

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Aanvraag krediet investering A1 Truckparking

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-02-2023
Notanummer	: 2023-49
Datum	: 7-02-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	:

Parafering

31-01-2023: Wethouder31-01-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 31-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-02-2023

B & W d.d.: 7-02-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen om de bestaande boekwaarde op de (oude) terreininrichting truckparking af te waarden met € 48.690 en deze ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken
2. De raad voor te stellen om een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000 voor investering in nieuwe (veiligheid)voorzieningen en dit bedrag voor €450.000 te dekken uit bijdragen van derden en € 250.000 te activeren en af te schrijven
3. De raad voor te stellen om voor het planmatig onderhoud en vervanging een bedrag van jaarlijks € 75.000 te doteren aan de reserve onderhoud gebouwen
4. De raad voor te stellen om in afwijking van de huidige situatie het teruggebrachte structurele nadeel van € 130.000 tot € 50.000 niet ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken maar te dekken uit de algemene middelen als knelpunt bestaand beleid
5. Het raadsvoorstel vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

In 2016 is op het Bedrijvenpark A1 grond in erfpacht uitgegeven ten behoeve van Truckpoint. Dit om de parkeeroverlast van vrachtwagens op de bedrijventerreinen op te lossen. Vanwege de moeizame contractuele relatie met de toenmalige exploitant heeft het college na afweging van verschillende scenario's op 31 maart 2020 besloten de overeenkomst te beëindigen en tijdelijk de exploitatie over te nemen en op zoek te gaan naar een nieuwe exploitant. Dit om de continuïteit van de parkeervoorziening in stand te houden. In het voorjaar van 2021 is een uitvraagprocedure gestart met als doel een nieuwe exploitant aan te trekken voor A1 Truckparking. Conform deze uitvraag heeft het college

Truckparking Rotterdam Exploitatie (TRE) geselecteerd als toekomstig exploitant. Vervolgens zijn de afspraken met TRE nader uitgewerkt en heeft het college op 30 december 2022 een huurovereenkomst en een realisatieovereenkomst gesloten met TRE.

Gelet op de wens om de truckparking als maatschappelijke voorziening te behouden én deze langjarig onder te brengen bij een deskundige exploitant, is een eenmalige investering nodig voor verbetering van (veiligheids)voorzieningen. De investering omvat globaal de volgende elementen:

- Vervanging hekwerk en toegang (speedgates);
- Aanleg camerasystemen en kentekenherkenning;
- Bouw sanitaire voorzieningen, verblijfsruimte voor chauffeurs;
- Civiele- en IT-werkzaamheden ten behoeve van genoemde voorzieningen.

De totale gemeentelijke investering is begroot op €700.000. Deze investering wordt voor een substantieel deel gedekt door bijdragen van Rijkswaterstaat en de provincie Overijssel. Daarnaast investeert TRE €170.000, gericht op de exploitatie van het terrein, te weten het parkeersysteem, recreatiesysteem (betalen wasmachines, droger, douche) en de inrichting van de sanitaire voorziening. Op basis van deze investering kan de Truckparking duurzaam en langjarig op professionele wijze worden geëxploiteerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het behouden en verbeteren van de beveiligde A1 Truckparking met als doel het bieden van parkeerruimte voor vrachtwagens en het tegengaan van parkeeroverlast.

Kader

- Raadsmededeling beëindiging Truckpoint 21 april 2020 (nr. 2020-000307)
- Kwartaalrapportage Q1 2021
- Kwartaalrapportage Q3 2021
- Kwartaalrapportage Q4 2021
- Najaarsrapportage 2016
- Kadernota Vastgoed 2022
- Richtlijn activeren en afschrijven 2020

Betrokken partijen en participatie

Op basis van de uitvraag is TRE geselecteerd als beoogd exploitant. Daarnaast zijn Rijkswaterstaat en provincie betrokken vanwege hun belangen en als mede-investeerders.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. Zonder investering in voorzieningen kan de parking niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Vanwege het feit dat de parking op dit moment niet voldoet aan de veiligheidseisen en kwaliteitseisen voor voorzieningen is per definitie een investering nodig in de voorzieningen zoals beschreven. TRE heeft in dat kader bij de inschrijving een tweetal voorstellen neergelegd namelijk:

1. TRE pleegt de investering tegen een maximale huurbijdrage van TRE aan de

gemeente van €10.000 per jaar

2. De gemeente pleegt de investering tegen een huurbijdrage van €75.000 per jaar.

2. TRE is marktleider in Nederland

Truckparking Rotterdam Exploitatie is marktleider in Nederland op gebied van beveiligde truckparkings in Nederland. Hierdoor kunnen zij de relatief kleine parking in Deventer relatief eenvoudig integreren in haar bestaande bedrijfsvoering en backoffice. Door de contractering van TRE heeft de gemeente een deskundige partij aan boord om de exploitatie duurzaam en langjarig te kunnen voeren.

3. Rijkswaterstaat en provincie zijn bereid financieel bij te dragen

Rijkswaterstaat en provincie onderkennen het belang van een goed functionerende beveiligde truckparking in de regio. Beiden hebben te kennen gegeven niet structureel financieel te willen bijdragen (afdekken exploitatietekorten) maar wel bereid te zijn eenmalig mee te investeren in het verbeteren van voorzieningen. Beide partijen hebben een bijdrage van €225.000 toegezegd en dragen daarmee een belangrijk deel van de totaal benodigde investering. Dit doen zij onder voorwaarde van structurele en langjarige exploitatie en maximale parkeertarieven. Door de werkwijze waarbij de gemeente de voorzieningen financiert en de parking voor een periode van 15 jaar verhuurd aan TRE, is sprake van langjarige exploitatie maar blijft het eigendom in handen van de gemeente. Hierdoor houdt de gemeente grip op de voorziening als wel op de kwaliteit en continuïteit.

4. De aanpak past binnen het gemeentelijk inkoopbeleid

TRE zal in opdracht van de gemeente de benodigde voorzieningen realiseren op basis van het PvE en financiële raming. Doordat sprake is van diverse werken en diensten is geen totale aanbesteding nodig. Wel zullen bepaalde onderdelen, zoals de civiele werkzaamheden en de realisatie van de facilitaire voorzieningen meervoudig onderhands moeten worden aanbesteed door TRE. De uitgangspunten en kaders ten aanzien van het gemeentelijk inkoopbeleid zullen hiertoe worden doorgelegd in de realisatieovereenkomst naar de exploitant.

5. Er is geen sprake van staatssteun

De parking wordt na realisatie van verbeterde en benodigde voorzieningen tegen een marktconforme huurprijs verhuurd aan TRE. Hierdoor is geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

6. Met TRE zijn onder voorbehoud twee overeenkomsten gesloten

Ten eerste is met TRE een huurovereenkomst gesloten waarbij de locatie wordt verhuurd per 1 januari 2023 gedurende een periode van 15 jaar. Hier tegenover staat een marktconforme huurprijs. Daarnaast is een realisatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de aanleg van voorzieningen. TRE zal deze werkzaamheden voor de gemeente uitvoeren. Voordat opdracht kan worden gegeven voor de werkzaamheden dient ten eerste het benodigd krediet door de gemeenteraad beschikbaar te worden gesteld. Dit geldt eveneens voor de formele toekenning van de bijdragen van Rijkswaterstaat en provincie. In de overeenkomsten zijn hiertoe ontbindende voorwaarden opgenomen. Op moment dat de financiële bijdragen van één der investerende partijen onverhoopt niet formeel tot stand komen kunnen beide overeenkomsten worden ontbonden.

8. Huidig exploitatienadeel van €130.000 wordt beperkt tot € 50.000

Vanaf 2021 heeft de gemeente de exploitatie van de parkeervoorziening overgenomen van de toenmalige exploitant. De gemeente heeft hier een jaarlijks tekort op van €130.000. Door te investeren in de faciliteiten ten behoeve van de parkeervoorziening met een bijdrage van Rijkswaterstaat en provincie is er bereidheid in de markt om de voorziening duurzaam te exploiteren. Het nadeel voor de gemeente kan hiermee beperkt worden tot € 50.000 per jaar.

