



Samenvatting resultaten

marktconsultatie parkeren

Gemeente Venlo

Nieuwstraat 4
2266 AD Leidschendam

T +31 (0)70 317 70 05

F +31 (0)70 317 80 66

E info@spark-parkeren.nl

W www.spark-parkeren.nl

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Venlo
Titel	Samenvatting resultaten marktconsultatie parkeren
Versie	1.0
Datum	9 januari 2017
Projectteam Opdrachtgever	René Hogerheijde René Bressers Stella Mennen
Projectteam Spark	Rob Ebbing Eric Stuyfzand Ernst Bos
Projectleider Spark	Eric Stuyfzand

Is een parkeerplaats niet de plek waar een bezoek begint en eindigt?

Waar bezoekers hun eerste en laatste indruk opdoen?

Waar reputaties worden gemaakt en gebroken?

Kun je een parkeerplaats niet het best vergelijken met de lobby van een hotel of de entree van een belangrijk huis?

Als de plek waar je bezoek als eerste welkom heet?

Waar je je beste beentje voorzet?

Een indruk geeft wat men bij jou kan verwachten?

EEN WERELD TE WINNEN

Inhoudsopgave

1	Samenvatting en advies	9
1.1	Aanleiding en vraagstelling	9
1.2	Resultaten	10
1.3	Advies	13



Samenvatting en advies¹

Aanleiding en vraagstelling

In het afgelopen jaar heeft de gemeente Venlo twee parkeergarages uit veiligheidsoverwegingen moeten sluiten. Venlo wil zorgen voor voldoende parkeercapaciteit voor de binnenstad en overweegt in dat licht om op korte termijn de verloren parkeercapaciteit op de betreffende locaties weer terug te brengen en zo mogelijk ook het parkeren tegelijkertijd kwalitatief verbeteren. De gemeente ziet kansen om daarbij marktpartijen een belangrijke rol te laten spelen. In het eerste kwartaal van 2017 wil de raad besluiten of en zo ja, hoe de markt bij de ontwikkelingen, financiering en exploitatie van één of meer van de binnenstedelijke parkeergarages en/of het parkeren op het Kazerneterrein betrokken kan worden. Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Venlo Spark verzocht de markt te consulteren.

Via de marktconsultatie wil de gemeente antwoorden verkrijgen op de volgende vragen:

- Kan de markt bieden wat Venlo voor ogen heeft: kwalitatief hoogwaardige voorzieningen bij een acceptabel rendement?
- Welke condities hebben marktpartijen voor ogen en zijn deze voor Venlo acceptabel?
- Is er voldoende belangstelling bij de markt?

Als een gemeente een marktconsultatie houdt, moet zij aan bepaalde voorwaarden voldoen om er zeker van te zijn dat, mocht het later tot de aanbesteding van een overheidsopdracht komen, de geconsulteerde partijen nadeel, noch voordeel ondervinden van hun bijdrage aan de marktconsultatie. Via de gevolgde procedure is aan deze voorwaarden voldaan.

In de marktconsultatie is met zes marktpartijen gesproken. Twee ontwikkelaar/bouwers, twee beleggers en twee parkeerexploitanten. De marktconsultatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een interview van 1,5 uur. Van te voren hebben de te interviewen organisaties een informatiememorandum ontvangen. Hierin is informatie verstrekt over de procedure, zijn de vragen die in het interview naar voren komen, geformuleerd en is informatie verstrekt omtrent de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in Venlo en van de parkeergarages. Tevens is aangegeven aan welke randvoorwaarden de gemeente denkt bij een mogelijke ontwikkeling, verkoop en/of exploitatie van één of meer van de parkeergarages. De belangrijkste daarvan zijn: de parkeertarieven mogen op jaarbasis niet meer stijgen dan 1% boven de inflatie, de parkeergarages

¹ Deze samenvatting is onderdeel van het rapport "Resultaten marktconsultatie parkeren gemeente Venlo", d.d. 9 januari 2017.

moeten van goede kwaliteit zijn en 24 uur per etmaal beschikbaar zijn en de huidige afspraken met abonneementhouders moeten overgenomen worden. Aan de deelnemers is aangegeven dat met Q-Park een overeenkomst bestaat waarin zij tot en met 10 december 2030 een voorkeursrecht tot koop heeft op de parkeergarage(s) van de gemeente Venlo.

