Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 08 juli 2025

Portefeuille: Verkeer, Vervoer en Luchtkwaliteit

Agendapunt: B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de exploitatieopzet van de nog te bouwen parkeergarage aan de Naritaweg

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum waarin is besloten om de onrendabele top van de parkeergarage aan de Naritaweg, zijnde de stichtingskosten, te financieren uit de grondexploitatie;

2. In te stemmen met de meerjarige kostendekkende exploitatie met aanvullend de volgende zoekrichtingen waarmee eventuele aanlooptekorten na oplevering van de garage van in totaal €700k in de eerste acht jaar kunnen worden afgedekt:

a. Het parkeertarief in de garages niet pas in 2035 te verhogen maar al eerder;
b. Het aantrekken van meer parkeerders door het tijdelijk verstrekken van extra parkeerproducten, zoals abonnementen en reserveringsmogelijkheden;
c. Het afdekken van de aanlooptekorten vanuit een voorfinanciering uit het vereveningsfonds of een reservering vanuit het begrotingsprogramma Openbare Ruimte (terugvaloptie).

Kernboodschap

Sloterdijk Stationskwartier transformeert van een kantorengebied naar een gemengde stadswijk. Om een kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren is het nodig dat de parkeerplaatsen niet op straat maar in een parkeergarage komen. Daarvoor is in de grex voorzien door de onrendabele top voor de garage op te nemen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 10 maart 2021 heeft de gemeenteraad het nieuwe investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum vastgesteld. Hierin is de financiering geregeld voor de realisatie van een parkeergarage van ca. 350 parkeerplaatsen aan de Naritaweg. Deze garage is bestemd voor bezoekers van bewoners in dit gebied en voor bezoekers van het nabijgelegen sportpark Spieringerhorn.

Bestuurlijke prioriteit

De garage is voorwaardelijk voor het woningbouwprogramma en aanpak openbare ruimte van het Sloterdijk-Stationskwartier en voor bezoekers van het naastgelegen sportpark Spieringhorn.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet

1 het college is in ieder geval bevoegd:

a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.

Onderbouwing besluit

Ad 1) Kennis te nemen van het feit dat bij de vaststelling van het investeringsbesluit Sloterdijk Centrum besloten is om de onrendabele top van de garage Naritaweg, zijnde de stichtingskosten, te financieren uit de grondexploitatie

Op 10 maart 2021 is door de raad het Investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum genomen waarmee het uitvoeringskrediet voor deze gebiedsontwikkeling beschikbaar kwam. In dit investeringsbesluit is de financiering geregeld voor de realisatie van de eerste bezoekersparkeergarage. Het gaat om een bovengrondse bezoekersparkeergarage van ca. 350 parkeerplaatsen die door de gemeente geëxploiteerd wordt. Door de parkeergarage in eigen hand te houden is het mogelijk om nu en in de toekomst optimaal te kunnen sturen op het parkeeraanbod. De aanbesteding van de parkeergarage start in de zomer 2025 en de prijsonderhandelingen volgen kort daarop. In de grondexploitatie (grex) is krediet geregeld voor de stichtingskosten. Deze zijn geraamd op € 21,7 mln, prijspeil 1-1-2025.

Ad 2) In te stemmen met de meerjarige kostendekkende exploitatie met aanvullend de volgende zoekrichtingen waarmee eventuele aanlooptekorten na oplevering van de garage van in totaal €700k in de eerste acht jaar kunnen worden afgedekt:

a. ***Het parkeertarief niet pas in 2035 te verhogen maar al eerder;***
b. ***Het aantrekken van meer parkeerders door het tijdelijk verstrekken van extra parkeerproducten, zoals abonnementen en reserveringsmogelijkheden;***
c. ***Het afdekken van de aanlooptekorten vanuit een voorfinanciering uit het vereveningsfonds of een reservering vanuit het begrotingsprogramma Openbare Ruimte (terugvaloptie).***

Voor de parkeergarage is een exploitatieberekening gemaakt. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. 24/7 betaald parkeren in de garage;

2. starttarief bij opening € 2,90 per uur (huidig parkeertarief op straat)

3. een tariefsverhoging in 2035 naar € 4,04 per uur

4. uitgifte van een beperkt aantal bewonersabonnementen tegen een marktconform tarief (€ 200 per maand)

Voor de dekking van de exploitatiekosten is het nodig dat Parkeren de ruimte krijgt om de garage, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, kostenneutraal te kunnen exploiteren. Bij de exploitatieberekening is rekening gehouden met een uurtarief van € 2,90 per uur. Dit tarief geldt nu op straat. Om de garage meerjarig rendabel te kunnen exploiteren is in 2035 een tariefsprong nodig naar € 4,04 per uur.