Argumenten tegen:

-

Financiële consequenties en dekking

Situatie Truckpoint tot en met 2020

De in 2016 gesloten erfpachtovereenkomst met de toenmalige exploitant resulteerde voor de gemeente reeds in een structureel nadeel van €30.000 per jaar, dat werd gedekt uit de reserve onroerende zaken. In de najaarsrapportage 2016 heeft de raad daar een besluit over genomen. Dat nadeel werd veroorzaakt doordat met de exploitant was overeengekomen dat de gemeente 60% van de investering in de verharding niet zou doorberekenen in de erfpachtcanon en dat de grond is gewaardeerd op basis van de bestemming bedrijventerrein.

Tijdelijke situatie 2021 en 2022

In 2020 is de erfpachtovereenkomst beëindigd en heeft het college besloten dat de gemeente (tijdelijk vanaf 2021) de exploitatie van de truckparking overnam. Dat betekent vanaf 2021 een structureel nadeel van ongeveer €130.000 per jaar, dat ook gedekt wordt uit de reserve onroerende zaken.

Voorstel situatie vanaf 2023

Concreet is een budgetneutraal sluitende business case van een truckparking op deze locatie niet mogelijk. Hiervoor zijn drie hoofdoorzaken aan te wijzen namelijk;

1. Eerdere investeringen en uitkoop vorige exploitant

Door de eerdere gemeentelijke investeringen in grond, de asfaltverharding en de uitkoop/afkoop van de vorige exploitant is sprake van een hoge boekwaarde. Daarnaast dient de verharding te worden afgeschreven ten behoeve van de toekomstige vervanging. Dit heeft effect op de jaarlijkse kosten voor de gemeente. Tot slot, waar de toenmalige exploitant een jaarlijkse bijdrage van €100.000 van Rijkswaterstaat ontving als dekking voor het exploitatietekort, geldt dat niet voor de gemeente.

2. Benodigde aanvullende investering in (veiligheid)voorzieningen

De vorige exploitant heeft onvoldoende geïnvesteerd in de opstallen en veiligheidsvoorzieningen. Dit maakt dat de parking in de huidige situatie niet voldoet aan de normen die (Europees) worden gesteld aan beveiligde Truckparkings. Een bedrijfsmatige exploitatie is op dit moment zonder aanvullende investeringen niet mogelijk.

3. Geringe omvang van de parking

De parking heeft een omvang van 100 parkeerplaatsen zonder uitbreidingsmogelijkheden. Uit onderzoek van de provincie Overijssel en de gevoerde gesprekken met partijen is gebleken dat een Truckparking tenminste uit 200 plaatsen moet bestaan om deze rendabel te kunnen exploiteren. Een dergelijke omvang is op deze locatie niet mogelijk.

Op basis van de overeengekomen afspraken met de nieuwe exploitant TRE en een aanvulling op de bestaande overeenkomst met Total, is het structurele nadeel voor de gemeente ongeveer € 50.000.

In de berekening is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

Lasten

- * Bij de beëindiging van de overeenkomst in 2020 is als risico benoemd dat de nieuwe exploitant niet de gehele bestaande inrichting wil overnemen. Inmiddels is duidelijk dat een deel van de bestaande inrichting niet voldoet aan de eisen en vervangen moet worden. Dat betekent een afwaardering van de bestaande boekwaarde van € 48.690
- * Er is een investering nodig in nieuwe voorzieningen van in totaal € 700.000. Dit wordt als volgt gedekt:
 - * Bijdrage Rijkswaterstaat € 225.000
 - * Provincie € 225.000
 - * Gemeente € 250.000
 - * NB. daarnaast investeert TRE € 170.000
- * De netto-investering door de gemeente bedraagt € 250.000. Op basis van een annuïtaire afschrijving in 30 jaar en een rente van 2,3% betekent dit een kapitaallast van € 11.628 per jaar.
- * De gemeente verhuurt de grond inclusief verharding en inrichting. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door de exploitant. De gemeente is verantwoordelijk voor het planmatig groot onderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen. Dat betekent een structurele last (dotatie aan de reserve onderhoud gebouwen) van € 75.0000
- * De jaarlijkse vastgoedbeheerkosten voor de gemeente
- * Rente en afschrijving op de bestaande boekwaarde grond, verharding en inrichting (€ 108.000)
- * De totale structurele lasten voor de gemeente bedragen daarmee € 196.000

Inkomsten

- * De huurinkomsten van TRE bedragen jaarlijks € 75.000
- * Aan Total wordt een aanvullend stuk grond uitgegeven met een opbrengst van € 6.265, bovenop de bestaande pachtinkomst van € 65.000
- * De totale inkomsten van de gemeente bedragen € 146.000. De toekomstige inkomsten zijn hierdoor gelijk aan de destijds afgesproken erfpachtbijdrage met de voormalige exploitant

Samengevat kan met een investering van € 700.000 en een afwaardering van € 48.690 een kwalitatief goede parkeervoorziening gerealiseerd worden, waaraan ook Rijkswaterstaat en de provincie willen bijdragen. Hierdoor ontstaat bereidheid in de markt om de exploitatie van de voorziening van de gemeente over te nemen. Het huidige jaarlijkse tekort van de gemeente van € 130.000 kan hiermee beperkt worden tot € 50.000. Door een jaarlijkse dotatie van € 75.000 aan de reserve onderhoud gebouwen kan de voorziening planmatig worden onderhouden. Voorstel is het structurele nadeel van € 50.000, structureel te dekken ten laste van de algemene middelen.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

- * Formele overdracht Truckparking in huidige staat per 1 januari 2023
- * Formele afwikkeling bijdragen RWS en provincie per Q1 2023
- * Voorbereiding werkzaamheden (aanbesteding, vergunningaanvraag, etc.) per Q1 2023
- * Uitvoering werkzaamheden zodra instemming gemeenteraad krediet heeft

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Aanvraag krediet investering A1 Truckparking
Portefeuillehouder : Wethouder Walder,
Voorstelnummer : 2023-49
Datum B en W besluit : 7-02-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

In 2016 is op het Bedrijvenpark A1 grond in erfpacht uitgegeven ten behoeve van Truckpoint. Dit om de parkeeroverlast van vrachtwagens op de bedrijventerreinen op te lossen. Vanwege de moeizame contractuele relatie met de toenmalige exploitant heeft het college na afweging van verschillende scenario's op 31 maart 2020 besloten de overeenkomst te beëindigen en tijdelijk de exploitatie over te nemen en op zoek te gaan naar een nieuwe exploitant. Dit om de continuïteit van de parkeervoorziening in stand te houden. In het voorjaar van 2021 is een uitvraagprocedure gestart met als doel een nieuwe exploitant aan te trekken voor A1 Truckparking. Conform deze uitvraag heeft het college Truckparking Rotterdam Exploitatie (TRE) geselecteerd als toekomstig exploitant. Vervolgens zijn de afspraken met TRE nader uitgewerkt en heeft het college op 30 december 2022 een huurovereenkomst en een realisatieovereenkomst gesloten met TRE.

Gelet op de wens om de truckparking als maatschappelijke voorziening te behouden én deze langjarig onder te brengen bij een deskundige exploitant, is een eenmalige investering nodig voor verbetering van (veiligheids)voorzieningen. De investering omvat globaal de volgende elementen:

- Vervanging hekwerk en toegang (speedgates);
- Aanleg camerasystemen en kentekenherkenning;
- Bouw sanitaire voorzieningen, verblijfsruimte voor chauffeurs;
- Civiele- en IT-werkzaamheden ten behoeve van genoemde voorzieningen.

De totale gemeentelijke investering is begroot op €700.000. Deze investering wordt voor een substantieel deel gedekt door bijdragen van Rijkswaterstaat en de provincie Overijssel. Daarnaast investeert TRE €170.000, gericht op de exploitatie van het terrein, te weten het parkeersysteem, recreatiesysteem (betalen wasmachines, droger, douche) en de inrichting van de sanitaire voorziening. Op basis van deze investering kan de Truckparking duurzaam en langjarig op professionele wijze worden geëxploiteerd.

Raadsvoorstel

1. De bestaande boekwaarde op de (oude) terreininrichting truckparking af te waarderen met € 48.690 en deze ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000 voor investering in nieuwe (veiligheid)voorzieningen en dit bedrag voor €450.000 te dekken uit bijdragen van derden en € 250.000 te activeren en af te schrijven
3. Voor het planmatig onderhoud en vervanging een bedrag van jaarlijks € 75.000 te doteren aan de reserve onderhoud gebouwen
4. In afwijking van de huidige situatie het teruggebrachte structurele nadeel van € 130.000 tot € 50.000 niet ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken maar te dekken uit de algemene middelen als knelpunt bestaand beleid

Kern raadsvoorstel

Met dit voorstel wordt de continuïteit van de parkeervoorziening geborgd. Daar is zowel een investering in de parkeervoorzieningen als dekking voor het structurele nadeel voor nodig. Dit vraagt een raadsbesluit.

Beoogd resultaat

Het behouden en verbeteren van de beveiligde A1 Truckparking met als doel het bieden van parkeerruimte voor vrachtwagens en het tegengaan van parkeeroverlast.

Kader

- Raadsmededeling beëindiging Truckpoint 21 april 2020 (nr. 2020-000307)
- Kwartaalrapportage Q1 2021
- Kwartaalrapportage Q3 2021
- Kwartaalrapportage Q4 2021
- Najaarsrapportage 2016
- Kadernota Vastgoed 2022
- Richtlijn activeren en afschrijven 2020

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Zonder investering in voorzieningen kan de parking niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Vanwege het feit dat de parking op dit moment niet voldoet aan de veiligheidseisen en kwaliteitseisen voor voorzieningen is per definitie een investering nodig in de voorzieningen zoals beschreven. TRE heeft in dat kader bij de inschrijving een tweetal voorstellen neergelegd namelijk:

1. TRE pleegt de investering tegen een maximale huurbijdrage van TRE aan de gemeente van €10.000 per jaar
2. De gemeente pleegt de investering tegen een huurbijdrage van €75.000 per jaar.

2. TRE is marktleider in Nederland

Truckparking Rotterdam Exploitatie is marktleider in Nederland op gebied van beveiligde truckparkings in Nederland. Hierdoor kunnen zij de relatief kleine parking in Deventer relatief eenvoudig integreren in haar bestaande bedrijfsvoering en backoffice. Door de contractering van TRE heeft de gemeente een deskundige partij aan boord om de exploitatie duurzaam en langjarig te kunnen voeren.

3. Rijkswaterstaat en provincie zijn bereid financieel bij te dragen
Rijkswaterstaat en provincie onderkennen het belang van een goed functionerende beveiligde truckparking in de regio. Beiden hebben te kennen gegeven niet structureel financieel te willen bijdragen (afdekken exploitatietekorten) maar wel bereid te zijn eenmalig mee te investeren in het verbeteren van voorzieningen. Beide partijen hebben een bijdrage van €225.000 toegezegd en dragen daarmee een belangrijk deel van de totaal benodigde investering. Dit doen zij onder voorwaarde van structurele en langjarige exploitatie en maximale parkeertarieven. Door de werkwijze waarbij de gemeente de voorzieningen financiert en de parking voor een periode van 15 jaar verhuurd aan TRE, is sprake van langjarige exploitatie maar blijft het eigendom in handen van de gemeente. Hierdoor houdt de gemeente grip op de voorziening als wel op de kwaliteit en continuïteit.

4. De aanpak past binnen het gemeentelijk inkoopbeleid

TRE zal in opdracht van de gemeente de benodigde voorzieningen realiseren op basis van het PvE en financiële raming. Doordat sprake is van diverse werken en diensten is geen totale aanbesteding nodig. Wel zullen bepaalde onderdelen, zoals de civiele werkzaamheden en de realisatie van de facilitaire voorzieningen meervoudig onderhands moeten worden aanbesteed door TRE. De uitgangspunten en kaders ten aanzien van het gemeentelijk inkoopbeleid zullen hiertoe worden doorgelegd in de realisatieovereenkomst naar de exploitant.

