

Onderwerp: P+R-garage Elst

Ons kenmerk: 14RV000083

Programma(speerpunt): Elst Centraal en Mobiliteit

Nummer:

Elst, 30 september 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Bij het station Elst is de bouw van de P+R-garage nagenoeg gereed. Deze garage van 4 parkeerlagen en ca. 579 parkeerplaatsen is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan van Elst Centraal dat op onder meer dit onderdeel onherroepelijk is. NS bouwt de garage overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst welke in 2012 is goedgekeurd door college en raad en de omgevingsvergunning die inmiddels ook onherroepelijk is. Met de bouw van de garage is in april van dit jaar begonnen en de oplevering is – op moment van schrijven – voorzien in november 2014.

Het college is met NS in overleg gegaan over de gemeentelijke ambities in het project. Daarbij is, gelet op de feitelijke situatie van realisatie van de P+R-garage, gesproken over condities waaronder:

- de P+R-garage gratis toegankelijk kan worden gemaakt;
- de verplichtingen tot huur en erfpacht van parkeerplaatsen die gerelateerd waren aan het Huis der Gemeente kunnen vervallen.

Dit past bij de afspraken uit het coalitieprogramma om de P+R bij station Elst gratis (en algemeen toegankelijk) te maken en het niet bouwen van het Huis der Gemeente. Het college streeft ernaar om de gehele garage, dus 579 parkeerplaatsen, beschikbaar te stellen voor gratis toegang.

Het college en NS zijn tot afspraken gekomen over het gratis P+R-parkeren. Hierbij gaat het eigendom van de P+R-garage over naar de gemeente omdat er bij gratis parkeren geen betaalde exploitatie door of namens NS kan plaats vinden. Daarmee kan de gemeente een eigen beheerformule opstellen voor het algemeen openbaar en gratis toegankelijk stellen van de P+R-garage.

De koopsom die de gemeente betaalt is gebaseerd op de projectkosten van de garage en nadere afspraken met NS. Na aftrek van subsidies betekent dit een netto-investering voor de gemeente. Voor deze eigendomsoverdracht en het kunnen voldoen van deze projectkosten wordt op basis van de bruto koopsom een krediet aan uw raad gevraagd. In verband met de structurele lasten welke hierdoor voor de gemeente ontstaan (kapitaallasten en beheer- en onderhoudskosten) wordt een begrotingswijziging voorgesteld.

De juridische afspraken over het gratis toegankelijk maken van de P+R-garage en de eigendomsoverdracht worden uitgewerkt in een 'Nadere overeenkomst tevens erfpachtovereenkomst P+R-garage Elst'. Onderdeel hiervan zijn de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) uit 2012 die betrekking hadden op onder meer de afnameverplichtingen ten behoeve van het Huis der Gemeente en die nu – als gevolg van gedeeltelijke ontbinding van genoemde overeenkomst – komen te vervallen.

2. Waarom naar de raad

Aanleiding voor onderhavig voorstel zijn de afspraken uit het Coalitieprogramma 2014-2018 om de P+R bij station Elst gratis te maken en de daadwerkelijke realisatie van de P+R-garage plus het niet bouwen van het Huis der Gemeente.

Uw raad is bevoegd tot het verlenen van een krediet voor van de koopsom om de P+R-garage in eigendom te verkrijgen en om een begrotingswijziging vast te stellen voor de (structurele) financiële consequenties.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het algemeen openbaar en gratis toegankelijk maken van de P+R-garage (ca. 579 parkeerplaatsen) bij station Elst en het in eigendom verkrijgen van deze garage.

Onderdeel van de met NS gemaakte afspraken is ook het laten vervallen van de artikelen uit de SOK uit 2012 die betrekking hebben op de afname van gemeentelijke parkeerplaatsen ten behoeve van het (vervallen) Huis der Gemeente.

