

Onderwerp: Besluit tot het kostendekkend verhuren van de buurt-bewonersgarages aan Spaarnelanden NV
BBV nr: 2016/501123

1. Inleiding

De gemeente beheert en exploiteert op dit moment vier buurt-bewonersgarages in de stad met in totaal ongeveer 130 parkeerplaatsen, gelegen aan de Kraaijenhorst, het Gangolfplein, de Pieterstraat en de Lange Margarethastraat. Deze buurt-bewonersgarages zijn gebouwd met het doel om parkeercapaciteit te creëren voor de bewoners. De bewonersparkeergarages zijn gekoppeld aan sociale woningbouw in de binnenstad, met het doel parkeerruimte te bieden waar het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein niet mogelijk was binnen het prijspeil van sociale woningbouw.

Het beheer en de exploitatie van de vier bewonersgarages in gemeentelijk eigendom is geen kerntaak van de gemeente. In de Kadernota 2014 is opgenomen te stoppen met het beheer van deze garages: “Dit beheer wordt aan de bewoners, corporaties of particulieren overgedragen. De parkeergarages kunnen verkocht worden óf er kan een commercieel tarief voor die plaatsen gerekend worden.”

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het kostendekkend verhuren van de buurt-bewonersgarages aan Spaarnelanden NV, waarbij de gemeente in het contract borgt dat de functie gehandhaafd blijft;
2. De lasten van het besluit bedragen € 32.000,- per jaar. Daar staan extra baten tegenover van € 32.000,- per jaar. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om de baten/lasten te ramen op beleidsveld 5.3.
3. Het besluit wordt ter kennisname gestuurd aan de commissies ontwikkeling en beheer.

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt invulling gegeven aan de bezuiniging ‘stopzetten beheer buurt- en bewonersgarages’ met behoud van de faciliteit voor de gebruikers van deze garages.

4. Argumenten

Het besluit geeft uitvoering aan een eerder raadsbesluit

Het besluit om te stoppen met het beheer van deze garages is al in de Kadernota 2014 door de raad genomen.

De functie van bewonersgarages blijft bestaan

In het contract met de exploitant van de garages zal een maximum aan de stijging van de abonnementsprijzen worden gesteld, gekoppeld aan de prijsindex consumenten van het CBS. Op deze manier is een minimaal kostenneutrale exploitatie mogelijk en wordt tegelijk geborgd dat de functie van buurt-bewonersgarage voor de sociale doelgroep behouden blijft.

Gemeente blijft eigenaar van de garages

De gemeente is volledig eigenaar van twee van de buurt- en bewonersparkeergarages en via een appartementsrecht in een VvE eigenaar van twee buurt- bewonersparkeergarages.

Bij de uitwerking van het voorstel uit de kadernota 2014 (wat zijn oorsprong had in het coalitieprogramma) werd duidelijk dat de verkoop tegen commercieel tarief van deze parkeergarages niet haalbaar is. Vanwege de deelname van de gemeente in VvE's en de wens om de functie van deze garages te behouden is het te behalen rendement met deze garages klein. Daarmee zijn de garages voor commerciële partijen niet interessant.

Ook het verkopen van het vastgoed aan de andere leden van de VvE's is onderzocht. Ymere is als grootste partij mede-eigenaar in de VvE's. Zij hebben aangegeven geen interesse te hebben in de aankoop van de parkeergarages.

De verkoop van losse plaatsen aan particulieren zou betekenen dat de plaatsen niet meer beschikbaar blijven voor de doelgroep omdat zij zouden kunnen worden doorverkocht óf aangehouden door eigenaren na een verhuizing tot buiten het verzorgingsgebied van de garages. Daarnaast zou de gemeente dan nog steeds eigenaar zijn van de garage, maar de eigenaarslasten moeten doorberekenen aan een wisselende groep eigenaren van parkeerplaatsen. Door de garages als geheel te verhuren heeft de gemeente te maken met één partij.

De gemeente heeft op basis van de eigenaarslasten en de kosten van beheer en onderhoud een kostprijs dekkende huurprijs berekend. In de huurprijs is het groot onderhoud van het vastgoed meegerekend.

Beheer en exploitatie in één hand

In de huidige situatie voert de gemeente de exploitatie over de bewonersgarages en wordt het beheer in opdracht van de gemeente uitgevoerd door Spaarnelanden, samen met het beheer van alle openbare parkeergarages van de gemeente.

Het in één hand brengen van het beheer, de administratie en de exploitatie van de buurt-bewonersgarages is daarom een logische keuze. De exploitant die zelf het beheer uitvoert kan beiden zo efficiënt als mogelijk uitvoeren.

Financiën

De bezuiniging uit deze maatregel is al verwerkt in de begroting. De jaarlijkse huurbaten en de kosten van eigenaarslasten en voor vastgoedonderhoud (beiden á € 32.000) zijn nog niet opgenomen in de begroting. De begroting zal hierop (budgetneutraal) worden aangepast.

5. Risico's en kanttekeningen

Gemeente houdt de eigenaarslasten van de garages

Door het in eigendom houden van deze garages blijft niet-strategisch vastgoed in de portefeuille van de gemeente.

Doordat het eigendom bij de gemeente blijft, blijven ook de daarbij behorende deelname in de VvE's en het groot onderhoud bij de gemeente. Dit blijft in de toekomst wel ambtelijke

capaciteit vragen. Het onderhoud van het vastgoed zal in regie worden weggezet bij gecontracteerde partijen. Alle kosten worden via de kostprijs dekkende huur afgedekt.

Prijsverhoging abonnementen

De functie van bewonersgarages is voor de gemeente in de huidige situatie verliesgevend. Iedere partij die deze functie overneemt, zal deze ten minste kostendekkend willen maken. Daarnaast gaat de gemeente een kostendekkende huur doorrekenen voor het eigenaarschap van de garages.

Deze factoren leiden tot hogere abonnementsprijzen voor gebruikers. Per bewonersgarage verschillen de huidige tarieven van ongeveer € 25 (voor motorplaatsen en niet-overdekte plaatsen op het bovendeck van de Kraaijenhorst) tot circa € 50 per maand (voor de overige plaatsen). Na overdracht komen deze tarieven uit op € 35 per maand voor een motorplaats en € 45 tot € 70 per maand voor een auto-plaats. Ook met deze stijging blijven de abonnementen van bewonersparkeergarages voordelig ten opzichte van de normale abonnementen in de openbare parkeergarages in het centrum van de stad. Een abonnement in de openbare parkeergarages kost nu € 116 per maand. De gemeente biedt ook een gelimiteerd aantal ‘gesubsidieerde’ abonnementen in parkeergarages aan voor binnenstadbewoners. Deze kosten € 44 per maand maar voor deze abonnementen geldt een wachtlijst.

In de huurovereenkomst voor de huidige bewonersgarages zal de gemeente vastleggen dat de prijzen van abonnementen in deze garages niet harder mogen stijgen dan prijsindex consumenten van het CBS. Op deze manier blijft de functie behouden en wordt voorkomen dat de bewonersgarages in de toekomst verworden tot commerciële garages.

6. Uitvoering

De wijzigingen worden per 1 januari 2017 geëffectueerd. Per die datum worden de garages verhuurd, worden de toegangssystemen overgedragen en zullen de abonnementen en de wachtlijst worden overgedragen aan Spaarnelanden. Per die datum verdwijnen de bewonersgarages uit de gemeentelijke tarievenlijst en van de gemeentelijke website.

Tot de overdrachtsdatum wordt de huidige situatie gehandhaafd waarbij de gemeente de exploitatie voert en het beheer laat uitvoeren.

Na besluitvorming ontvangen de huidige gebruikers van de garages een brief van de gemeente en Spaarnelanden samen waarin zij worden geïnformeerd over de wijzigende situatie en de nieuwe tarieven.

7. Bijlagen

Geen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester