

Onderwerp Wijzigen parkeertarieven Parkeerzone S en parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk)	
Nummer	2022/1302060
Portefeuillehouder	Van Leeuwen, B.
Programma/beleidsveld	5.1 Openbare ruimte en mobiliteit
Afdeling	BBOR
Auteur	Hout, E. van
Telefoonnummer	023-5113343
Email	evanhout@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) exploiteren gezamenlijk de parkeervoorzieningen in Centrum Schalkwijk conform de, tussen partijen gesloten, Parkeerovereenkomst (POK, 2017/589185). Vorig jaar is de nieuwe parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk) geopend. Door de bouw van de parkeergarage Floridastraat worden er meer kosten gemaakt. Voor een kostendekkende parkeerexploitatie is een verhoging van de parkeertarieven noodzakelijk in de garage en de parkeerplaatsen op straat waar nu al betaald parkeren is. Uitgangspunt van de POK is dat het parkeertarief voor bezoekers zo laag mogelijk blijft en niet hoger mag zijn dan nodig voor een kostendekkende exploitatie. Dit is van belang voor de concurrentiepositie van het winkelcentrum. De voorgestelde parkeertarieven in Centrum Schalkwijk blijven in lijn met die van vergelijkbare winkelcentra in de omgeving. Op basis van de uitgangspunten uit de POK zijn meerdere varianten doorgerekend. Dit heeft geleid tot een nieuwe businesscase waarin het standaard uurtarief wordt verhoogd van € 1,10 naar € 1,20 én waarbij de huidige kortingsperiode (eerste drie uur voor € 0,60 per uur) vervalt. Naast het verhogen van de parkeertarieven maakt de verruiming van de reguleringsstijden en betaaltijden onderdeel uit van het voorstel om de parkeerexploitatie kostendekkend te laten zijn. Het voorgenomen moment van invoering is 1 november 2022. Het bestuur van de CVvE heeft ingestemd met dit voorstel. Om de tarieven uit de businesscase te effectueren zijn de volgende besluiten nodig:

	- Het college stelt gewijzigde tarieven en betaaltijden vast voor de parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk) zoals opgenomen in de Tarieventabel; - Het college stelt gewijzigde reguleringstijden vast voor Zone S in het Besluit parkeerregulering; - De gemeenteraad stelt gewijzigde tarieven vast in de Verordening Parkeerbelastingen 2022.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Beheer wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering. Het gevraagde besluit houdt een wijziging in van de Verordening Parkeerbelastingen 2022. Het vaststellen van deze verordening is voorbehouden aan de raad.
Relevante eerdere besluiten	- Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (2016/160736) in raadsvergadering van 26 mei 2016 - Beschikbaar stellen krediet parkeergarage Schalkstad (2016/140275) in raadsvergadering van 26 mei 2016 - Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase (2017/299688) in raadsvergadering van 28 september 2017 - Schalkstad, vaststellen Parkeerovereenkomst Schalkstad 2017/589185 - Parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkstad), besluit tot private exploitatie (2021/382455)
Besluit College d.d. 20 september 2022	Het college van Burgemeester en Wethouders Besluit: 1. Tot gewijzigde betaaltijden en tarieven in de parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk), door het vaststellen van de Tarieventabel Parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk); 2. Tot gewijzigde reguleringstijden voor Zone S en in overeenstemming hiermee aanpassen van het Besluit parkeerregulering; Stelt het voorstel aan de raad vast voor de gewijzigde tarieven in Zone S door het vaststellen van de "Wijziging van de Verordening Parkeerbelastingen 2022 zone S". de secretaris, de burgemeester,



Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De “Wijziging van de Verordening Parkeerbelasting 2022 zone S” vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) werken aan de (her)ontwikkeling van Centrum Schalkwijk. Naast een Basisovereenkomst en een Samenwerkingsovereenkomst is hiervoor tussen partijen een Parkeerovereenkomst (2017/589185) afgesloten.

Deze Parkeerovereenkomst (POK) heeft, onder andere, als doel om een (of meer) nieuwe parkeervoorziening(en) in het gebied te ontwikkelen en gezamenlijk te exploiteren. De toevoeging van nieuwe parkeervoorzieningen maakt het mogelijk bestaande parkeerplaatsen op maaiveld op te heffen en de hierdoor vrij gekomen ruimte in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Door de bestaande parkeervoorziening van de CVvE en de gemeentelijke parkeerplaatsen op maaiveld als één geheel te willen zien, streven partijen naar een gebiedsgerichte parkeeroplossing.

Parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk) is een nieuwe parkeervoorziening zoals bedoeld in de POK. Parkeergarage Floridastraat is in de zomer van 2021 geopend, is gezamenlijk eigendom en wordt gezamenlijk geëxploiteerd door de gemeente en de CVvE.

Het huidige parkeertarief in het gebied is gebaseerd op de vroegere situatie met voornamelijk parkeren op maaiveld. Door de bouw van de parkeergarage Floridastraat is de verhouding van het aantal gebouwde parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal parkeerplaatsen op maaiveld gewijzigd. Hierdoor zijn de exploitatielasten per parkeerplaats in het gebied gestegen.

Voor een kostendekkende parkeerexploitatie is een verhoging van het parkeertarief in het gebied noodzakelijk. Het bestuur van de CVvE heeft ingestemd met de voorgestelde tariefswijziging.

2. Voorstel aan de Raad

Het college stelt aan de Raad voor:

1. De “Wijziging van de Verordening Parkeerbelastingen 2022 zone S” vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De kwaliteit van de parkeeroplossing draagt bij aan de door bewoners en bezoekers beleefde kwaliteit van Centrum Schalkwijk. Het vaststellen van gewijzigde parkeertarieven op maaiveld en voor de parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk) maakt een kostendekkende parkeerexploitatie mogelijk. Hiermee geven we invulling aan de Parkeerovereenkomst (POK) en creëren we de financiële randvoorwaarden om de kwaliteit van de parkeeroplossing langjarig op peil te houden.

Bezoekers zijn van belang voor de levendigheid van Centrum Schalkwijk. We willen het voor bezoekers makkelijk maken om op de voor hen meest gunstige locatie te parkeren. Door de opbouw van de parkeertarieven en door de parkeertarieven in de openbare ruimte en de parkeergarage Floridastraat op elkaar af stemmen, kunnen we sturen op het gebruik van parkeerplaatsen door de meest geschikte doelgroepen.

4. Argumenten

4.1 Het parkeertarief verhogen is noodzakelijk voor behoud van kwaliteit

Het reguleren van parkeren in Centrum Schalkwijk is noodzakelijk. Door te reguleren zorgen we ervoor dat er voldoende ruimte is voor de beoogde gebruikers van het centrum. We voorkomen dat ongewenste doelgroepen, zoals langparkeerders en/of bezoekers zonder bestemming in het gebied, onnodig parkeerplaatsen bezet houden die bedoeld zijn voor (winkel)bezoekers, werknemers en bewoners. Het reguleren van parkeren door middel van betaald parkeren is daarnaast noodzakelijk om de kosten van parkeren in het gebied te dekken.

De exploitatie van de parkeerplaatsen in het gebied moet kostendekkend zijn. Alleen dan kunnen we zorgdragen voor het beheer en reserveren voor het noodzakelijke (groot)onderhoud, waarmee de kwaliteit van parkeren ook op langere termijn op peil blijft.

4.2 Het parkeertarief blijft zo laag mogelijk

Het parkeertarief voor bezoekers blijft zo laag mogelijk. Dit is van belang voor de concurrentiepositie en daarmee de levensvatbaarheid van het winkelcentrum. In de POK is om die reden overeengekomen dat het tarief niet hoger mag zijn dan nodig is voor een kostendekkende exploitatie. Het voorgestelde parkeertarief is in lijn met vergelijkbare winkelcentra in de omgeving. De POK houdt wel rekening met het opbouwen van een beperkte reserve van minimaal €250.000 en



maximaal €500.000. Dit voorkomt dat (tijdelijke) mee- of tegenvallers direct tot tariefwijzigingen verplichten.

4.3 Vaststellen kostendekkende exploitatie

Om te bepalen hoe hoog het parkeertarief moet zijn voor een kostendekkende exploitatie, moeten we eerst vaststellen wat de jaarlijkse kosten van de parkeerexploitatie zijn. Hiervoor is in opdracht van partijen een bedrijfsplan opgesteld.

De raming van de jaarlijkse kosten van de parkeerexploitatie sluit op circa € 530.000,-- excl. btw in het eerste jaar. De raming van de kosten van de parkeerexploitatie omvat de eigendomslasten van parkeergarage Floridastraat en de exploitatielasten van de parkeergarages Floridastraat en Tunispassage.

Voor een kostendekkende exploitatie dienen de jaarlijkse inkomsten van de parkeerexploitatie tenminste gelijk of hoger te zijn dan €530.000,--. De jaarlijkse inkomsten bedroegen in 2021 circa € 300.000,-- excl. btw (omzet uit abonnementen en kort parkeren)

4.4 Raming inkomsten op basis van het huidige gebruik

In een simulatiemodel zijn de verwachte jaarlijkse inkomsten doorgerekend voor verschillende tariefstructuren. Op basis hiervan wordt de volgende tariefwijziging voorgesteld:

- verhogen van het standaard uurtarief van € 1,10 naar € 1,20;
- het laten vervallen van het huidige kortingstarief van €0,60 per uur gedurende de 1^e 3uur;
- een maximaal dagtarief in pg Floridastraat van € 4,80;
- verruimen van de regulerings- en betaaltijden naar:
 - o maandag t/m zaterdag van 09:00uur tot 23:00uur
 - o zon- en feestdagen van 13:00uur tot 23:00uur

Met bovenstaande tariefstructuur wordt, bij gelijkblijvende parkeerproductie, in Centrum Schalkwijk een jaaromzet verwacht van € 578.000,- excl. btw. Hiermee is het tarief kostprijsdekkend en is een kleine marge ingebouwd voor het opbouwen van de gewenste reserve.

De voorgestelde verhoging van de parkeertarieven is verwerkt in tarieventabel Centrum S en de tarieventabel Parkeergarage Floridastraat (Centrum Schalkwijk).

4.5 Voorkomen uitwijkgedrag door beperken maximaal dagtarief in de garage

Uit de analyse van het huidige parkeergedrag blijkt dat de grootste groep parkeerders (88%) maximaal 2 uur parkeert, 98% parkeert niet langer dan 3 uur en vrijwel geen enkele bezoeker parkeert op dit moment langer dan 4 uur. Dit maakt het mogelijk in de parkeergarage een vriendelijk maximaal dagtarief te hanteren van € 4,80 zonder dat het grote impact heeft op de omzet. Een

dergelijk relatief laag maximaal dagtarief in de parkeergarage draagt bij aan het voorkomen van uitwijkgedrag naar omliggende (ongereguleerde) woonwijken.

In het tariefvoorstel is geen rekening gehouden met een maximaal dagtarief in de openbare ruimte. Dit helpt gebruikers die langer willen verblijven om voor parkeergarage Floridastraat te kiezen, waardoor meer ruimte op maaiveld beschikbaar is voor (zeer) kort parkerende bezoekers.

4.6 Betalen per minuut

Naast de hoogte van het parkeertarief en een maximaal dagtarief is de betaaleenheid van invloed op de verwachte omzet. De betaaleenheid is het minimale bedrag waarin de parkeerduur wordt verrekend. De norm in de gemeente Haarlem is betalen per minuut. Dit blijft onveranderd het geval, wel wordt in parkeergarage Floridastraat uitgegaan van een minimale betaling van € 0,30. Deze minimale betaling zorgt ervoor dat bij kleine transacties de variabele kosten, zoals de pinbetaling, zijn gedekt.

4.7 Afstemmen parkeertarieven op maaiveld en in parkeergarage Floridastraat

Het parkeerareaal in Centrum Schalkwijk bestaat uit parkeerplaatsen op maaiveld en de parkeergarages Tunispassage en Floridastraat. De parkeerplaatsen in de parkeergarage Tunispassage (eigendom van de CVvE) kennen hetzelfde parkeerregime als de parkeerplaatsen op maaiveld. De Raad is bevoegd hiervoor het tarief vast te stellen.

De parkeergarage Floridastraat kent een ander parkeerregime, hier wordt geparkeerd achter een slagboom. In de POK is overeengekomen dat de CVvE en het College van B&W bevoegd zijn het tarief vast te stellen. Deze bevoegdheid blijft ongewijzigd. Wijzigingen in de Tarieventabel parkeergarage Floridastraat worden door het College van B&W vastgesteld.

De parkeertarieven in heel Centrum Schalkwijk stemmen we op elkaar af. Ook de regulerings- en openingstijden worden met dit voorstel op elkaar afgestemd. Dit is overzichtelijk voor gebruikers en maakt het mogelijk om te sturen op het gebruik van parkeerplaatsen door de meest geschikte doelgroepen. Uitgangspunt hierbij is om het maaiveld zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor (zeer) kort parkerende bezoekers van het winkelcentrum.

De nieuwe reguleringstijden (op maaiveld) en betaaltijden (parkeergarage Floridastraat) zijn afgestemd op het gewijzigde gebruik van het gebied. Op dit moment sluiten de parkeergarages om 22:00 uur. De nieuwe parkeerinstallatie die wordt geïnstalleerd in parkeergarage Floridastraat maakt het mogelijk de garage tot 23:00uur in te rijden en op elk moment weer uit te rijden. Hierdoor is de parkeergarage Floridastraat o.a. aantrekkelijker voor bioscoopbezoekers.



In bijlage 3 zijn de voorgestelde regulerings-, openings- en betaaltijden voor Centrum Schalkwijk opgenomen. Het vaststellen hiervan is de bevoegdheid van het College van B&W. In het Bedrijfsplan is voor het bepalen van een kostendekkende exploitatie rekening gehouden met de nieuwe regulerings- en betaaltijden.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Uitwijkgedrag

Het parkeren in omliggende wijken is op dit moment niet gereguleerd. Op relatief korte (loop)afstand is het mogelijk gratis te parkeren. Hoe hoger de parkeerkosten, hoe meer bewoners, werknemers en bezoekers van Centrum Schalkwijk bereid zijn om een grotere loopafstand te accepteren om deze parkeerkosten te ontwijken. Uitwijkgedrag is niet te voorkomen. Ook in de huidige situatie, met een tarief van 0,60 euro/uur voor de eerste drie uur, is sprake van uitwijkgedrag.

Het zo laag mogelijk houden van de tarieven draagt bij aan het voorkomen van uitwijkgedrag. Ook het instellen van een vriendelijk maximaal dagtarief in de parkeergarage Floridastraat draagt bij aan het voorkomen van uitwijkgedrag. Met een verhoging van het tarief bestaat niettemin het risico dat uitwijkgedrag zal toenemen.

5.2 Tegenvallend resultaat

De berekening van de kosten zowel als de opbrengsten bij het voorgestelde tarief is deels gebaseerd op aannamen. Tegenvallende kosten en/of lagere parkeerproductie kan leiden tot lager resultaat in de parkeerexploitatie. Afhankelijk van de oorzaken van een tegenvallend resultaat is het mogelijk dat de tariefstelling voor het volgende jaar verhoogd moet worden. Andersom geldt dat, als het resultaat leidt tot een hogere buffer dan is overeengekomen, het parkeertarief in de komende jaren niet geïndexeerd of verlaagd kan worden.

6. Uitvoering

6.1 Moment van invoering

De parkeerexploitatie heeft op dit moment een negatief resultaat. Het is om die reden dan ook wenselijk om de gewijzigde tarieven zo spoedig mogelijk in te voeren en te zorgen dat het tekort niet verder oploopt.

De aangepaste reguleringstijden worden gelijktijdig vastgelegd in een door het college van B&W aan te nemen aanwijzingsbesluit betaald parkeren.

De besluiten met betrekking tot de parkeergarage Floridastraat worden van kracht, na publicatie, op 1 november 2022. Dan wordt volgens planning ook de nieuwe parkeerinstallatie in gebruik genomen. De voorgestelde wijziging van tarief en reguleringstijden in parkeerzone S worden eveneens van kracht, na publicatie, op 1 november 2022.

6.2 Communicatie

Voorafgaand aan de invoering van de gewijzigde tarieven worden de huurders van het winkelcentrum hierover geïnformeerd. Het bestuur van de CVvE heeft ingestemd met de tariefswijziging en zal haar leden hierover informeren. Een deel van de leden maakt niet zelf gebruik van de winkelruimte, maar verhuurt deze aan andere ondernemers. Deze huurders worden via de eigenaren en de winkeliersvereniging geïnformeerd.

In overleg met de CVvE en de winkeliers wordt bepaald welke communicatiemiddelen nodig zijn om hun bezoekers te informeren.

Voor bewoners (abbonementhouders) in het gebied blijven het abonnementstarief en de abonnementsvoorwaarden ongewijzigd. Zij worden per brief op de hoogte gesteld van de wijzigingen.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Wijziging Verordening parkeerbelastingen 2022
- Bijlage 2: Tarieventabel parkeergarage Floridastraat
- Bijlage 3: Regulerings-, openings- en betaaltijden Centrum Schalkwijk
- Bijlage 4: Varianten tariefstructuur parkeergarage Floridastraat en Parkeerzone