Resultaten

De vraag of de markt de gemeente Venlo kwalitatief hoogwaardige voorzieningen bij een acceptabel rendement kan bieden, kan op basis van de interviews positief beantwoord worden. De condities die de gemeente heeft aangegeven omtrent tarieven, kwaliteit, openingstijden, bestemming van capaciteit voor bepaalde doelgroepen, worden door de geïnterviewden als acceptabel beschouwd.

Alle geïnterviewde marktpartijen hebben vanuit hun eigen discipline belangstelling voor een positie in de parkeeropgave van de gemeente Venlo. De geïnterviewde ontwikkelaar/bouwers zijn met name geïnteresseerd in de ontwikkellocaties, maar geven aan dat, mocht de gemeente één of meer ontwikkellocaties samen met bestaande parkeergarages op de markt willen zetten, zij een consortium zullen vormen om een bod uit te kunnen brengen.

De geïnterviewde beleggers en parkeerexploitanten zijn met name geïnteresseerd in de koop en exploitatie van meerdere of alle parkeergarages samen. Ook geven zij te kennen waarschijnlijk een consortium te zullen vormen, mocht de gemeente er voor kiezen om de ontwikkellocaties samen met de bestaande parkeergarages aan te bieden.

Ten aanzien van het parkeren op het Kazerneterrein, geven alle geïnterviewden aan dat door het voornamelijk ontbreken van voldoende zekerheid over het te realiseren programma en van huurders, men het te prematuur vindt om belangstelling voor een positie (koop of exploitatie) in het parkeren aan te geven. Ook de exploitatie van de kabelbaan kan nog niet op belangstelling rekenen. De parkeerexploitanten geven aan te zijner tijd als aanvulling op en als onderdeel van hun positie in Venlo een rol in het parkeerbeheer te willen verzorgen.

Onderscheid maken tussen de locaties

Alle geïnterviewden raden de gemeente aan bij het op de markt brengen van de parkeergarages onderscheid te maken tussen de bestaande (parkeergarage Mgr. Nolensplein en Maaswaard) en de thans niet operationele en mogelijk te (her)ontwikkelen locaties (Roermondsepoort en

Arsenaal/Julianapark). De locaties verschillen onderling en vragen elk een andere aanpak dan de bestaande parkeergarages. De gemeente krijgt de beste propositie door de partner(s) te selecteren die het beste bij de opgave past.

Alle locaties gelijktijdig aanbieden?

De geïnterviewden zien geen noodzaak om de vier binnenstadslocaties gelijktijdig aan de markt aan te bieden. De ontwikkelaar/bouwers zijn vooral geïnteresseerd in één of meer van de ontwikkellocaties. De beleggers zijn geïnteresseerd in de koop (financiering) van zowel één of beide ontwikkellocaties als ook in één of meer van bestaande parkeergarages. Afhankelijk van de opgave zullen zij hierbij in ieder geval met een exploitant en eventueel, wanneer ontwikkellocaties onderdeel uitmaken van de opgave, ook samen met een bouwer/ontwikkelaar een consortium vormen. Ten slotte zijn de exploitanten met name geïnteresseerd in het verwerven van de parkeerexploitatie van één of meer van de locaties.

Operationele parkeergarages

De beleggers en exploitanten geven aan dat de te parkeergarage onder het Mgr. Nolensplein het meest aantrekkelijk is. De garage is zeer gunstig gelegen, heeft een lang trackrecord en een substantiële opbrengst. De parkeergarage Maaswaard zien zij als het minst aantrekkelijk om te kopen of in exploitatie te nemen. De enigszins perifere ligging en het vooralsnog ontbreken van een trackrecord qua inkomsten is een belangrijke overweging hierbij. Mogelijk dat hier een combinatie met een andere locatie de aantrekkelijkheid voor de gemeente vergroot. Wanneer meerdere locaties samen geëxploiteerd kunnen worden leidt dit tot een kostenvoordeel. Met het geven van waarde-indicaties is men terughoudend. Niettemin komt in de interviews naar voren dat de parkeergarage Nolensplein waarschijnlijk een substantiële waarde vertegenwoordigt.

Locaties Roermondsepoort en Arsenaal

De geïnterviewden geven aan dat voor een snelle toevoeging van parkeerplaatsen, de locatie Roermondsepoort als solitaire locatie als eerste in aanmerking komt. Op deze locatie kan naar verwachting binnen een jaar een nieuwe garage operationeel zijn. De locatie Arsenaal vormt een complexere opgave die meer tijd vereist om tot een goede ontwikkeling te komen. Men beschouwt deze locatie, door de ligging tegen de binnenstad aan, als kansrijk voor parkeren, maar sommige geïnterviewden geven ook aan dat een accentverschuiving in het programma (bijvoorbeeld: retail, horeca, wonen) gezien de locatie qua grondwaarde interessant kan zijn. De locatie Julianapark als parkeerlocatie beschouwt men als minder gunstig door de grotere loopafstand tot het centrum. Als

het parkeren op de Julianapark locatie ondergronds zou zijn, geven de meeste geïnterviewden aan dat de relatief hoge bouwkosten het rendement op de parkeereexploitatie onder druk zetten, waardoor zonder overheidsbijdrage een exploitatie tegen marktconforme condities niet haalbaar is. Met het geven van waarde-indicaties voor de grond is men terughoudend. Niettemin komt naar voren dat de plots Roermondsepoort en Arsenal naar verwachting een positieve grondwaarde hebben.

Het renoveren van de thans buiten bedrijf zijnde parkeergarages beschouwt men niet als “eerste keus”. In de perceptie van een belegger/financier biedt renovatie minder zekerheid dat het bouwwerk in de gewenste technische conditie blijft (hoe gedegen is renovatie en komen de gebreken wellicht weer terug?) en in welke mate dit de gewenste kwaliteit (functioneel, esthetisch) beïnvloedt. Deze onzekerheid maakt een object minder aantrekkelijk om in te beleggen.

Risico's beperken

Als de gemeente bij de ontwikkellocaties haar vastgoedrisico's wil beperken of uitsluiten, is verkoop van de grond een mogelijkheid. Uit de interviews komt naar voren dat er ook andere opties zijn. Voor de ontwikkellocaties kan de gemeente ervoor kiezen om de ontwikkeling als overheidsopdracht in de markt te zetten. Door het in deze vorm te doen, heeft de gemeente de mogelijkheid om verdergaande (stedenbouwkundige en parkeerkundige) voorwaarden te stellen, dan bij een zuivere verkoop mogelijk zou zijn. Zij kan dan de markt vragen parkeergarages overeenkomstig deze voorwaarden te ontwerpen, bouwen en/of voor 40 tot 50 jaar te gaan onderhouden. De gemeente kan de parkeergarage(s) zelf in eigendom nemen of bij een belegger plaatsen. Ongeacht het eigendom van de parkeergarage(s) kan de gemeente ervoor kiezen zelf de parkeereexploitatie te blijven voeren of deze uit te besteden aan een marktpartij. Marktpartijen zien voordeel in zo'n scenario omdat zij de gemeente als betrouwbare partner zien en dus minder risico lopen. Voor de gemeente kan het een voordeel zijn dat zij in dit scenario meer regie op de parkeereexploitatie houdt dan bij verkoop. Het nadeel is echter dat de gemeente in dit scenario meer risico's bij zich houdt dan bij verkoop.

Marktwerking

Het door de gemeente overeengekomen voorkeursrecht tot koop van haar parkeergarages is voor sommige partijen een bepalende factor in de afweging of men Venlo een propositie doet. Sommige geïnterviewden geven aan dat de gemeente er goed aan doet hierover van te voren duidelijkheid te verschaffen en een eventueel risico hieromtrent weg te nemen. In sommige interviews komt ook

naar voren dat men de gemeente aanraadt voor marktwerking te zorgen en met meerdere partijen in onderhandeling te gaan, of een tenderprocedure te volgen.

Advies

In de marktconsultatie komt naar voren dat in de markt voldoende belangstelling is voor een positie in de parkeeropgave in de binnenstad van Venlo. Als de gemeente één of meer van haar parkeergarages samen naar de markt wil brengen, zal hier naar verwachting voldoende belangstelling voor zijn. Dat betekent dat de gemeente in beginsel ook marktwerking kan verwachten. Duidelijk is ook dat de potentieel te (her)ontwikkelen c.q. te renoveren locaties een andere aanpak vragen dan de operationele parkeergarages Nolensplein en Maaswaard. Door de (her)ontwikkelingslocaties afzonderlijk naar de markt te brengen, zal hiervoor naar verwachting de meest passende propositie verkregen worden. De samenstellers van deze rapportage raden de gemeente aan om hiermee rekening te houden.

Marktpartijen geven aan een extra risico te zien in het in eigendom nemen van de thans niet operationele parkeergarages na een eventuele renovatie. De samensteller van deze rapportage willen daarbij tevens vermelden dat oudere parkeergarages (in het bijzonder de parkeergarage Arsenal) met ontwerpnormen zijn gebouwd die niet meer aan de huidige kwaliteitsstandaard en de verwachtingen van de hedendaagse consument beantwoorden. Renovatie verandert dit niet. Wij raden de gemeente aan een eventuele investering in renovatie mede in dat licht te bezien.

De gemeente heeft verschillende opties om de markt bij haar parkeeropgave te betrekken. Verkoop is hier één van. Bij een eventuele verkoop van de ontwikkellocaties of de bestaande parkeergarages moet de gemeente afwegen in welke mate zij invloed wenst te blijven uitoefenen op de parkeerexploitatie (voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld: parkeertarieven, openingstijden, capaciteit bestemmen voor bepaalde doelgroepen). Vervolgens kan zij afwegen of verkoop dan wel het in de markt plaatsen van een ontwikkelopdracht of een parkeerexploitatiecontract de beste optie is.

Het gezamenlijk naar de markt brengen van de te handhaven parkeergarages biedt de markt de mogelijkheid om in Venlo haar positie op/uit te bouwen hetgeen in een aantrekkelijkere propositie voor de gemeente kan resulteren. Het biedt de gemeente de mogelijkheid om de goed renderende garage Nolensplein in combinatie met de parkeergarage Maaswaard aan de markt aan te bieden.

Dat kan een voordeel zijn, maar de gemeente doet er goed aan er rekening mee te houden dat de (veronderstelde) minder hoge opbrengsten van de laatstgenoemde locatie ingeprijsd zullen worden.

De onzekerheid rond het huidige voorkeursrecht op de koop van één of meer parkeergarages verstoort de marktwerking. Zo lang de gemeente Venlo bij verkoop van één of meer van haar parkeergarages in aanvulling op de betaling van een koopprijs geen verdere tegenprestaties overeenkomt, geldt geen aanbestedingsplicht. De gemeente is in dit geval vrij één of meer parkeergarages te verkopen. Zodra de gemeente Venlo één of meerdere tegenprestaties (tarieven, openingstijden, dienstverlening) stelt aan de verkoop is wellicht niet langer sprake van een zuivere verkoop. In dit geval zou dan sprake zijn van het in de markt plaatsen van een overheidsopdracht en zou de gemeente Venlo niet langer zijn uitgezonderd van aanbestedingsplicht. Deze aanbestedingsplicht kan mogelijk op gespannen voet staan met het voorkeursrecht dat Venlo heeft verstrekt. De samenstellers van deze rapportage raden de gemeente aan gespecialiseerd juridisch advies in te winnen alvorens stappen in deze richting te zetten.

De onverwachte sluiting van twee garages heeft de gemeente voor de uitdaging geplaatst zo snel mogelijk het aantal parkeerplaatsen weer op het gewenste niveau te brengen. De tijdsdruk beperkt de opties als het gaat om herontwikkeling en het weer beschikbaar krijgen van de twee afgesloten parkeergarages. Alleen de locatie Roermondsepoort biedt de kans om relatief snel parkeercapaciteit toe te voegen. Dichtbij zijn in mei dit jaar met de opening van de parkeergarage Maaswaard 385 parkeerplaatsen toegevoegd. Hoewel deze garage iets minder gunstig ligt ten opzichte van het centrum, raden we de gemeente aan om te overwegen deze parkeergarage als voorlopige vervangende parkeercapaciteit voor de Roermondsepoort te blijven benutten en voldoende tijd te nemen om af te wegen wanneer en in welke omvang en verschijningsvorm de parkeergarage Roermondsepoort herontwikkeld moet worden.