5. Er is geen sprake van staatssteun

De parking wordt na realisatie van verbeterde en benodigde voorzieningen tegen een marktconforme huurprijs verhuurd aan TRE. Hierdoor is geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

6. Met TRE zijn onder voorbehoud twee overeenkomsten gesloten

Ten eerste is met TRE een huurovereenkomst gesloten waarbij de locatie wordt verhuurd per 1 januari 2023 gedurende een periode van 15 jaar. Hier tegenover staat een marktconforme huurprijs. Daarnaast is een realisatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de aanleg van voorzieningen. TRE zal deze werkzaamheden voor de gemeente uitvoeren. Voordat opdracht kan worden gegeven voor de werkzaamheden dient ten eerste het benodigd krediet door de gemeenteraad beschikbaar te worden gesteld. Dit geldt eveneens voor de formele toekenning van de bijdragen van Rijkswaterstaat en provincie. In de overeenkomsten zijn hiertoe ontbindende voorwaarden opgenomen. Op moment dat de financiële bijdragen van één der investerende partijen onverhoopt niet formeel tot stand komen kunnen beide overeenkomsten worden ontbonden.

8. Huidig exploitatienadeel van €130.000 wordt beperkt tot € 50.000

Vanaf 2021 heeft de gemeente de exploitatie van de parkeervoorziening overgenomen van de toenmalige exploitant. De gemeente heeft hier een jaarlijks tekort op van €130.000. Door te investeren in de faciliteiten ten behoeve van de parkeervoorziening met een bijdrage van Rijkswaterstaat en provincie is er bereidheid in de markt om de voorziening duurzaam te exploiteren. Het nadeel voor de gemeente kan hiermee beperkt worden tot € 50.000 per jaar.

Betrokken partijen en participatie

Op basis van de uitvraag is TRE geselecteerd als beoogd exploitant. Daarnaast zijn Rijkswaterstaat en provincie betrokken vanwege hun belangen en als mede-investeerders.

Financiële consequenties

Situatie Truckpoint tot en met 2020

De in 2016 gesloten erfpachtovereenkomst met de toenmalige exploitant resulteerde voor de gemeente reeds in een structureel nadeel van €30.000 per jaar, dat werd gedekt uit de reserve onroerende zaken. In de najaarsrapportage 2016 heeft de raad daar een besluit over genomen. Dat nadeel werd veroorzaakt doordat met de exploitant was overeengekomen dat de gemeente 60% van de investering in de verharding niet zou doorberekenen in de erfpachtcanon en dat de grond is gewaardeerd op basis van de bestemming bedrijventerrein.

Tijdelijke situatie 2021 en 2022

In 2020 is de erfpachtovereenkomst beëindigd en heeft het college besloten dat de gemeente (tijdelijk vanaf 2021) de exploitatie van de truckparking overnam. Dat betekent vanaf 2021 een structureel nadeel van ongeveer €130.000 per jaar, dat ook gedekt wordt uit de reserve onroerende zaken.

Voorstel situatie vanaf 2023

Concreet is een budgetneutraal sluitende business case van een truckparking op deze locatie niet mogelijk. Hiervoor zijn drie hoofdoorzaken aan te wijzen namelijk;

1. Eerdere investeringen en uitkoop vorige exploitant

Door de eerdere gemeentelijke investeringen in grond, de asfaltverharding en

de uitkoop/afkoop van de vorige exploitant is sprake van een hoge boekwaarde. Daarnaast dient de verharding te worden afgeschreven ten behoeve van de toekomstige vervanging. Dit heeft effect op de jaarlijkse kosten voor de gemeente. Tot slot, waar de toenmalige exploitant een jaarlijkse bijdrage van €100.000 van Rijkswaterstaat ontving als dekking voor het exploitatietekort, geldt dat niet voor de gemeente.

2. Benodigde aanvullende investering in (veiligheid)voorzieningen

De vorige exploitant heeft onvoldoende geïnvesteerd in de opstallen en veiligheidsvoorzieningen. Dit maakt dat de parking in de huidige situatie niet voldoet aan de normen die (Europees) worden gesteld aan beveiligde Truckparkings. Een bedrijfsmatige exploitatie is op dit moment zonder aanvullende investeringen niet mogelijk.

3. Geringe omvang van de parking

De parking heeft een omvang van 100 parkeerplaatsen zonder uitbreidingsmogelijkheden. Uit onderzoek van de provincie Overijssel en de gevoerde gesprekken met partijen is gebleken dat een Truckparking tenminste uit 200 plaatsen moet bestaan om deze rendabel te kunnen exploiteren. Een dergelijke omvang is op deze locatie niet mogelijk.

Op basis van de overeengekomen afspraken met de nieuwe exploitant TRE en een aanvulling op de bestaande overeenkomst met Total, is het structurele nadeel voor de gemeente ongeveer € 50.000.

In de berekening is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

Lasten

* Bij de beëindiging van de overeenkomst in 2020 is als risico benoemd dat de nieuwe exploitant niet de gehele bestaande inrichting wil overnemen. Inmiddels is duidelijk dat een deel van de bestaande inrichting niet voldoet aan de eisen en vervangen moet worden. Dat betekent een afwaardering van de bestaande boekwaarde van € 48.690

* Er is een investering nodig in nieuwe voorzieningen van in totaal € 700.000. Dit wordt als volgt gedekt:

* Bijdrage Rijkswaterstaat € 225.000

* Provincie € 225.000

* Gemeente € 250.000

* NB. daarnaast investeert TRE € 170.000

* De netto-investering door de gemeente bedraagt € 250.000. Op basis van een annuïtaire afschrijving in 30 jaar en een rente van 2,3% betekent dit een kapitaallast van € 11.628 per jaar.

* De gemeente verhuurt de grond inclusief verharding en inrichting. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door de exploitant. De gemeente is verantwoordelijk voor het planmatig groot onderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen. Dat betekent een structurele last (dotatie aan de reserve onderhoud gebouwen) van € 75.0000

* De jaarlijkse vastgoedbeheerkosten voor de gemeente

* Rente en afschrijving op de bestaande boekwaarde grond, verharding en inrichting (€ 108.000)

* De totale structurele lasten voor de gemeente bedragen daarmee € 196.000

Inkomsten

* De huurinkomsten van TRE bedragen jaarlijks € 75.000

* Aan Total wordt een aanvullend stuk grond uitgegeven met een opbrengst van € 6.265, bovenop de bestaande pachtinkomst van € 65.000

* De totale inkomsten van de gemeente bedragen € 146.000. De toekomstige inkomsten zijn hierdoor gelijk aan de destijds afgesproken erfpachtbijdrage

met de voormalige exploitant

Samengevat kan met een investering van € 700.000 en een afwaardering van € 48.690 een kwalitatief goede parkeervoorziening gerealiseerd worden, waaraan ook Rijkswaterstaat en de provincie willen bijdragen. Hierdoor ontstaat bereidheid in de markt om de exploitatie van de voorziening van de gemeente over te nemen. Het huidige jaarlijkse tekort van de gemeente van € 130.000 kan hiermee beperkt worden tot € 50.000. Door een jaarlijkse dotatie van € 75.000 aan de reserve onderhoud gebouwen kan de voorziening planmatig worden onderhouden. Voorstel is het structurele nadeel van € 50.000, structureel te dekken ten laste van de algemene middelen.

Betrokkenheid raad

Bij de najaarsrapportage 2016 heeft de raad een besluit genomen over het toenmalige structurele nadeel van €30.000. Op 21 december 2022 heeft de raad de kadernota vastgoed vastgesteld. De (financiële) uitgangspunten uit de kadernota zijn verwerkt in dit besluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Aanvraag krediet investering A1 Truckparking
Voorstelnummer : 2023-49
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-02-2023, nummer 2023-49

BESLUIT

1. De bestaande boekwaarde op de (oude) terreininrichting truckparking af te waarderen met € 48.690 en deze ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000 voor investering in nieuwe (veiligheid)voorzieningen en dit bedrag voor €450.000 te dekken uit bijdragen van derden en € 250.000 te activeren en af te schrijven
3. Voor het planmatig onderhoud en vervanging een bedrag van jaarlijks € 75.000 te doteren aan de reserve onderhoud gebouwen
4. In afwijking van de huidige situatie het teruggebrachte structurele nadeel van € 130.000 tot € 50.000 niet ten laste te brengen van de reserve onroerende zaken maar te dekken uit de algemene middelen als knelpunt bestand beleid

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König