

Rapport

Projectnummer: 372910

Datum: 27-08--2020

Onderzoek exploitatie parkeren nieuw Muziekcentrum

.

Gemeente Groningen

Verantwoording

Titel	Onderzoek exploitatie parkeren nieuw Muziekcentrum
Subtitel	.
Projectnummer	366530
Referentienummer	
Revisie	
Datum	27-08--2020
Auteur	Jeroen Quee
E-mailadres	jeroen.quee@sweco.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Locatie Vrydemalaan.....	5
2.1	Aantal parkeerders op de verschillende momenten in de modelweken.....	5
2.2	Van maatgevende aantallen naar uitgangspunten voor exploitatie	5
2.3	Opbrengsten parkeren.....	6
2.4	Exploitatiekosten parkeergarages Boterdiep en Circus	6
2.5	Exploitatieresultaat	7
2.5.1	Resultaat exploitatieberekening.....	7
2.5.2	Kansen en risico's.....	7
3	Locatie Stationsgebied	9
3.1	Inleiding, varianten en uitgangspunten.....	9
3.2	Bepaling parkeeropbrengsten	10
3.2.1	Parkeeropbrengst Muziekcentrum	10
3.2.2	Parkeeropbrengst overige functies	10
3.3	Parkeerexploitatie	10
3.4	Opmerkingen, kansen en risico's m.b.t. de exploitatieberekeningen	11
3.5	Conclusies en aanbevelingen voor Stationsgebied.....	13

Bijlagen

1 Inleiding

De gemeente Groningen onderzoekt mogelijke vestigingslocaties voor een nieuw Muziekcentrum. Op dit moment is een tweetal concrete locaties in beeld: Vrydemalaan en Stationsgebied zuidzijde. Een belangrijk aspect voor de verdere uitwerking van de locaties en de uiteindelijke voorkeursbepaling is het parkeren.

Voor de locatie Vrydemalaan ligt het voor de hand om gebruik te maken van de bestaande parkeergarages Boterdiep en Circus. Uit eerder onderzoek is gebleken dat voldoende capaciteit beschikbaar is om de parkeervraag van het Muziekcentrum op te vangen. Bij de locatie Stationsgebied zijn nog meerdere mogelijkheden in beeld, waarbij het wel steeds gaat om het toevoegen van nieuwe parkeerplaatsen in gebouwde vorm als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling. Om meer inzicht te krijgen in de effecten van de parkeeroplossingen zijn in deze rapportage de volgende elementen uitgewerkt:

Locatie Vrydemalaan:

wat is het surplus van het Muziekcentrum op de exploitatie van de bestaande parkeergarages Boterdiep en Circus.

Locatie Stationsgebied:

wat zijn de relevante uitgangspunten voor een parkeergarage in het Stationsgebied gelet op de parkeerbalans, de rest van het programma in het gebied en de parkeerexploitatie.

Deze rapportage is het vervolg op de rapportage 'Onderzoek mobiliteit nieuw Muziekcentrum', d.d. 27-08-2020. In dat rapport is voor een tweetal maatgevende situaties op basis van het mobiliteitsprofiel van bezoekers per locatie het verwachte aantal parkeerders bepaald. Op deze aantallen parkeerders wordt in deze studie aangesloten.

2 Locatie Vrydemalaan

2.1 Aantal parkeerders op de verschillende momenten in de modelweken

Om het effect voor de parkeerexploitatie voor de te onderzoeken varianten te bepalen is allereerst een raming gemaakt van het aantal parkeerders dat door het muziekcentrum zal worden gegenereerd. Basis hiervoor vormt een tweetal door SPOT aangegeven 'modelweken' waarin aannames zijn gedaan voor de bezoekersaantallen. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
Modelweek 1 - 2019							
ochtend 7-12 uur	180	500	180	650			
middag 12-18 uur	180	180	360	50		3500	0
avond 18-23 uur	1500	300	3000	900	250	3500	0
nacht 23-06 uur	0	100		100	0	3500	0
gemiddeld 1300 bezoekers per dag avonden	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
	NNO rep	NNO rep	NNO rep	zakelijk	bouwdag	festival	bouwdag
	muziek	muziek	Lunchc	klassiek			
	leerwerk	leerwerk	leerwerk	NNO conc	LAB		
		zakelijk	muziek				
Modelweek 2 - 2019							
ochtend 7-12 uur	100	400	200	250	0	0	0
middag 12-18 uur	0	400	120	250	200	0	0
avond 18-23 uur	2500	20	773	1500	2000	3000	600
nacht 23-06 uur	0	100	0	300	2000	1000	
gemiddeld bezoekers 700 per dag avonden	700	700	700	700	700	700	700
	Cabaret	NNO rep	NNO rep	NNO rep	muziek	muziek	muziek
	leerwerk	HHH rep	muziek	NNO dir	Dance	Dance	
	muziek	leerwerk	HHH rep	muziek	LAB		
		zakelijk	muziek				

Tabel 1: Bezoekersaantallen in de twee Modelweken aangegeven door SPOT

In het 'Onderzoek mobiliteit nieuw Muziekcentrum', d.d. 27-08-2020 is een vertaling gemaakt van de bezoekersaantallen naar aantal parkeerders. Circa 45% van de bezoekers komt met de auto met een autobezetting van 1,5 (binnen stad Groningen) resp. 2,5 (buiten stad Groningen). Daarmee komt het aantal parkeerders voor bijvoorbeeld de vrijdagavond met 2.000 bezoekers op 381 parkeerders.