4. Argumenten en alternatieven

In het Coalitieprogramma 2014-2018 is afgesproken dat er gratis P+R-parkeren bij het station Elst komt. Daarbij is het tevens belangrijk dat de gemeente geen baat meer heeft bij gemeentelijke parkeerplaatsen – via erfpacht resp. huur – in de P+R-garage nu het Huis der Gemeente bij station Elst is geschrapt. Wij hebben op basis van deze afspraken uit het coalitieprogramma meerdere scenario's doorgenomen. De feitelijke situatie dat de P+R-garage door NS wordt gebouwd en de juridische situatie vanuit de SOK uit 2012 zijn daarbij meegewogen. Meerdere alternatieven zijn beoordeeld zoals het ongewijzigd uitvoeren van de SOK, maar ook het aansturen op wijzigen van de SOK t.a.v. de afname van gemeentelijke parkeerplaatsen.

Wanneer de gemeente parkeerplaatsen in de P+R-garage conform de SOK zou afnemen, zou een structurele financiële verplichting ontstaan van ongeveer € 180.000 per jaar. De gemeente zou dan 54 parkeerplaatsen in erfpacht hebben en 110 huurabonnementen afnemen – op basis van 85 parkeerplaatsen – die nu geen toegevoegde waarde meer hebben voor de parkeerbehoefte van het gemeentelijk personeel.

Belangrijk is ook dat de P+R-garage in de oorspronkelijke SOK-situatie een betaalde voorziening zou worden. Dit past niet in het coalitieprogramma.

Indien de gemeente in verband met het vervallen van het Huis der Gemeente niet zou overgaan tot het nakomen van de verplichtingen uit de SOK, betekent dit een geschil met NS. NS heeft eerder aangegeven in dat geval een claim in te dienen van ca. € 2 miljoen. De rechter zal dan bepalen welke schadevergoeding de gemeente uiteindelijk aan NS moet vergoeden.

In dat geval is er nog wel sprake van een betaalde P+R-garage.

In overleggen met NS zijn de condities verkend waaronder de toegang in de P+R-garage gratis gemaakt kan worden. Een kleinere uitvoering van de garage – één laag minder – bleek niet meer mogelijk en ook geen financieel voordeel op te leveren in verband met de reeds gestarte uitvoering.

Alles overwegende en gelet op de afspraken uit het coalitieprogramma, het integrale voordeel voor de gemeente ten opzichte van alternatieven en de financiële consequenties – zie onder punt 7 – stellen wij uw raad voor om de P+R-garage algemeen openbaar en gratis toegankelijk te maken en het eigendom hiervan te verwerven.



De koopsom welke wordt berekend is gebaseerd op de projectkosten van de garage inclusief afspraken over meer- en minderwerk tussen NS en gemeente (zie punt 7). In verband met de gratis algemene toegankelijkheid zijn slagbomen en kaartautomaten niet meer nodig, maar worden wel camera's op alle verdiepingen toegepast om toezicht te kunnen houden en de sociale veiligheid te kunnen waarborgen. In verband met een later dan geplande start en overleg na de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan van Elst Centraal is vertragingsschade opgetreden ten opzichte van de oorspronkelijke projectkosten. Resultaat van de gesprekken welke tussen gemeente en NS zijn gevoerd om het gratis parkeren mogelijk te maken is dat NS bereid is om de kosten van de extra camera's voor haar rekening te nemen. Op deze wijze levert NS een bijdrage in het gratis toegankelijk maken van de P+R-garage. De commerciële exploitatie van de P+R-garage komt hiermee voor NS te vervallen.

De afspraken met NS betreffen daarnaast de volgende condities op hoofdlijnen:

- Het eigendom van de P+R-garage betreft het bouwwerk zelf. De (onder)grond blijft conform haar beleid in eigendom van NS. Daarom wordt een erfpacht gevestigd waarbij de grondwaarde op nihil is gesteld. De erfpacht is eeuwigdurend.
- Als verkoop en/of betaalde exploitatie van de P+R-garage in de toekomst – om welke reden dan ook – aan de orde komen, dan heeft NS een eerste recht van koop en exploitatie.

De afspraken met NS worden juridisch uitgewerkt in een 'Nadere overeenkomst tevens erfpachtovereenkomst P+R-garage Elst'. Onderdeel van de gemaakte afspraken is ook het laten vervallen van de artikelen uit de SOK uit 2012 die betrekking hebben op de afname van gemeentelijke parkeerplaatsen ten behoeve van het (vervallen) Huis der Gemeente.

Bij een gratis parkeerregime in de P+R-garage dient bijzonder de aandacht gegeven te worden aan de sociale veiligheid. Daarom is gekozen voor cameratoezicht op alle verdiepingen en zijn de autotoegangen uitgerust met zogeheten 'speedgates' (toegangshekken) zodat de garage gedurende de nacht kan worden afgesloten. Ook het aspect van vervolgschade door derden en het voorkomen van langdurige stalling van voertuigen verdienen hierbij aandacht. In de beheerformule – zie punt 5 – wordt het waarborgen van sociale veiligheid en het niveau van service, beheer en onderhoud nader uitgewerkt. Indien nodig wordt de APV op de te treffen maatregelen aangepast.

Als de P+R-garage gratis toegankelijk wordt gemaakt vervalt daarmee de noodzaak om in de gehele stationsomgeving vergunninghoudersparkeren in te voeren. Zie voor dit onderwerp verder onder punt 5.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Als de raad instemt met het voorliggende voorstel dan wordt vervolgens door ons college de 'Nadere overeenkomst tevens erfpachtovereenkomst P+R-garage Elst' met NS aangegaan. Deze overeenkomst wordt op moment van schrijven van dit raadsvoorstel opgesteld en bevat een juridische uitwerking van de (financiële) condities op hoofdlijnen zoals in dit raadsvoorstel toegelicht. Wij zullen uw raad de 'Nadere overeenkomst tevens erfpachtovereenkomst' ter kennisgeving nog aanbieden.

De juridische en feitelijke eigendomsoverdracht van de garage wordt geregeld door middel van de overdracht van het recht van erfpacht van NS aan de gemeente via notariële akte.

Met NS c.q. de aannemer Aan de Stegge en/of andere leveranciers wordt gewerkt aan het definitief geschikt maken van de garage voor gratis toegang (bijvoorbeeld door het



ophangen van camera's en het aanbrengen van detectielussen ten behoeve van toezicht). Naar verwachting kan dan ook omstreeks december 2014/ januari 2015 de P+R-garage daadwerkelijk geopend worden.

Na opening van de garage zal de gemeente deze gaan beheren en onderhouden. Hiervoor wordt door ons college een plan van aanpak voor een beheerformule opgesteld. Hierbij betrekken wij in- en externe expertise alsmede ervaringen van andere gemeentes bij het gratis toegankelijk maken c.q. beheren van parkeergarages. Bij de implementatie van de gekozen beheerformule zullen wij tevens onderzoeken of specifieke werkzaamheden intern kunnen worden gedaan of extern worden uitbesteed. Ook mogelijkheden in regionale samenwerking of met buurgemeenten zullen wij hierbij betrekken. De financiële consequenties van het beheer en onderhoud zijn voorlopig geraamd en verantwoord onder punt 7.

Als de toegang in de P+R-garage gratis wordt is er geen noodzaak voor het invoeren van een integraal systeem van vergunninghoudersparkeren in de stationsomgeving. De procedure van verkeersbesluiten die voor het vergunninghoudersparkeren waren ingezet, wordt dan door ons college definitief stopgezet.

Om het effect van de gratis toegankelijke P+R-garage op de stationsomgeving te beoordelen, zal de parkeerdruk in de omgeving worden gemonitord. Indien nodig en gewenst kunnen specifieke (maatwerk) parkeermaatregelen worden genomen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de verbouwing van het station zelf en de aanleg van de auto- en fietstunnel die nog tot en met 2016 voortduren. In deze periode zal sprake zijn van een gewijzigde verkeerssituatie en tegelijkertijd dient een gewenningsperiode in acht te worden genomen waarin de gebruikers hun weg naar de gratis P+R-garage gaan vinden.

6. Communicatie

Nadat het college had besloten dit voorstel aan de raad voor te leggen, is een persbericht uitgegeven. De informatie is ook geplaatst op www.elstzuidoost.nl. Tijdens de openbare bijpraatsessie van de raad op 30 september is aandacht aan dit onderwerp besteed. In de eerstvolgende nieuwsbrief, te verschijnen half oktober, wordt gemeld dat het college de raad heeft voorgesteld de P+R-garage gratis te maken.

7. Kosten, baten en dekking

Voordat we ingaan op de investering, structurele lasten en dekking, moet het volgende worden toegelicht over de (weggevallen) dekkingsmiddelen in verband met het vervallen van het Huis der Gemeente.

In eerdere stukken over het Huis der Gemeente was het volgende financiële uitgangspunt gehanteerd voor het aandeel in de kosten van de parkeergarage:

In het oorspronkelijke krediet HdG was € 2,6 miljoen opgenomen voor een overdekte parkeervoorziening. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zouden € 141.292 bedragen. Op 29 mei 2012 heeft de raad besloten (geen wensen en bedenkingen; 12rb000060) om 54 parkeerplaatsen te kopen in 2012 en vanaf 2014 110 plaatsen te huren. De jaarlijkse lasten van deze koop en huur, inclusief servicekosten, werden geraamd op € 180.179. De dekking van dit bedrag zou als volgt plaatsvinden:

- * inzet structurele financiële ruimte van € 141.292 van het HdG;*
- * het resterende structurele bedrag van € 38.887 zou gedekt moeten worden door verwerving van structurele inkomsten uit het parkeren, waarvoor nog nadere voorstellen gedaan moesten worden (abonnementen, dagkaarten, etc.).*



Conform het voorstel hiertoe in de Kadernota 2015 heeft u besloten om de gereserveerde middelen voor het HdG toe te voegen aan de algemene middelen. Daarmee is dan ook bovenvermelde financiële ruimte van € 141.292 niet meer beschikbaar voor de P+R-garage. Ook wordt er afgezien van de beoogde structurele inkomsten uit de gemeentelijke parkeerplaatsen in de garage, zodat ook de daarvoor geraamde inkomsten van afgerond € 39.000 komen te vervallen. Op dit moment zijn er dus geen bestemde eenmalige of structurele dekkingsmiddelen meer beschikbaar voor de P+R-garage.

Hieronder worden de financiële consequenties weergegeven van de situatie waarbij eigendom, beheer en onderhoud van de P+R-garage overgaan naar de gemeente. Er wordt aangegeven op welke wijze het gemeentelijke aandeel in de kosten zal worden ingebouwd in het gemeentebudget. In de vertrouwelijke bijlage 1 is de onderbouwing gegeven van de geactualiseerde projectkosten en bijdragen/subsidies van derden.

a.	Bruto investering eigendomsoverdracht P+R-garage	€ 5.458.000
	Kosten en meer-/minderwerk (per saldo)	- 120.000
	Totale bruto investering	€ 5.338.000
AF:	bijdragen/subsidies (van derden en uit grondexploitatie Elst Centraal)	- 4.132.000
	Netto investering t.l.v. gemeente	€ 1.206.000
b.	Te dekken jaarlijkse lasten	
	De jaarlijkse kapitaallasten van bovenvermelde netto investering bedragen bij afschrijving in 40 jaar en een rentepercentage van 4,5% (afschrijvingstermijn conform de Financiële verordening)	€ 65.500
	De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten worden geraamd op	€ 140.000
	Totale structurele lasten	€ 205.500

De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bestaan uit een eigenaarsdeel (onder meer voorziening voor groot onderhoud en zakelijke lasten) en een exploitatiedeel (onder meer dagelijks onderhoud, schoonmaak en energie). Hierin is ook rekening gehouden met beheerskosten voor de extra camera's. De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten betreffen een voorlopige raming en zijn gebaseerd op ramingen en kengetallen uit de business case zoals die oorspronkelijk voor de (betaalde) garage is opgesteld. Omdat geen betaalde exploitatie zal plaatsvinden, kunnen daaraan gerelateerde beheerskosten zoals voor slagbomen en kaartautomaten vervallen. Echter, gelet op het toepassen van cameratoezicht is in de voorlopige raming van jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten uitgegaan van een stelpost ter hoogte van 50% van de oorspronkelijk geraamde beheerskosten voor de installaties die bij een betaalde exploitatie zouden horen. Bij het opstellen en implementeren van de beheerformule – zie onder punt 5 – zullen de ramingen vervangen worden door de daadwerkelijke (aanbestede) kosten. Via de reguliere P&C-cyclus zal het college u hierover informeren.