Uit de opgestelde exploitatieberekening blijkt dat er, door vertraagde ingroei van de toe te rekenen opbrengsten, aanloopverliezen kunnen optreden bij de ingebruikname van deze garage. Voor de vertraagde ingroei van parkeerders wordt in het eerste jaar met 30% gerekend, in het tweede jaar met 20% en in het derde jaar met 10%. Bovendien wordt over de hele exploitatieperiode gerekend met een opslag voor winst en risico. De totaal berekende exploitatieverliezen kunnen in de eerste acht jaar na ingebruikname oplopen tot een kleine € 700.000 cumulatief. Daarna wordt, na tariefsverhoging, een voordelig exploitatieresultaat verwacht en worden de verliezen weer gecompenseerd.

De mogelijke aanloopverliezen kunnen op drie manieren worden afgedekt:

a. Door de tariefstijging in de garage eerder in te laten gaan dan in 2035, maar bijvoorbeeld direct bij oplevering of na enkele jaren. Op straat zijn er nauwelijks parkeerplaatsen, waardoor de wisselwerking met het straattarief beperkt is. Een tariefdifferentiatie in dag, avond, nacht en week-weekend behoort ook tot de mogelijkheden.

b. Door tijdelijk extra parkeerproducten aan te bieden, zoals abonnementen voor bewoners, kantoren, of bijvoorbeeld bewoners uit andere wijken die op de wachtlijst staan voor een parkeervergunning. In de nabije omgeving van de garage lijken er mogelijkheden te liggen voor bedrijfsvergunningen, nachtabonnementen voor nabijgelegen hotels. Omdat in vrijwel heel de stad betaald parkeren is ingevoerd zijn de opties voor bewoners die op de wachtlijst staan voor een parkeervergunning verminderd. Dit vergroot het potentieel en het verdienvermogen van de garage;

c. Door dekking te vinden in een fonds of programma voor de verliezen en deze bij een positief resultaat weer terug te laten vloeien zodat dit budget neutraal is. Dit zou het vereveningsfonds of een onderdeel van het begrotingsprogramma openbare ruimte kunnen zijn. Dit is de terugvaloptie als de aanlooptekorten niet of onvoldoende met de maatregelen worden afgedekt zoals genoemd onder de varianten 3a en 3b.

De uitwerking van de eerste twee varianten kost enige tijd. Met de variant c is het risico afgedekt dat er ongedekte aanloopverliezen ontstaan. De aanbesteding kan daarom in gang worden gezet. Voor een tijdige oplevering van de garage is dat ook nodig. De prijsonderhandelingen vinden eind oktober/begin november plaats. Voor gunning van de bouw is het duidelijk met welke variant aanloopverliezen zullen worden afgedekt. Als we de planning na aanbesteding doortrekken kan de garage waarschijnlijk in 2028 in gebruik worden genomen. De oplevering van de garages sluit dan aan op andere bouwprojecten in het gebied.

Duurzaamheid

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	**I/S**	**Jaar T**	**Jaar T + 1**	**Jaar T + 2**	**Jaar T + 3**
Reguliere exploitatie	2.1	S	€0	€0	€0	€471000
Incidentele exploitatie	2.1	I	€0	€0	€0	€211000
Totaal			**€0**	**€0**	**€0**	**€682000**

I=Incidenteel
S=Structureel

LASTEN

	Product	I/S	Jaar T	Jaar T + 1	Jaar T + 2	Jaar T + 3
Exploitatie, Handhaving, beheer en onderhoud	2.1	S	€0	€0	€0	€682000
Totaal			**€0**	**€0**	**€0**	**€682000**

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting
Op 10 maart 2021 heeft de gemeenteraad het nieuwe investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum vastgesteld. Hierin is de financiering geregeld voor de realisatie van een parkeergarage van ca. 350 parkeerplaatsen aan de Naritaweg. Deze garage is bestemd voor bezoekers van bewoners in dit gebied en voor bezoekers van het nabijgelegen sportpark Spieringerhorn.

De garage wordt naar verwachting in 2027 opgeleverd en de exploitatie start in 2028. De garage wordt door de gemeente geëxploiteerd. De reguliere exploitatie-opzet in de eerste vijf jaar is als volgt:

2028 - € 211.000

2029 - € 148.000

2030 - € 87.000

2031 - € 24.000

2032 - € 28.000

Na tariefsverhoging is de garage rendabel en wordt verwacht er winst op te maken. In de periode 2025-2041 bedraagt dit circa € 150.000 per jaar.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-042107	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-042640	Advies (pdf)
AD2025-044173	College van B&W Voordracht (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten