

Heerlen



Collegevoorstel b&w

Datum,
4 oktober 2012

Auteur:
SCHEIJEN, H.

afdeling:
33.02.0
PROJECTONTWIKKELING

telefoonnummer:
(045) 56 043 92

mede-auteur(s):
M. Dictus

Registratienummer:
2012/32623

Openbaar
Ja

ambtelijke routing	d.d.	akk.	opm.
<input type="checkbox"/> afdelingshoofd/dir.			
<input checked="" type="checkbox"/> directeur Bruls			

bestuurlijke routing	d.d.	akk.	bespr.
<input checked="" type="checkbox"/> secretaris			
<input type="checkbox"/> burgemeester			
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Aarts			
<input type="checkbox"/> weth. Braeken			
<input type="checkbox"/> weth. Gillissen			
<input type="checkbox"/> weth. de Wit			
<input type="checkbox"/> weth. van Zutphen			

Opmerk. secr./portefeuillehouder

<input checked="" type="checkbox"/> begrotingswijziging: nee	Indien begr. wijz. ja: Maak hier uw keuze
<input type="checkbox"/> protocol actieve informatieplicht	<input type="checkbox"/> persbericht
<input checked="" type="checkbox"/> uit. dat. b&w	Motivering uiterste datum: <input type="text"/>

onderwerp

principebesluit inzake verkoop gebouwde parkeeractiviteiten centrum

voorstel en besluit:

1. In principe in te stemmen met het bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen met betrekking tot:

A. de verkoop van de van Grunsvenparking aan Q-park per uiterlijk 31 december 2012;

B. het overdragen van de gemeentelijke aandelen van Parkeer Heerlen BV aan Q-park uiterlijk per 1 juli 2014

Onderwerp

Principebesluit inzake verkoop gebouwde parkeeractiviteiten centrum

Inleiding/aanleiding

Het afgelopen jaar is de raad meermaals geïnformeerd over de parkeerthematiek in het Centrum van Heerlen, meer in het bijzonder de situatie waarbij sprake is van eigendom (in de vorm van vastgoed en aandelenbezit) bij de gemeente. Vanuit de raad is breed draagvlak gebleken om te onderzoeken c.q. te onderhandelen over het afstoten van het gemeentelijk eigendom. Geconcludeerd is daarbij dat het aangaan van onderhandelingen over de verkoop aan Q-park feitelijk de enige optie daarbij is. Wensbeeld voor het College was daarbij om:

- Beleid is des gemeente (inclusief prijsstelling)
- Vastgoed (exclusief grond) en exploitaties des markt.

Op grond hiervan is actief onderhandeld met Q-park. Het lag in de lijn der verwachting dat Q-park ook de parkeervoorzieningen Maankwartier in eigendom/exploitatie zou krijgen. Tijdens de onderhandeling bleek dat niet meer het geval. Hierdoor wijzigde voor Q-park de bereidheid over alle beleidsaspecten nu afspraken te maken. Voor Q-park is dat nu pas relevant indien andere exploitanten eveneens participeren in de beleidsafspraken. Dat kan pas indien definitief bekend is wie de exploitant parkeren Maankwartier is en of deze exploitant bereid is in beleidsafspraken te participeren. Wel zijn de onderhandelingen met Q-park voortgezet. Als resultaat hiervan is een gezamenlijk document opgesteld genaamd "Deal op hoofdlijnen, d.d. 1 oktober 2012". Dit document zal worden vertaald in een te ondertekenen document. In het onderstaande is het resultaat afgezet t.o.v. de huidige situatie. Wij hebben daarbij als lijn gevolgd dat onze gebouwde parkeeractiviteiten jaarlijks een groot tekort kennen, er op nieuw fors geïnvesteerd moet worden en parkeren niet per definitie een kernactiviteit is voor de gemeente temeer dat er forse bezuinigingen aan de orde zijn. Daarnaast zou de gemeente meer middelen structureel moeten reserveren op de begroting voor de eigenaarslasten. Het opzetten van een eigen organisatie voor parkeren is als financieel niet realistisch gekwalificeerd mede gezien de huidige rechten van Q-park enerzijds en het ontbreken van kennis over exploitatie van parkeervoorzieningen anderzijds. Het onderhandelingsresultaat effectueren leidt tot een respectabele verlaging van de structurele lasten.

1. Wat gebeurt er als we niets doen?

Van belang is de overeenstemming af te zetten t.o.v. niets doen. Daarbij is zowel naar beleidsmatige als financiële kosten gekeken.

1.1 Beleidsaspecten

De gemeente Heerlen heeft geen directe invloed op het parkeerbeleid van het centrum van de gemeente Heerlen. Wel heeft ze invloed op het straatparkeren en terreinen die in eigendom zijn (openingstijden & tarieven).

Ze stelt de parkeerbalans vast, deze is echter op dit moment al te ruim (met ca. 1000 parkeerplaatsen, exclusief Maankwartier en exclusief P&R), dus momenteel gaat daar geen sturende werking van uit. Dit wordt pas anders indien er krapte in

het parkeeraanbod ontstaat. Het vigerende parkeerbeleid voorziet daarnaast ook niet in een parkeerfonds, waardoor op korte termijn er geen acties zullen zijn om de parkeerbalans krappert te maken.

Als aandeelhouder van Parkeer Heerlen B.V. kan de gemeente Heerlen mede het generieke beleid vaststellen van de vennootschap. Echter de operationele keuzes, zoals vaststellen van tarieven, zijn een beslissing van de statutaire directie. Deze beslist in het belang van de vennootschap en niet in het directe mobiliteitsbelang van de gemeente Heerlen. De gemeente Heerlen heeft als aandeelhouder wel directe invloed op het benoemen of ontslaan van de directeur.

1.2 Parkeer Heerlen B.V.

Het negatief eigen vermogen van Parkeer Heerlen B.V. bedraagt ultimo 2011 € 3,7 miljoen. Het aandeel van de gemeente Heerlen hierin is 51% groot, te weten € 1,9 miljoen.

De vennootschap kent momenteel een structureel verlies op de totale exploitatie van totaal € 200.000 hetgeen voor Heerlen € 100.000 is.

Indien de nieuwe parkeergarage Maankwartier Zuid open gaat kan dit een negatief effect hebben op de exploitatie van Parkeer Heerlen B.V. en daarmee negatief financieel uitwerken voor de aandeelhouder (meer verlies; c.q. meer bijstorten).

Op de parkeergarage Teleparking rust een hypotheek van € 6 miljoen. Dit betreft de historische stichtingskosten. Deze parkeergarage is momenteel minder waard, hetgeen ook wordt gerepresenteerd in de boekwaarde van het actief en komt tevens tot uitdrukking in het negatieve eigen vermogen.

Het is onwaarschijnlijk dat de hypotheekverstrekker bij herfinanciering in 2013 een hypotheek verstrekt van € 6 miljoen. Normaliter geldt in de huidige markt omstandigheden de gedragslijn de marktwaarde/boekwaarde of executiewaarde. Deze boekwaarde is nu fors lager nl. € 3,6 miljoen.

Op dat moment zal de gemeente Heerlen weer significant in de vennootschap moeten bijstorten om de balanswaarde met de reële waarde van de parkeergarage in evenwicht te brengen.

1.3 Van Grunsvenpleingarage

De parkeergarage is dringend aan onderhoud toe. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Een opknapbeurt voor de korte termijn kost de gemeente in ieder geval € 650.000,-. Dit betreft alleen achterstallig onderhoud. Daarnaast nog een eventueel risico van circa € 250.000 (betononderzoek).

Indien het wenselijk is om de kwaliteit omhoog te brengen is circa € 1,4 miljoen noodzakelijk als investering.

De huurinkomsten bedragen op dit moment jaarlijks € 92.710,- en worden niet geïndexeerd tot 2033, de lopende termijn van de huurovereenkomst. Dit bedrag is te laag om in de structurele verplichtingen van de gemeente Heerlen als eigenaar te voldoen. Concreet betekent dit dat bij volgend groot onderhoud van de parkeergarage (over zo'n 10-15 jaar) de gemeente opnieuw moet investeren, zonder dat daar inkomsten tegenover staan.

Indien de gemeente het onderhoud aan de parkeergarage gaat uitvoeren, zal de huurder op dat moment niet volledig vrij kunnen beschikken over het door haar gehuurde object. De inkomstenderving zal (deels) vergoed moeten worden. Naar schatting zal dit ongeveer een kostenpost van € 250.000,- zijn.

Samengevat in indien er geen deal wordt gesloten:

- Er worden geen beleidsafspraken gemaakt;
- Financiële bijdrage/verplichting van: € 1.757.628
- Investering van € 650.000,- (achterstallig onderhoud) of een investering van € 1.400.000,- (renovatie Theaterparking)
- Structureel kosten per jaar bij alleen achterstallig onderhoud: € 269.872 en bij een renovatie minimaal € 374.872

Voor een specificatie van de opbouw van de bedragen wordt verwezen naar de bijlage.