De subsidiebijdragen van de provincie en I&M zijn op het maximale niveau gehouden. Ten opzichte van de eerdere beschikkingen is een gewijzigde aanvraag ingediend op basis van de gehele P+R-garage (579 plaatsen) in plaats van de 525 P+R-plaatsen waar de samenwerkingsovereenkomst en business case uit 2012 op waren gebaseerd. De provincie en de stadsregio, die de subsidie van I&M uitvoert, hebben hierop al positief gereageerd.

Met de stadsregio is verder overleg gevoerd om de subsidie vanuit het programma Quick Wins te optimaliseren. Ook hierop heeft de stadsregio positief gereageerd, in die zin dat de gehele parkeergarage voor P+R en extra subsidie Quick Wins in worden gezet. Dit is



gedaan binnen de spelregels van 50% co-financiering en de bestedingstermijn van eind 2015.

De door de gemeente beschikte P+R-subsidie vanuit de grondexploitatie Elst Centraal is ongewijzigd gebleven.

De bruto investering van afgerond € 5,34 miljoen zal nog eind 2014 gedaan worden. Daarom stellen wij u voor om voor dit bruto bedrag nog dit jaar een krediet beschikbaar te stellen door de vaststelling van een begrotingswijziging.

Het totaalbedrag aan structurele lasten van € 205.500 (kapitaallasten, beheer- en onderhoudskosten) zal zich pas met ingang van 2015 voordoen. Zoals eerder vermeld zijn hiervoor geen dekkingsmiddelen meer beschikbaar. Dit bedrag zal dus als nieuwe structurele last moeten worden opgenomen in de Programmabegroting 2015. Wij stellen u voor om de structurele lasten van € 205.500 te dekken ten laste van het begrotingsoverschot van de Programmabegroting 2015.

Voor de realisatie van de P+R-garage heeft NS conform de SOK uit 2012 deelfacturen naar de gemeente gestuurd voor de in de SOK opgenomen subsidiebedragen en ter financiering van de bouw van de garage. De betalingen van deze deelfacturen door het college zijn conform de SOK en ter uitvoering hiervan. Wij gaan er vanuit dat uw raad, gelet op uw eerdere goedkeuring van de SOK, instemt met deze gedane en voorliggende betalingen. Onderdeel van de nieuwe afspraken over de koop van de P+R-garage is dat NS deze betalingen aan de gemeente zal restitueren. De 'Nadere overeenkomst tevens erfpachtovereenkomst P+R-garage Elst' zal na ondertekening de SOK vervangen c.q. aanvullen als juridisch kader.

Tot slot van dit financiële hoofdstuk merken wij nog op dat:

- alle bedragen exclusief compensabele btw zijn;
- er geen overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn.

Als voorwaarde hierbij geldt wel dat de garage algemeen openbaar en gratis toegankelijk moet zijn. Hierbij wordt ook uitgegaan van een overdracht van de P+R-garage van NS naar gemeente vooraf aan de opening en ingebruikname van de garage.

Voor het voorkomen van een heffing overdrachtsbelasting is het van belang dat de overdracht plaats vindt tegen een vergoeding (koopsom) die (ten minste) gelijk is aan de kostprijs. In het geval van de P+R-garage zijn dat de daadwerkelijke gerealiseerde projectkosten zoals thans in bovenstaande opstelling zijn voorzien.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Onderbouwing projectkosten en benodigd krediet P+R-garage Elst d.d. 29 september 2014 (VERTROUWELIJK)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: J.G.H. Mulders-Bartels
(Projectrealisatie), tel.: (0481) 362 300, email: A.Mulders@overbetuwe.nl

