	18	18	90%			
74	3	Engelandlaan	13	0	0	0	0	0	0	0	13	11	0	0	0	0	0	0	11	11	85%	12	0	0	0	0	0	0	0	12	12	92%	12	12	92%			
75	3	Engelandlaan	27	0	0	0	0	0	0	0	27	12	0	0	0	0	0	0	12	12	44%	14	0	0	0	0	0	0	0	14	14	52%	14	14	52%			
76	3	Engelandlaan	14	0	0	0	0	0	0	0	14	10	0	0	0	0	0	0	10	10	71%	6	0	0	0	0	0	0	0	6	6	43%	6	6	43%			
77	3	Engelandlaan	26	0	0	0	0	0	0	0	26	3	0	0	0	0	0	0	3	3	12%	10	0	0	0	0	0	0	0	10	10	38%	10	10	38%			
87	3	Frankrijklaan	39	1	0	0	0	0	0	0	39	40	1	0	0	0	0	0	39	41	100%	30	1	0	0	0	0	0	0	29	31	74%	29	31	74%			
108	3	Italielaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
117	3	Londenstraat	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
138	3	Markt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
139	3	Markt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
140	3	Markt	174	0	2	8	2	0	0	0	184	130	0	0	0	0	0	0	130	130	71%	140	0	0	2	0	0	0	0	140	142	76%	140	142	76%	140	142	76%
1008	3	Parkeergarage Engelandlaan P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
1009	3	Parkeergarage Frankrijklaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0%	55	0	0%			
183	3	Frankrijklaan	0	0	2	1	0	0	0	7	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0%	
184	3	Reimsstraat (p terrein)	35	0	2	4	1	0	0	1	40	35	0	2	1	0	0	0	33	38	83%	30	0	1	2	0	0	0	2	29	33	76%	29	33	76%			
185	3	Reimsstraat (straat)	26	0	0	0	0	0	0	33	26	23	0	0	0	0	0	0	23	23	88%	22	0	0	0	0	0	0	1	22	22	88%	22	22	88%			
190	3	Stadhuisplein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
191	3	Stadhuisplein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
192	3	Stadhuisplein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
193	3	Stadhuisplein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
194	3	Stadhuisplein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
207	3	Zuidwaarts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-		
		Totaal gebied 3	514	2	9	17	4	0	0	66	535	427	5	2	2	0	0	0	55	420	436	88%	422	2	3	7	0	0	0	58	417	434	87%	417	434	87%		

Bijlage 3 Deel parkeerdrukonderzoek 2019

Bijlage 4 Programma varianten

Variant 1

Functie	Aantal
Woning > 120 m2 BVO	94
Woning 90 - 120 m2 BVO	90
Hotel (2 of 3 sterren) kamers	50
Restaurant (m2 BVO)	600
Detailhandel (m2 BVO)	150
Congres centrum (m2 BVO)	350

Variant 2

Functie	Aantal
Woning > 120 m2 BVO	94
Woning 90 - 120 m2 BVO	120
Hotel (2 of 3 sterren) kamers	-
Restaurant (m2 BVO)	600
Detailhandel (m2 BVO)	150
Congres centrum (m2 BVO)	350

Variant 3 (= Basis programma)

Functie	Aantal
Woning > 120 m2 BVO	94
Woning 90 - 120 m2 BVO	138
Hotel (2 of 3 sterren) kamers	-
Restaurant (m2 BVO)	600
Detailhandel (m2 BVO)	150
Congres centrum	350

Variant 4

Functie	Aantal
Woning > 120 m2 BVO	94
Woning 90 - 120 m2 BVO	120
Hotel (2 of 3 sterren) kamers	-
Restaurant (m2 BVO)	600
Detailhandel (m2 BVO)	150
Congres centrum	350

Bijlage 5 Investeringsraming

Deze bijlage is i.v.m. de vertrouwelijkheid niet in dit rapport opgenomen.



©2020, Spark B.V.

info@spark-parkeren.nl, 2266 AD Leidschendam

tel 070-317 70 05, fax 070-317 80 66

Behoudens de door de Auteurswet 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit dit document worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Spark B.V.. Alle rechten voorbehouden.

All rights reserved. No parts of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission of Spark B.V.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Spark B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voortvloeiend uit eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de in dit document vermelde informatie.



Spark

PICKNICKEN!

Zello kom hier

EVEN ONTHAATEN

TARPECUEN

IK ZIE EEN
KAFOUTER

KOM MEE
NAAR BUITEN

EEN WERELD TE WINNEN

IK GA ZONDAG LEKKER
AAN DE TUIN WERKEN

D'R OP 'TIT

WAANZINNIG GROEN

OP SAKARI

WAT EEN WAERTJE