2.2 Van maatgevende aantallen naar uitgangspunten voor exploitatie

Uitgaande van de parkeeraantallen voor de uitgewerkte situaties is voor het gehele jaar het aantal parkeerders bepaald. Voor het aantal malen dat de modelweken optreden geldt:

September t/m Januari: modelweek 2

Februari t/m Mei: modelweek 1 en 2 afwisselend

Juni: modelweek 1

Juli en Augustus: modelweek 1 afgewisseld met week zonder programma, aangevuld met daghoreca, toerisme en kleinschalige events

Hieruit volgt:

Modelweek 1 komt 17 keer per jaar voor

Modelweek 2 komt 32 keer per jaar voor.

2.3 Opbrengsten parkeren

Tarief / opbrengst per concert

Voor het bepalen van de opbrengsten zijn naast de aannames ten aanzien van de bezoekers- en parkeeraantallen zoals genoemd in paragraaf 2.1., de volgende aannames gedaan ten aanzien van de tarieven:

- Bezoekers van het Muziekcentrum betalen het reguliere parkeertarief, dit is € 1,00 per 24 minuten. Uiteraard hangt het te betalen parkeergeld uiteindelijk af van de duur van het concertbezoek. Voor reguliere concerten is uitgegaan van een opbrengst van € 5,00 per parkeerder.
- Voor langere concerten (waar in de modelweken twee periodes achter elkaar hetzelfde aantal bezoekers staat), is uitgegaan van het dagtarief, dit is € 12,- per dag.
- Voor medewerkers van het Muziekcentrum is rekening gehouden met een 20-tal abonnementen (7 x 24) à € 131,- per maand.

De hierboven aangegeven tarieven en opbrengsten zijn prijspeil 2020 en incl. BTW. Voor de exploitatieberekening wordt gerekend exclusief BTW.

Op basis van de in 2.1 aangegeven frequenties van modelweken is de totale parkeeropbrengst bepaald. Deze is weergegeven in tabel 2.

	€
Opbrengst modelweek 1	16.857
Opbrengst modelweek 2	16.729
Aantal keer modelweek 1 per jaar	17
Aantal keer modelweek 2 per jaar	32
Abonnementen medewerkers (20 st)	31.440
Totale opbrengst per jaar (afgerond) incl. BTW prijspeil 2020	853.000
Totale opbrengst per jaar (afgerond) excl. BTW prijspeil 2020	704.500

Tabel 2: Bepaling opbrengst parkeren

Bij de raming van de opbrengsten is geen rekening gehouden met een ingroei van bezoekersaantallen.

2.4 Exploitatiekosten parkeergarages Boterdiep en Circus

Wanneer de bezoekers gebruik maken van de parkeergarages Boterdiep en Circus dan zal een toename van het gebruik ook hogere exploitatiekosten voor de gemeente met zich meebrengen.

Door het Parkeerbedrijf van de gemeente wordt circa € 55.000,- per jaar aan extra exploitatiekosten verwacht (prijspeil 2020 en excl BTW). In dit bedrag is inbegrepen beheer, extra apparatuur, kosten reserveringsmodule en overige exploitatiekosten (betalingsverkeer, energie, schoonmaak etc.). Daarnaast is sprake van eenmalige kosten (circa € 100.000,- excl. BTW) voor de aanpassing aan de voetgangersingang Bloemsingel. Deze investering wordt in 40 jaar naar € 0,- afgeschreven, op jaarbasis gaat het dan om een bedrag van

(rente en afschrijving van) €7.500,- per jaar in het startjaar, afnemend naar de toekomst. De gegeven bedragen zijn een eerste inschatting. De kosten zijn afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelingen bij het muziekcentrum. De kosten kunnen bijvoorbeeld hoger uitvallen als bijvoorbeeld blijkt dat meer personele inzet nodig is bij voorstellingen. De aangegeven afschrijvingstermijn van 40 jaar past bij aanpassingen aan bestaand vastgoed.

2.5 Exploitatieresultaat

2.5.1 Resultaat exploitatieberekening

Uitgaand van de bezoekers- en parkeeraantallen en de tarieven en de raming van de opbrengsten zoals opgenomen in paragraaf 2.1. en 2.2. bedraagt de totale opbrengst uit parkeren €704.500,- (excl. BTW). De extra exploitatiekosten voor de parkeergarages Boterdiep en Circus bedragen op jaarbasis €62.500,- (excl. BTW). Dit geeft een surplus op de exploitatie van €642.000,- (excl. BTW) per jaar, prijspeil 2020.

Uiteraard zijn de opbrengsten en kosten prognoses en de uiteindelijke situatie kan afwijken in positieve of negatieve zin. Onderstaande kansen en risico's zijn het meest van invloed op het surplus:

- De raming van de opbrengsten en de exploitatiekosten kan wijzigingen afhankelijk van de bezoekers- en parkeeraantallen.
- De gehanteerde tarieven kunnen wijzigen afhankelijk van de tarieven voor parkeren op straat en in andere parkeergarages in de omgeving.

2.5.2 Kansen en risico's

Gevoeligheidsanalyse

Om het effect van het optreden van de belangrijkste kansen en risico's in beeld te brengen is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij de kosten met 10% zijn verhoogd en verlaagd en de opbrengsten met 10% en 20% (bij de opbrengsten is de onzekerheid groter dan bij de kosten). In tabel 3 is het resultaat van de gevoeligheidsanalyse weergegeven. Op basis van de gevoeligheidsanalyse kan gesteld worden dat het surplus een bandbreedte heeft van €495.000 - €790.000.

opbrengsten	- 20%	- 10%	0	+ 10%	+ 20%
kosten					
+ 10 %	495.000	566.000	636.000	706.000	777.000
0	501.000	572.000	642.000	713.000	783.000
- 10 %	508.000	578.000	649.000	719.000	790.000

Tabel 3: Gevoeligheid saldo kosten en opbrengsten locatie Vrydemalaan

Invoeden op exploitatie

Het surplus kan echter niet opgevat worden als een directe verbetering van het exploitatieresultaat van de parkeergarages Boterdiep en Circus en daarmee voor de gemeentelijke parkeerexploitatie. Reden hiervoor is allereerst dat bezoekers van het muziekcentrum natuurlijk niet verplicht kunnen worden om gebruik te maken van de parkeergarages Boterdiep en Circus, men is vrij om de auto elders te parkeren, bijvoorbeeld bij Q-Park. Ten tweede maken bezoekers aan DOT en aan De Oosterpoort nu ook gebruik van parkeergarages van de gemeente. Bij het realiseren van een nieuw muziekcentrum aan de Vrydemalaan zullen deze opbrengsten komen te vervallen. Tot slot kunnen andere parkeerexploitanten met hun tarieven inspelen op de komst van het muziekcentrum waardoor een deel van de geprognoseerde opbrengsten wegvloeien.

Wanneer het autogebruik hoger blijkt te zijn dan nu geprognosticeerd kan dit de parkeeropbrengst positief beïnvloeden.
Voorzichtigheid is al met al geboden bij het kwantificeren van het effect van het muziekcentrum op het exploitatieresultaat van de parkeergarages Boterdiep en Circus.

3 Locatie Stationsgebied

3.1 Inleiding, varianten en uitgangspunten

Voor het Stationsgebied zijn in het huidige stadium van de planontwikkeling nog meerdere varianten voor het programma in het gebied in onderzoek. Dit geldt ook voor het parkeren. Om een beeld te krijgen van het financieel resultaat van de exploitatie van een nieuw te bouwen parkeergarage in het Stationsgebied zijn de volgende varianten bekeken:

- 300 plaatsen ondergronds,
- 270 plaatsen bovengronds¹,
- 600 plaatsen ondergronds,
- combinatie 300 ondergronds + 270 bovengronds (totaal 570 plaatsen).

Voor de uitwerking van de varianten gelden de volgende uitgangspunten:

Parkeren Muziekcentrum

In de mobiliteitsstudie was geconcludeerd dat een parkeercapaciteit van 300 parkeerplaatsen in vrijwel alle gevallen voldoende is voor het bezoek aan het Muziekcentrum. Hier wordt in dit onderzoek dan ook vanuit gegaan. Op de drukste avonden wordt de parkeervraag van 300 plaatsen echter overschreden. In modelweek 1 is dit de woensdagavond met een parkeervraag van 420 plaatsen en de zaterdagavond met een parkeervraag van 490 plaatsen en in modelweek 2 gaat het om de maandagavond met een parkeervraag van 350 plaatsen en de zaterdagavond met een parkeervraag van 420 plaatsen. Bij de varianten met 300 en 270 plaatsen zal een deel van de bezoekers aan het muziekcentrum dus elders moeten parkeren. Eén van de mogelijke locaties hiervoor is de parkeervoorziening van Q-Park aan de noordkant van het spoor.

Parkeerbalans

De parkeerbehoefte in het Stationsgebied is nog niet goed in te schatten aangezien deze afhankelijk is van het soort programma, de omvang van het programma, het parkeerconcept (openbaar of niet openbaar), de gehanteerde parkeernormen en in relatie daartoe de mate van dubbelgebruik. De parkeerbehoefte van het programma in het gebied inclusief de plot waar het muziekcentrum beoogd is, kan variëren van 300 tot 600 plaatsen uitgaand van de tot nu vigerende parkeernormen. De normen zijn tegelijkertijd onderwerp van onderzoek. Voor de locatiekeuze van het Muziekcentrum is het relevant om inzicht te krijgen in het financieel resultaat van de parkeerexploitatie (op basis van de NCW²).

Programma

Het programma voor het Stationsgebied is nog in onderzoek. Het gebied bestaat uit vier bouwplots waarvan voor bouwveld A een invulling met het muziekcentrum een mogelijkheid is. Om zicht te krijgen op het effect van het muziekcentrum op de parkeervraag is een parkeerbalans opgesteld. Bij de varianten met 300 en 270 plaatsen is ervan uitgegaan dat er een parkeernorm 0 geldt voor het programma op de bouwvelden B,C en D. De gehanteerde programma's en de parkeerbalans zijn weergegeven in bijlage 3.

¹ in dit onderzoek is geen rekening gehouden met extra investeringskosten voor het Muziekcentrum als gevolg van het stapelen van zalen om plaats te maken voor bovengronds parkeren.

3.2 Bepaling parkeeropbrengsten

3.2.1 Parkeeropbrengst Muziekcentrum

Op analoge wijze als voor de Vrydemalaan is de parkeervraag berekend op basis van de analyse in het 'Onderzoek Mobiliteit'. De berekening is gebaseerd op de twee modelweken en de frequentie van deze modelweken over het jaar (zie bijlage 2). De opbrengsten vanuit bezoekers van het muziekcentrum gemaximeerd op een bezetting van 300 resp. 270 parkeerplaatsen waarvan 20 voor medewerkers met abonnement tegen tariefniveau Euroborg, zie tabel 5.

3.2.2 Parkeeropbrengst overige functies

Voor de overige functies is, waar van toepassing, een raming gemaakt van de parkeeropbrengsten waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- de parkeerbalans zoals toegevoegd als bijlage 3
- ervaringsgetallen voor de 'betaalde bezettingsgraad' voor bezoek aantrekkende functie (dit drukt dus uit welk deel van de tijd parkeerplaatsen die zijn bestemd voor betalende bezoekers (bijvoorbeeld van de horeca) daadwerkelijk zijn bezet), zie tabel 4
- parkeerplaatsen voor woningen hebben een jaaropbrengst van € 600,- incl. BTW
- parkeerplaatsen voor kantoren hebben een jaar opbrengst van € 780,- incl. BTW

Uitgangspunten gebruik parkeerplaatsen kort parkeren	
Functie, bezoekmotief	Aantal uren per week dat één parkeerplaats voor deze functie is bezet
Bezoek aan bewoners	4
Bezoek aan detailhandel	16
Bezoek aan horeca	12

Tabel 4: Uitgangspunten gebruik parkeerplaatsen kort parkeren

Variant ->	300pp voor muziekcentrum	270pp voor muziekcentrum
Opbrengst per jaar		
Incl. BTW	540.000	530.000
Excl. BTW	446.000	438.000

Tabel 5: Parkeeropbrengst incl./excl BTW Muziekcentrum locatie Stationsgebied, prijspeil 2020

Voor de parkeergaragevarianten en de bijbehorende programma's zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten de parkeeropbrengsten berekend. Deze zijn weergegeven in tabel 6.

Variant	Met muziekcentrum
300 plaatsen	446.000
270 plaatsen	438.000
600 plaatsen	787.000
300 + 270 plaatsen	752.000

Tabel 6: Parkeeropbrengst totaal varianten Stationsgebied (€ excl. BTW, prijspeil 2020)

3.3 Parkeerexploitatie

Voor de beschreven varianten zijn de exploitatiekosten geraamd deels op basis van kengetallen van Sweco en deels en afgestemd met het Parkeerbedrijf van de gemeente. De exploitatiekosten moeten in een later stadium nader worden verfijnd door het Parkeerbedrijf,

wanneer meer duidelijkheid is hoe de parkeergarage en de uitvoering van het beheer er uit komen te zien.

De investeringskosten voor de parkeergarage zijn bepaald op basis van door de gemeente aangeleverde normbedragen per parkeerplaats en saneringskosten. Hierbij zijn de investeringen bepaald voor prijspeil 31-12-2029. In de exploitatieberekening zijn deze bedragen gehanteerd (voor 2030). Er is nog geen locatiespecifiek Programma van Eisen voor de parkeergarage. De daadwerkelijke investeringsbedragen kunnen dan ook afwijken van hetgeen nu is toegepast.

De parkeerexploitatie is doorgerekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse exploitatiekosten uitgaande / inclusief:
 - Beheerder aanwezig op alle drukke uren (72 uur per week)
 - Inclusief reservering voor vervanging installaties
 - Inclusief reservering voor groot bouwkundig onderhoud
 - Parkeergarage 300 + 270 beschouwd als twee parkeergarages
 - Op basis van de uiteindelijk daadwerkelijke uitvoering kunnen de kosten wijzigen
- Exploitatieperiode 50 jaar, aanvang exploitatie in 2030
- Kapitaalslast berekend op waarde investering in 2030 en vervolgens uitgedrukt in rente + afschrijving over 50 jaar
- Discontovoet 1,9% per jaar
- Geen restwaarde na 50 jaar
- Aanloopverlies voor de opbrengsten in de eerste 5 jaar aflopend van 20%
- Rekenresultaat uitgedrukt in NCW aan einde exploitatieperiode (jaar 50)

In tabel 7 zijn alle gehanteerde waarden samengevat en zijn de resultaten van de exploitatieberekeningen aangegeven.

Variant ->	prijspeil	300 ondergr.	270 bovengr.
Investering	2030	18,3 mln	6,7 mln
Jaarlijkse opbrengst zonder aanloopverlies (excl. BTW)	2020	446.000	438.000
Jaarlijkse exploitatiekosten	2020	617.000	417.000
Exploitatieresultaat	2079	- 29,1 mln	- 5,7 mln

Variant ->	prijspeil	600 ondergr.	300 + 270
Investering	2030	37,7 mln	26,1 mln
Jaarlijkse opbrengst zonder aanloopverlies (excl. BTW)	2020	787.000	753.000
Jaarlijkse exploitatiekosten	2020	996.000	819.000
Exploitatieresultaat	2079	- 51,0 mln	- 30,6 mln

Tabel 7: Financiële vergelijking varianten parkeergarage (alle bedragen excl. BTW)

3.4 Opmerkingen, kansen en risico's m.b.t. de exploitatieberekeningen

Bij de cashflow berekeningen is uitgegaan van een jaarlijkse stijging van zowel de kosten als de tarieven van 2% per jaar. Het is niet zeker dat de tarieven daadwerkelijk deze stijging zullen doormaken. Deze tarieven worden mede afgestemd op de omgeving en het

gemeentelijke beleid. Ook de tariefstructuur kan wijzigen. De daadwerkelijke opbrengstontwikkeling kan dan ook minder gunstig zijn dan nu berekend.

In elke parkeergarage wordt voorzien in minimaal 2% mindervalidenparkeerplaatsen. In de praktijk worden deze relatief minder gebruikt dan normale parkeerplaatsen. Met dit effect is in de berekening geen rekening gehouden: de opbrengst kan hierdoor lager zijn. Als het programma wijzigt, kan dit gevolgen hebben voor de opbrengst uit parkeren.

Nader onderzoek moet worden gedaan naar de doorwerking van de Wet Markt en Overheid (het Parkeerbedrijf geeft aan dat het voor haar niet mogelijk is om in een commerciële markt een verlieslatende parkeergarage te exploiteren).

Verder is relevant dat een parkeergarage in dit gebied (schilwijk) vanwege de goedkopere tariefstelling als alternatief voor binnenstadsparkeren gaat worden gezien, wat een nadelig effect voor de opbrengsten voor het Parkeerbedrijf kan hebben. Exploitatie van een parkeergarage in dit gebied door een commerciële partij kent het gevaar dat er opbrengsten wegvloeien bij het Parkeerbedrijf.

Mocht het Stationsgebied de voorkeur hebben als locatie voor het muziekcentrum dan is nader onderzoek naar optimalisatie van het parkeren nodig. Ten eerste moet de parkeerbehoefte van het muziekcentrum en ander programma in het stationsgebied nauwkeuriger bepaald worden. Ruimtelijk zouden de mogelijkheden verkend kunnen worden om het bovengronds parkeren uit te breiden. De functies in het gebied zouden (meer) geoptimaliseerd kunnen worden naar parkeren, bijvoorbeeld de wijze van bedrijfsvoering van een eventueel hotel.

Het is echter allerm minst zeker dat optimalisatie van het parkeren er toe zal kunnen leiden dat de investeringskosten volledig terug te verdienen zijn met de exploitatie van de parkeergarage.

Gevoeligheidsanalyse

Om meer getalsmatig inzicht te krijgen in de kansen en risico's van de exploitatie van een nieuw te bouwen parkeergarage is voor de variant met 600 plaatsen een gevoeligheidsanalyse van de NCW gedaan waarbij de kosten (investering en exploitatie) met 10% zijn verhoogd en verlaagd en de opbrengsten met 10% en 20% zijn verhoogd en verlaagd. In tabel 7 is het resultaat van de analyse weergegeven.

De meest gunstige variant heeft een circa 38% hoger resultaat, de meest ongunstige variant een circa 38% lager resultaat.

Aanvullend is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor discontovoet van 3,9% in plaats van 1,9%. Dit levert op een NCW van – 46,3 mln ten opzichte van – 51,0 mln.

In werkelijkheid is gedurende de exploitatieperiode geen sprake van een vaste rente, zoals voor de prognose is gehanteerd. Variatie van de rente kan positief dan wel negatief uitpakken en is daarmee een risico voor de exploitatie.

Gezien het feit dat er in het model een hele lage rente (vast over de looptijd) wordt gehanteerd, levert dit een (fors) risico voor de exploitatie op!

opbrengsten	-20%	-10%	0	+10%	+20%
kosten					
+ 10%	- 70,4	- 65,6	- 60,8	- 56,0	- 51,3
0	- 60,6	- 55,8	- 51,0	- 46,2	- 41,4
- 10%	- 50,7	- 45,9	- 41,1	- 36,3	- 31,5

Tabel 7: Gevoeligheid NCW voor hogere/lagere kosten en opbrengsten voor de variant 600 plaatsen (alle waarden in € mln)

3.5 Conclusies en aanbevelingen voor Stationsgebied

In de omgeving van het stationsgebied zijn op dit moment onvoldoende parkeervoorzieningen aanwezig om de parkeervraag van het muziekcentrum te accommoderen. Daarom zal er voor het muziekcentrum maar ook voor ander programma in het stationsgebied een parkeergarage gerealiseerd moeten worden.

De parkeervraag van de rest van het programma in het stationsgebied is nu nog moeilijk in te schatten, er moeten veel aannames worden gedaan, bijvoorbeeld over het soort en de omvang van het programma, het parkeerconcept, de parkeernormen en in relatie daartoe de mate van dubbelgebruik. De parkeervraag van het programma in het stationsgebied, inclusief de plot van het muziekcentrum, kan variëren van 300 tot 600 plaatsen, uitgaand van de vigerende parkeernormen.

Er is een eerste verkenning uitgevoerd naar het financieel resultaat van de exploitatie van een nieuw te bouwen in het stationsgebied. Uitkomst van de verkenning is dat de investeringskosten van een parkeergarage in het stationsgebied dusdanig hoog zijn dat er naar verwachting sprake is van een negatief exploitatieresultaat. Dit geldt voor alle parkeergarage varianten.

Het verlies op de exploitatie is het kleinst bij een parkeergarage met 270 parkeerplaatsen bovengronds. Dit is in vrijwel alle gevallen voldoende voor het bezoek van het muziekcentrum maar dan is er geen dubbelgebruik met ander programma in het Stationsgebied mogelijk en op drukste avonden zal een deel van de bezoekers van het muziekcentrum elders moeten parkeren.

Bijlage 1 Berekening parkeeropbrengst van bezoekers Muziekcentrum voor locatie Vrydemalaan

Met de parkeerfactor wordt het aantal geparkeerde auto's per bezoeker aangeduid. De factor is afhankelijk van het totale aantal bezoekers.

Modelweek 1 - 2019	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	180	500	180	650			
middag 12-18 uur	180	180	360	50		3500	0
avond 18-23 uur	1500	300	3000	900	250	3500	0
nacht 23-06 uur	0	100		100	0	3500	0
gemiddeld 1300 bezoekers per dag avonden (zie boven)							
	NNO rep	NNO rep	NNO rep	zakelijk	bouwdag	festival	bouwdag
	muziek	muziek	Lunchc	klassiek			
	leerwerk	leerwerk	leerwerk	NNO conc	LAB		
		zakelijk	muziek				
Parkeerfactor modelweek 1	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	0,23	0,23	0,23	0,23			
middag 12-18 uur	0,23	0,23	0,23	0,23		0,19	
avond 18-23 uur	0,19	0,23	0,19	0,23	0,23	0,19	
nacht 23-06 uur		0,23		0,23		0,19	
Parkeren modelweek 1	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	41,4	115	41,4	149,5	0	0	0
middag 12-18 uur	41,4	41,4	82,8	11,5	0	665	0
avond 18-23 uur	285	69	570	207	57,5	665	0
nacht 23-06 uur	0	23	0	23	0	665	0
Parkeren modelweek 1; opbrengst per parkeerder	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	12	5	5	5			
middag 12-18 uur		5	5	5		12	0
avond 18-23 uur	5	5	5	5	5		0
nacht 23-06 uur	0	5		5	0		0
Parkeren modelweek 1; totale opbrengst per handeling	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	496,8	575	207	747,5	0	0	0
middag 12-18 uur	0	207	414	57,5	0	7980	0
avond 18-23 uur	1425	345	2850	1035	287,5	0	0
nacht 23-06 uur	0	115	0	115	0	0	0

Modelweek 2 - 2019	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	100	400	200	250	0	0	0
middag 12-18 uur	0	400	120	250	200	0	0
avond 18-23 uur	2500	20	773	1500	2000	3000	600
nacht 23-06 uur	0	100	0	300	2000	1000	
gemiddeld bezoekers 700 per dag avonden (zie boven)							
	Cabaret	NNO rep	NNO rep	NNO rep	muziek	muziek	muziek
	leerwerk	HHH rep	muziek	NNO dir	Dance	Dance	
	muziek	leerwerk	HHH rep	muziek	LAB		
		zakelijk	lunchc	zakelijk			
			leerwerk				
Parkeerfactor modelweek 2	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	0,23	0,23	0,23	0,23			
middag 12-18 uur		0,23	0,23	0,23	0,23		
avond 18-23 uur	0,19	0,23	0,23	0,19	0,19	0,19	0,23
nacht 23-06 uur		0,23		0,23	0,19	0,19	
Parkeren modelweek 2	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	23	92	46	58	0	0	0
middag 12-18 uur	0	92	28	58	46	0	0
avond 18-23 uur	475	5	178	285	380	570	138
nacht 23-06 uur	0	23	0	69	380	190	0
Parkeren modelweek 2; opbrengst per parkeerder	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	5	12	5	12	5		
middag 12-18 uur			5		5		
avond 18-23 uur	5	5	5	5	12	5	5
nacht 23-06 uur		5	5	5		5	
Parkeren modelweek 2; totale opbrengst per handeling	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	115	1104	230	690	0	0	0
middag 12-18 uur	0	0	138	0	230	0	0
avond 18-23 uur	2375	23	889	1425	4560	2850	690
nacht 23-06 uur	0	115	0	345	0	950	0

Bijlage 2 Berekening parkeeropbrengst van bezoekers Muziekcentrum voor locatie Stationsgebied voor parkeergarage met 280 + 20 plaatsen beschikbaar voor Muziekcentrum

Met de parkeerfactor wordt het aantal geparkeerde auto's per bezoeker aangeduid. De factor is afhankelijk van het totale aantal bezoekers.

	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
Modelweek 1 - 2019							
ochtend 7-12 uur	180	500	180	650			
middag 12-18 uur	180	180	360	50		3500	0
avond 18-23 uur	1500	300	3000	900	250	3500	0
nacht 23-06 uur	0	100		100	0	3500	0
gemiddeld 1300 bezoekers per dag avonden (zie boven)	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
	NNO rep muziek	NNO rep muziek	NNO rep Lunchc leerwerk	zakelijk klassiek NNO conc	bouwdag LAB	festival	bouwdag
		leerwerk zakelijk	leerwerk muziek				
Parkeerfactor modelweek 1							
ochtend 7-12 uur	0,17	0,17	0,17	0,17		0,17	
middag 12-18 uur	0,17	0,17	0,17	0,17		0,14	
avond 18-23 uur	0,14	0,17	0,14	0,17	0,17	0,14	
nacht 23-06 uur		0,17		0,17		0,14	
Parkeren modelweek 1							
ochtend 7-12 uur	31	85	31	111	0	0	0
middag 12-18 uur	31	31	61	9	0	280	0
avond 18-23 uur	210	51	280	153	43	280	0
nacht 23-06 uur	0	17	0	17	0	280	0
Parkeren modelweek 1; opbrengst per parkeerder							
ochtend 7-12 uur	12	5	5	5			
middag 12-18 uur		5	5	5		12	0
avond 18-23 uur	5	5	5	5	5		0
nacht 23-06 uur	0	5		5	0		0
Parkeren modelweek 1; totale opbrengst per handeling							
ochtend 7-12 uur	367,2	425	153	552,5	0	0	0
middag 12-18 uur	0	153	306	42,5	0	3360	0
avond 18-23 uur	1050	255	1400	765	212,5	0	0
nacht 23-06 uur	0	85	0	85	0	0	0

Modelweek 2 - 2019	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	100	400	200	250	0	0	0
middag 12-18 uur	0	400	120	250	200	0	0
avond 18-23 uur	2500	20	773	1500	2000	3000	600
nacht 23-06 uur	0	100	0	300	2000	1000	
gemiddeld bezoekers 700 per dag avonden (zie boven)							
	Cabaret	NNO rep	NNO rep	NNO rep	muziek	muziek	muziek
	leerwerk	HHH rep	muziek	NNO dir	Dance	Dance	
	muziek	leerwerk	HHH rep	muziek	LAB		
		zakelijk	lunchc	zakelijk			
			leerwerk				
Parkeefactor modelweek 2	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	0,17	0,17	0,17	0,17			
middag 12-18 uur		0,17	0,17	0,17	0,17		
avond 18-23 uur	0,14	0,17	0,17	0,14	0,14	0,14	0,17
nacht 23-06 uur		0,17		0,17	0,14	0,14	0,17
Parkeeren modelweek 2	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	17	68	34	43	0	0	0
middag 12-18 uur	0	68	20	43	34	0	0
avond 18-23 uur	280	3	131	210	280	280	102
nacht 23-06 uur	0	17	0	51	280	140	0
Parkeeren modelweek 2; opbrengst per parkeerder	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	5	12	5	12	5		
middag 12-18 uur			5		5		
avond 18-23 uur	5	5	5	5	12	5	5
nacht 23-06 uur		5	5	5		5	
Parkeeren modelweek 2; totale opbrengst per handeling	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
ochtend 7-12 uur	85	816	170	510	0	0	0
middag 12-18 uur	0	0	102	0	170	0	0
avond 18-23 uur	1400	17	657	1050	3360	1400	510
nacht 23-06 uur	0	85	0	255	0	700	0

Bijlage 3 Programma uitgangspunten en parkeerbalans locatie Stationsgebied

Voor de berekening van de parkeerbalans en de parkeeropbrengsten voor de varianten voor het Stationsgebied is onderstaande programma aangehouden. Het programma is nog in bewerking en derhalve voorlopig.

Programma bij een parkeergarage van 600 / 570 plaatsen

Zonder muziekcentrum				
Plot A				
Kantoren en congresfaciliteiten			28.150	m2 bvo
Horeca/dienstverlening/detailhandel			1.360	m2 bvo
Appartementen	78	st	8.190	m2 bvo
Plot B				
Appartementen	70	st	7.350	m2 bvo
Grondgebonden woningen	9	st	1.800	m2 bvo
Kantoren			115	m2 bvo
Horeca/dienstverlening/detailhandel			725	m2 bvo
Plot C				
Appartementen	84	st	10.395	m2 bvo
Grondgebonden woningen	20	st	4.000	m2 bvo
Grondgebonden woningen	2	st	330	m2 bvo
Horeca/dienstverlening/detailhandel			1.570	m2 bvo
Kantoren			360	m2 bvo
Plot D				
Hotel			9.750	m2 bvo
Woonwerkwoningen	4	st	1.200	m2 bvo
Kantoren			6.075	m2 bvo

Met muziekcentrum				
Plot A				
Muziekcentrum			26.660	m2 bvo
Plot B				
Appartementen	70	st	7.350	m2 bvo
Grondgebonden woningen	9	st	1.800	m2 bvo
Kantoren			115	m2 bvo
Horeca/dienstverlening/detailhandel			725	m2 bvo
Plot C				
Appartementen	84	st	10.395	m2 bvo
Grondgebonden woningen	20	st	4.000	m2 bvo
Grondgebonden woningen	2	st	330	m2 bvo
Horeca/dienstverlening/detailhandel			1.570	m2 bvo
Kantoren			360	m2 bvo
Plot D				
Hotel			9.750	m2 bvo
Woonwerkwoningen	4	st	1.200	m2 bvo
Kantoren			6.075	m2 bvo

Parkeerbalans bij programma behorend bij 570/600 parkeerplaatsen zonder muziekcentrum

Parkeernormering	Beleidsregel	Programma	Parkeermomenten			Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koopavond		Nacht		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
			min.	uitg.	max.	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Bouwweld 1																					
Kantoren (norm 1:125)		28.150	0,008	100%	225	100%	225	5%	11	5%	11	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Congresfunctie																					
Appartementen	vaste p	78	0,8	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62	100%	62
	flex en bez	78	0,2	50%	8	50%	8	90%	14	80%	12	100%	16	80%	9	80%	12	70%	11		
BG woningen	vaste p		0,8	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0
	flex en bez		0,2	50%	0	50%	0	90%	0	80%	0	100%	0	60%	0	80%	0	70%	0		
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det	1.000	0,02	30%	6	60%	12	40%	8	80%	16	0%	0	100%	20	40%	8	0%	8	0%	0
Horeca avond	aanw als horec	360	0,02	30%	2	40%	3	90%	6	85%	6	0%	0	75%	5	100%	7	45%	3		
	Subtotaal				304		310		102		108		78		97		90		77		
Bouwweld 2																					
Kantoren (norm 1:125)		6.075	0,008	100%	49	100%	49	5%	2	5%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Hotel		9.750	0,01	30%	29	50%	49	100%	98	100%	98	100%	98	50%	49	100%	98	50%	49	50%	49
	Subtotaal				78		97		100		100		98		49		98		49		49
Bouwweld 3																					
Appartementen	vaste p	70	0,8	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56
	flex en bez	70	0,3	50%	11	50%	11	90%	19	80%	17	100%	21	60%	13	80%	17	70%	15		
GB woningen	vaste p	22	0,8	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18
	flex en bez	22	0,3	50%	3	50%	3	90%	6	80%	5	100%	7	60%	4	80%	5	70%	5		
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det	1.000	0,02	30%	6	60%	12	40%	8	80%	16	0%	0	100%	20	40%	8	0%	0		
Horeca avond	aanw als horec	570	0,02	30%	3	40%	5	90%	10	85%	10	0%	0	75%	9	100%	11	45%	5		
	Subtotaal				97		104		117		121		101		119		115		98		98
Bouwweld 4																					
Kantoren (norm 1:125)		475	0,008	100%	4	100%	4	5%	0	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Appartementen en wowerkwo	vaste p	88	0,8	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70
	flex en bez	88	0,3	50%	13	50%	13	90%	24	80%	21	100%	26	80%	16	80%	21	70%	18		
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det	795	0,02	30%	5	60%	10	40%	6	80%	13	0%	0	100%	16	40%	6	0%	0		
Horeca avond	aanw als horec	0	0,02	30%	0	40%	0	90%	0	85%	0	0%	0	75%	0	100%	0	45%	0		
	Subtotaal				88		93		101		104		97		102		98		89		89
Totaal					567		605		419		434		374		367		401		312		312

Parkeerbalans bij programma behorend bij 570/600 parkeerplaatsen met muziekcentrum

Parkeernormering	Beleidsregel	Programma	Parkeernormen			Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koopavond		Nacht		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
			min.	uitg.	max.	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Bouwweld 1		1																			
Muziekcentrum																					
Kantoren (norm 1:125)			0,008		100%	0	100%	0	5%	0	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Congresfunctie																					
Appartementen	vaste p		0,8		100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%
	flex en bez		0,2		50%	0	50%	0	90%	0	80%	0	100%	0	60%	0	80%	0	70%	0	70%
BG woningen	vaste p		0,8		100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%	0	100%
	flex en bez		0,2		50%	0	50%	0	90%	0	80%	0	100%	0	60%	0	80%	0	70%	0	70%
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det		0,02		30%	0	60%	0	40%	0	80%	0	0%	0	100%	0	40%	0	0%	0	0%
Horeca avond	aanw als horec		0,02		30%	0	40%	0	90%	0	85%	0	0%	0	75%	0	100%	0	45%	0	45%
	Subtotaal					0		0		0		0		0		0		0		0	0
Bouwweld 2																					
Kantoren (norm 1:125)		6.075	0,008		100%	49	100%	49	5%	2	5%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Hotel		9.750	0,01		30%	29	50%	49	100%	98	100%	98	100%	98	50%	49	100%	98	50%	98	50%
	Subtotaal					78		97		100		100		98		49		98		49	49
Bouwweld 3																					
Appartementen	vaste p	70	0,8		100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%	56	100%
	flex en bez	70	0,3		50%	11	50%	11	90%	19	80%	17	100%	21	60%	13	80%	17	70%	15	15
GB woningen	vaste p	22	0,8		100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%	18	100%
	flex en bez	22	0,3		50%	3	50%	3	90%	6	80%	5	100%	7	60%	4	80%	5	70%	5	5
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det	1.000	0,02		30%	6	60%	12	40%	8	80%	16	0%	0	100%	20	40%	8	0%	0	0%
Horeca avond	aanw als horec	570	0,02		30%	3	40%	5	90%	10	85%	10	0%	0	75%	9	100%	11	45%	5	5
	Subtotaal					97		104		117		121		101		119		115		98	98
Bouwweld 4																					
Kantoren (norm 1:125)		475	0,008		100%	4	100%	4	5%	0	5%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Appartementen en wowerkwo	vaste p	88	0,8		100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%	70	100%
	flex en bez	88	0,3		50%	13	50%	13	90%	24	80%	21	100%	26	60%	16	80%	21	70%	18	18
Horeca, detailhandel (norm gehanteerd 4 pp/100 m2 bvo)	aanw als det	795	0,02		30%	5	60%	10	40%	6	80%	13	0%	0	100%	16	40%	6	0%	0	0%
Horeca avond	aanw als horec	0	0,02		30%	0	40%	0	90%	0	85%	0	0%	0	75%	0	100%	0	45%	0	0
	Subtotaal					88		93		101		104		97		102		98		89	89
Totaal (excl. Muziekcentrum)						263		294		317		326		296		270		310		236	236