2. Wat behelst het principe akkoord met Q-Park?

2.1 Beleidsaspecten

Er wordt een reguliere overlegstructuur met Q-Park georganiseerd. In dit overleg worden zowel beleidsmatige, operationele als eventuele strategische aspecten met elkaar besproken en aangepakt.

Dit is een open samenwerkingsverband, waar ook derde partijen op gebied van mobiliteit en parkeren in kunnen toetreden.

In ieder geval wordt in dit overleg werk gemaakt van doelgroepen-parkeren.

Concreet betekent dit dat gemeente Heerlen en Q-Park gaan bekijken en vervolgens afspreken hoe ze specifieke doelgroepen gaan accommoderen op het gebied van parkeren. Gedacht moet hierbij worden aan bewoners, bezoekers van bewoners, verenigingen, gehandicapten, medewerkers van de retail in de binnenstad. Streven is ieder keer een passend aanbod te doen aan de doelgroep. In de toekomst is het wellicht mogelijk om afspraken te maken over tariefdifferentiatie in Heerlen centrum. Echter dit kan alleen met alle exploitanten en er mogen geen zogenaamde "free riders" zijn. Momenteel wordt de exploitant voor de parkeergarage(s) Maankwartier geselecteerd. Dit wordt zoals het zich nu laat aanzien een derde partij. Als dit definitief is, kan dit punt verder opgepakt worden. Naar verwachting zal ook deze partij in het Maankwartier het wenselijk vinden om met gemeente en andere exploitant afspraken te maken t.a.v. parkeren. Dit geeft een namelijk grotere mate van bedrijfszekerheid.

2.2 Parkeer Heerlen B.V.

De 51% aandelen van Parkeer Heerlen B.V. in eigendom bij de gemeente Heerlen worden verkocht aan Q-Park. De levering zal plaatsvinden uiterlijk 1 juli 2014. Hiervoor betaalt de gemeente Heerlen aan Q-Park een eenmalige afkoopsom van € 1,3 miljoen met als vast prijspeil 1 januari 2012.

Bij de totstandkoming van deze deal is uit onderhandeld dat de afwaardering van de Teleparking garage (groot € 1,1 miljoen) in de jaarrekening 2011 niet meeweegt bij de overname. Daarnaast delen we mee in de voor Q-Park voordelige fiscale verliesverrekening ter grootte van € 200.000,-. De reguliere reparaties betreffende Teleparking + Putgraaf en onderhoud ter waarde van € 150.000,- worden verrekend. Komend van een negatief eigen vermogen van € 3,7 miljoen resteert dan nog een negatief eigen vermogen van € 2,55 miljoen. Het aandeel van de gemeente Heerlen hierin is € 1,3 miljoen.

Over een mogelijke negatieve impact van de ontwikkeling van de parkeergarage Maankwartier Zuid op de exploitatie van Parkeer Heerlen B.V. is afgesproken dat deze niet wordt meegenomen en voor rekening en risico van Q-park is.

Gedurende een periode van 10 jaar zal de gemeente Heerlen voor een totaalbedrag van € 100.000,- abonnementen huren bij Parkeer Heerlen B.V./Q-Park. Dit zijn deels abonnementen die gemeente nu reeds heeft waarvoor contractueel vanaf 1 januari 2013 betaald moet worden.

2.3 Van Grunsvenpleingarage

De parkeergarage wordt verkocht voor per saldo € 1,- k.k. aan Q-Park.

Q-Park zelf knapt de parkeergarage voor eigen rekening en risico op.

Q-Park maakt afspraken met Plu Beheer BV als beherend vennoot van de Plu CV inzake Schinkel. Belangrijk is dat de bestaande afspraken tussen de gemeente Heerlen en Plu Beheer BV daarbij onverkort worden overgenomen door Q-Park en waarbij de gemeente door Plu Beheer BV volledig gevrijwaard wordt. Dit naar tevredenheid van alle partijen.

Bij parkeerdek 't Loon worden de tijden waarop betaald wordt voor parkeren verruimd om synchroon te lopen met de winkelopeningstijden. In onderling overleg zal hiervoor een voorstel worden uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Indien en voor zover de gemeente Heerlen, ter hare discretie, parkeerdek 't Loon en/of het gedeelte aan de achterzijde van 't Loon waar geparkeerd wordt wil vervreemden, dan heeft Q-Park een eerste recht van koop. Dit eerste recht houdt in dat Q-Park bij een eventuele verkoop eerste gegadigde is, uiteraard onder marktconforme voorwaarden (waaronder in ieder geval prijs en verdere condities) en mocht een derde een bod doen en de gemeente is voornemens ermee akkoord te gaan, dan heeft Q-Park eerst het recht dit bod te matchen.

Samengevat in indien er deal wordt gesloten:

- Er komt een beleidsoverleg met exploitanten waar afspraken worden gemaakt. De bereidheid daartoe hebben zij uitgesproken;
- De gemeente moet eenmalig investeren: € 1.308.108
- Structurele vrijval in begroting per saldo € 104.072

Voor een specificatie van de opbouw van de bedragen wordt verwezen naar de bijlage.

Kader

Het project parkeren centrum valt binnen het kader leefomgeving

Kernthema:

Mobiliteit en parkeren

Bevoegdheid

Krachtens het gestelde in art. 160 lid 1 sub e jo 169 lid 4 Gemeentewet zijn burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en deze te verrichten, echter ingeval sprake is van rechtshandelingen met ingrijpende gevolgen nemen burgemeester en wethouders

geen besluit voordat de raad in de gelegenheid is geweest zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met het bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen met betrekking tot:

A. de verkoop van de van Grunsvenparking aan Q-park per uiterlijk 31 december 2012;

B. het overdragen van de gemeentelijke aandelen van Parkeer Heerlen BV aan Q-park uiterlijk per 1 juli 2014

Argumenten.

1.1 Langer wachten is niet mogelijk

Het thans voorliggende resultaat is het maximale dat op dit moment wederzijds als acceptabel is bestempeld. Op basis van de huidige situatie moet de gemeente de garage v. Grunsven opknappen. Daartoe zou de gemeente een aanbesteding in gang moeten zetten om eind 2013 begin 2014 gereed te zijn. De investering wordt niet terugverdiend op basis van de huidige huurovereenkomst. Verkoop nu lijkt de beste optie. Q-park moet dan zelf zorgen dat de garage voldoet.

1.2 Q-park wil alleen een totaal deal als de aankoop van van Grunsvengarage hiervan deel uit maakt.

Q-park heeft aangegeven dat zij alleen geïnteresseerd is in een deal indien de verkoop van deze v. Grunsvengarage onderdeel is.

1.3 Invoeren van ruimere betaaltijden op het dek van het Loon is randvoorwaarde voor Q-park.

Indien de betaaltijden niet worden verruimd tot de avondwinkeltijden zal Q-park de deal niet effectueren. Zij achten het voor de exploitatiekansen van de v. Grunsvengarage van belang de betaaltijden gelijk te stellen met de openingstijden van winkels. Dit is een raadsbevoegdheid die bij effectuering van de deal separaat door de raad zal moeten worden bekrachtigd in een apart raadsvoorstel

1.4 Indien blijkt dat Q park de enige exploitant is in Heerlen dan zal de gemeente ook het initiatief nemen om tot afspraken te komen over alle beleidsafspraken waaronder tariefstelling

1.5 Uitvoering in fases wordt nu verder uitgewerkt

Voor de effectuering van de overdracht van de aandelen van Parkeer Heerlen BV is om begrotingstechnische redenen de uiterste datum bepaald op 1 juli 2014.

Tegenargumenten

1.1 Op dit moment zijn nog niet alle feiten bekend die onderdeel zullen uitmaken van de deal.

De uitkomsten van een nog lopend onderzoek naar de kwaliteit van het beton (betonrot) kan dit leiden tot een hogere investering. De herstelkosten bedragen volgens onze deskundigen € 250.000. Deze kosten komen voor rekening van Q-park

De tijdsdruk om te voldoen aan de noodzaak van zelf opknappen van de v. Grunsven neemt enorm toe indien niet snel tot een definitief besluit wordt gekomen.

De deal is nog niet omgezet in wederzijds vastgestelde documenten.

Kosten en dekking

De kosten en dekkingsaspecten zullen na afronding van de contractfase via begrotingswijzigingen aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Op dit moment wordt verwezen naar de bijlage waarbij de variant verkoop en niet verkopen zijn vergeleken.

Communicatie

nvt

Evaluatie

nvt

Planning, procedure en uitvoering

Een globale planning van de vervolgafspraken ziet er als volgt uit:

Onderwerp	Datum
Definitief voorstel in College van B&W	23 oktober
Verzenden raadsvoorstel aan raadscommissie	24 oktober
Commissie	29 oktober
Raadsvergadering	Eind oktober/13 nov.
Contractvorming en overdracht	Gereed eind 2012

Bijlagen meegezonden

Deal op hoofdlijnen d.d. 01 oktober 2012.

Financieel overzicht d.d. 10 oktober 2012

Bijlagen ter inzage

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla