

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Proces, kaders en uitgangspunten verkoop
parkeergarages centrum Venlo
raadsnummer 2017 19
collegevergadering d.d. 23 mei 2017
raadsvergadering d.d. 28 juni 2017
fatale termijn
programma Verkeer en Bereikbaarheid
portefeuillehouder S. Satijn

team REWBE
registratienummer 17-286
steller SA van Dellen
doorkiesnummer 077-3596937
e-mail s.vandellen@venlo.nl
datum 15 mei 2017
bijlage(n) -
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Wij stellen uw raad voor om in te stemmen met:

- de kaders en uitgangspunten verkoop parkeergarages Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard;
- het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op 22 februari 2017 stemde u in met het principe besluit tot vervreemding van het eigendom van drie binnenstedelijke parkeergarages, te weten Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard. Op grond van het gevestigde voorkeursrecht van Q-Park is dit de eerst aangewezen partij om tot overeenstemming te komen over de verkoop van deze drie binnenstedelijke parkeergarages.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel in februari 2017 heeft u aangegeven, voorafgaand aan de daadwerkelijke verkoop van de garages, de randvoorwaarden en uitgangspunten te willen vaststellen over o.a. de tariefsontwikkeling. Dit raadsvoorstel voorziet daarin.

Bij de verkoop van de garages zijn wel een aantal juridische zaken van belang. Wij hechten er aan om u ook daarover in dit voorstel te informeren. Zo is de verkoop van vastgoed niet aanbestedingsplichtig, indien het een vastgoedtransactie betreft en niet de kenmerken van een dienst, levering of werk heeft. Dit stelt eisen aan de te stellen kaders en uitgangspunten bij deze vastgoedtransactie. Hiermee is rekening gehouden in dit voorstel.

Er is sprake van een overzichtelijk verkoopproces, bestaande uit drie fasen, te weten:

- Eerste fase, waarin inventarisatie, kaders en proces worden afgestemd (maart-mei 2017);
- Tweede fase, waarin biedingen en MEO-test plaatsvinden en indien overeenstemming wordt bereikt een Memorandum van Overeenstemming wordt op- en vastgesteld (juli-november 2017);
- Derde fase, waarin formalisering/afwikkeling van de vastgoedtransactie plaatsvindt (november 2017- voorjaar 2018).

Mocht dit proces niet leiden tot overeenstemming met Q-park dan zullen wij met nadere voorstellen bij u terugkomen.

Inhoudelijke kaders en uitgangspunten bevatten onder meer de maximaal toegestane tariefsontwikkeling voor kort- en langparkeren (abonnementen), de kaderstelling voor aantallen abonnementen per parkeergarage, de kwaliteit van de parkeergarages, en dergelijke.

Na instemming van uw raad neemt het college de tweede fase van het verkoopproces ter hand. Na afronding van dit proces wordt uw raad geïnformeerd over het resultaat hiervan. Naar verwachting volgt dit in het vierde kwartaal van 2017.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.
2.
3.
4.
5.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Instemmen met het voorgestelde kaders en uitgangspunten voor het vervreemden van het eigendom en exploitatie van de garages Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard aan Q-Park.

Tevens instemmen met een voorbereidingskrediet om de met dit verkooptraject te maken kosten te kunnen dekken.

2. Relatie met programma

Verkeer en bereikbaarheid
Economie en Toerisme
Ontwikkelen Centrumstad

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Door het vaststellen van de kaders voor de verkoop van de parkeergarages wordt ervoor gezorgd dat deze garages ook in de toekomst op een maatschappelijk verantwoorde wijze worden geëxploiteerd. Het resultaat daarvan is een gastvrij parkeerproduct in het stedelijk centrum door middel van een kwaliteitsimpuls voor het parkeervastgoed.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Op 22 februari 2017 stemde u in met het principe besluit tot vervreemding van het eigendom van drie binnenstedelijke parkeergarages, te weten Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard. Op grond van het gevestigde voorkeursrecht van Q-Park is dit de eerst aangewezen partij om tot overeenstemming te komen over de verkoop van deze drie binnenstedelijke parkeergarages.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel in februari heeft u aangegeven, voorafgaand aan de daadwerkelijke verkoop van de garages, de randvoorwaarden en uitgangspunten te willen vaststellen. Dit raadsvoorstel voorziet daarin.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

5.1 Wat ging vooraf?

Sinds vorig jaar werken wij samen met u aan de nieuwe visie 'bereikbaarheid en parkeren in een gastvrije stad'. Deze visie is leidend bij al onze voorstellen aan uw raad.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat parkeren nooit een doel op zichzelf is; mensen bezoeken de stad niet om een dagje te parkeren. Het is echter een belangrijke factor bij hoe een bezoek wordt beleefd. Zaken als veiligheid, klantvriendelijkheid en comfort zijn hiermee onlosmakelijk verbonden.

Op basis van de door u vastgestelde uitgangspunten is de keuze gemaakt om onze rol als eigenaar en exploitant van de parkeergarages te heroverwegen en te kiezen voor een rol als spelbepaler / regisseur.

De rol van spelbepaler / regisseur voor de gemeente op het gebied van parkeren - handelende ter bescherming van het algemeen belang - komt terug bij de volgende

Raadsvoorstel - onderbouwing

afwegingen:

- op welke locaties parkeergarages kunnen worden gerealiseerd, alsmede de omvang en de verkeersontsluiting (via haar ruimtelijke ordeningsinstrumentarium);
- voor de bouwkundige aspecten van parkeergarages o.a. de kaders voor de verschijningsvorm, de veiligheid en de bouwkundige aspecten (via haar bevoegdheden op het gebied van bouwvergunningen en welstand);
- voor o.a. tarifiering (de maximale tariefontwikkeling voor kort- en langparkeren), aantal abonnementen (minimaal c.q. maximaal) en openingstijden; dit alles via bepalingen in het kader van de (her)ontwikkeling dan wel voorwaarden bij verkoop van parkeervastgoed. Deze afwegingen en bepalingen liggen in dit raadsvoorstel nu voor.

5.2 Voorkeursrecht Q-Park.

De gemeente Venlo heeft op 2 januari 2013 de “overeenkomst inzake de exploitatie van een parkeergarage in plan Maasboulevard” gesloten met Q-Park Exploitatie BV (hierna: Q-Park). In dat kader zijn aan Q-Park – als toekomstig eigenaar/exploitant van deze parkeergarage – enkele exploitatieverplichtingen opgelegd en is door Q-Park aan de gemeente Venlo een entree-fee betaald. Tevens is hierin vastgelegd dat Q-Park, in het geval dat de gemeente overgaat tot verkoop van één of meerdere parkeergarages – die in eigendom zijn of komen van de gemeente – het eerste recht van koop heeft (hierna: voorkeursrecht). Dit voorkeursrecht is voor bepaalde termijn van kracht, te weten tot 10 december 2030.

Bij de verkoop van de garages zijn wel een aantal juridische zaken van belang. Wij hechten er aan om u ook daarover in dit voorstel te informeren. Zo is de verkoop van vastgoed niet aanbestedingsplichtig indien het een vastgoedtransactie betreft en niet de kenmerken van een dienst, levering of werk heeft. Dit stelt eisen aan de te stellen kaders en uitgangspunten bij een dergelijke vastgoedtransactie. Hiermee is rekening gehouden bij onze voorstellen.

5.3 Kaders en uitgangspunten verkoop.

Op 22 februari heeft u ingestemd met het principe-besluit tot vervreemding van het eigendom van de parkeergarages Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard. U heeft daarbij ook een amendement aangenomen waar u heeft aangegeven de voorwaarden waaronder de vervreemding plaatsvindt door uw raad te willen laten vaststellen. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in februari, maar ook bij de behandeling van het voorstel over de parkeertarieven in december, heeft u nadrukkelijk uw zorgen geuit over de mogelijke ontwikkeling van de parkeertarieven ten gevolge van de verkoop van de garages, voor zowel de tarieven van het kortparkeren als de tarieven van abonnementen. Tevens heeft u uw zorgen geuit over de totale parkeercapaciteit in het stedelijk centrum. Uw zorgen met betrekking tot zowel de tarieven als de parkeercapaciteit hebben wij een plek gegeven in de kaders en randvoorwaarden die we besproken hebben met Q-park en middels dit voorstel aan u voorleggen. Q-park heeft ingestemd met deze kaders en uitgangspunten. Hieronder en op de volgende pagina's zijn de kaders en uitgangspunten aangegeven, waarbij wij eerst zijn ingegaan op de door uw raad genoemde zaken. Daarnaast is het echter ook nodig om nu een aantal andere aspecten vast te leggen, zodat deze in juridische zin kunnen worden vastgelegd in het contract met Q-park. Ook door Q-park zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd die we in het verkoopcontract willen opnemen.

Voorafgaand aan de kaders en uitgangspunten hebben wij voor u eerst de reikwijdte van de verkoop aangegeven.

Scope:

- Verkoop parkeergarages Maaswaard, Mgr.Nolensplein en Roermondsepoort.
- Terugkooprecht van het parkeerterrein op het Mgr. Nolensplein (bovendek) in geval van een door de gemeente gewenste functiewijziging van het parkeerplein t.o.v. huidige parkeerfunctie.

Terugkooprecht:

Op 27-2-2008 stelde uw Raad het geactualiseerde Wijkontwikkelingsplan+ Q4 Venlo (WOP+) vast. In het WOP+ is als toekomstige visie onder meer opgenomen, dat het parkeren op Mgr. Nolensplein op termijn zou moeten worden opgeheven. Uitgangspunt was hierbij dat deze parkeerplaatsen, dan zouden worden gecompenseerd in een openbare parkeervoorziening onder het Blok van Gendt. Bij de planherziening in 2010, raadsbesluit 2010-49, is de openbare parkeervoorziening Blok van Gendt komen te vervallen. Uw raad heeft ingestemd met het voornemen extra parkeercapaciteit op te nemen in de destijds beoogde Julianaparkgarage, om zo deze parkeerbehoefte voor Q4 op te vangen.

Om de mogelijkheid van een parkeervrij Mgr. Nolensplein in de toekomst open te houden, is voor het parkeerterrein op de parkeergarage Mgr. Nolensplein (bovendek) een voorwaarde opgenomen om het parkeerterrein weliswaar nu mee te verkopen, maar vervolgens wel een terugkooprecht voor het parkeerterrein hieraan te koppelen in het geval dat de gemeente het parkeerterrein een andere functie dan parkeren wenst te geven.

Kaders en uitgangspunten, zoals eerder door uw raad benoemd:

- Parkeertarieven kortparkeren (per uur/dag) en tarieven parkeerabbonementen nemen jaarlijks maximaal 1% boveninflatie toe t.o.v. de tarieven, zoals vastgelegd in de parkeerbelastingverordening, zoals door de Raad is vastgesteld op 19-04-2017 of een actualisering hiervan (CPI-index).
- Parkeergarages zijn schoon, heel en veilig (nader te normeren) en openingstijden parkeergarages zijn 24/7.
- Aantal abbonementen per parkeergarage tot maximum van:
 - Nolensplein - minimaal 50 / maximaal 100
 - Maaswaard - minimaal 50 / maximaal 100 (naast de gemeentelijke abbonementen)
 - Roermondsepoort - minimaal 150 / maximaal 200
- In geval van (ver)nieuwbouw parkeergarage Roermondsepoort dient deze capaciteit te bieden van tenminste 400 parkeerplaatsen – zijnde circa 90% t.o.v. de huidige capaciteit - conform NEN2443 (2013) of zo aan de orde een actualisatie hiervan. Voorts vindt deze (ver)nieuwbouw bij voorkeur plaats na de herontwikkeling van de locatie Arsenaal; bij voorkeur dient te worden verstaan in relatie tot de continuïteit van de bouwkundige staat en veiligheid van de parkeergarage Roermondsepoort na de recent uitgevoerde reparatiewerkzaamheden. Tenslotte spant koper zich in om in geval van (ver)nieuwbouw van de Roermondsepoort deze binnen 12 maanden te realiseren.

Overige kaders en uitgangspunten;

- Parkeergarages in bestaande toestand verkopen (m.u.v. van reeds geplande en nog te treffen maatregelen) in Mgr. Nolensgarage en afwerking enkele zaken Maaswaard.
- Terugkooprecht van de parkeerterrein op het Mgr. Nolensplein (bovendek) - of een deel ervan - in geval van een door de gemeente gewenste functiewijziging van het plein t.o.v. huidige parkeerfunctie.
- Het huidige medegebruik van (een deel van) het Mgr. Nolensplein door o.a. de weekmarkt op zaterdagen en de jaarlijkse stoffenmarkt en kermis blijft mogelijk; hiervoor wordt (een deel van) het plein om niet beschikbaar gesteld.
- Loge Maaswaard wordt (gedeeltelijk) om niet voor onbepaalde tijd – en op nader voor te schrijven wijze - aan de gemeente beschikbaar gesteld voor de functie van stedelijke verkeerscentrale e.d..
- De onderhouds- en instandhoudingskosten voor het stedelijke parkeerverwijssystem (kortweg PRIS) worden (eventueel pondspondsgewijs) doorbelast aan de betreffende parkeerexploitant(en).
- Gemeente Venlo krijgt recht op 400 abonnementen in parkeergarage Maaswaard (geldig op maan- tot en met vrijdagen) t.b.v. parkeren werknemers c.s. tegen een jaarlijkse vergoeding van € 275.000, exclusief BTW (prijsspeil 2018, indexering conform CPI-index). Voor de gemeente geldt dat deze abonnementen eenzijdig opzegbaar zijn.
- Parkeerdeata inzake gebruik parkeergarages wordt aan gemeente Venlo om niet ter beschikking gesteld omwille van beleidsevaluatie, beleidsvorming en digitale informatievoorziening.

Specifieke uitgangspunten Q-Park:

Van de zijde van Q-Park geldt dat men van de gemeente verwacht dat:

- Deze Q-Park op verzoek informeert omtrent nieuwe ontwikkelingen in de stad inzake o.a. beleidsissues op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid en het stedelijke verkeersnetwerk;
- Deze Q-Park betreft in geval van nieuw beleid over parkeren en bereikbaarheid, zoals ook geschiedt met andere relevante stakeholders;
- Bovenstaande inhoudelijke kaders en uitgangspunten over de parkeerexploitatie zullen ook worden toegepast voor nieuwe openbare parkeervoorzieningen in het stedelijk centrum, zoals bijvoorbeeld de Arsenaalocatie; zulks omwille van enerzijds het creëren van een level playing field (gelijk speelveld) in de stad voor alle (eventueel ook andere) toekomstige parkeerexploitanten en parkeerlocaties en anderzijds het creëren voor een eenduidige omstandigheden voor bewoners van - en bezoekers aan de stad.

Indien u instemt met voorgaande 'omkaderde' randvoorwaarden en uitgangspunten, dan zullen deze in het uiteindelijk te sluiten koopcontract in de vorm van een aantal juridische bepalingen worden opgenomen.

Voor wat betreft het gemeentepersoneel, dat thans in de parkeergarages werkzaam is, hanteren we de navolgende gedragslijn. Hoewel in formeel opzicht sprake is van 'overname van onderneming' (waarbij in beginsel personeel meegaat), zullen wij met grote zorgvuldigheid met betrokken personeelsleden zoeken naar een goede oplossing. Overigens gaat het hierbij om een zeer beperkt aantal medewerkers. Wij zullen uw raad

Raadsvoorstel - onderbouwing

ook hierover uiteraard in het vervolg van het verkoopproces nader informeren.

5.4 Proces verkoop

Het proces om te komen tot de uiteindelijke verkoop van de parkeergarages bestaat uit verschillende fasen.

1. Fase 1; maart-mei 2017.
In deze fase zijn het proces en de planning over en weer afgestemd en zijn zaken geïnventariseerd. Zo heeft de aankopende partij, Q-Park, zich verdiept in bouwtechnische staat van de parkeergarages en zijn alle rechten en plichten - die aan de parkeergarages gekoppeld zijn - inzichtelijk gemaakt. Vervolgens zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verkoop tussen beide partijen uitgewisseld. Hierover dient door uw raad middels dit voorstel een besluit te worden genomen, waarmee de kaders voor verkoop kunnen worden vastgesteld.
2. Fase 2; juli-november 2017.
Op basis van de inventarisatie van gegevens en de door u vastgestelde kaders, start het biedingsproces.
3. Fase 3; november 2017- voorjaar 2018.
Indien er sprake is van overeenstemming over de verkoop, dan volgt aansluitend hierop de formalisering van de verkoop (o.a. notariële afwikkeling e.d.).

Het biedingsproces (fase 2) kent in hoofdzaak twee sporen:

1. Het eerste spoor is een stapsgewijs biedingsproces, waarbij de koper op een drietal momenten een bieding uitbrengt. De laatste bieding is het eindbod.
2. Het tweede spoor is dat door een onafhankelijke expertisebureau een zogenaamde MEO-test wordt uitgevoerd. MEO-test staat voor Market Economy Operator Test; dit is een test, waarin de waarde van de objecten wordt vastgesteld (met een bepaalde bandbreedte), zodat dit als 'toetssteen' kan dienen voor het 'eindbod' van de koper. Anders gezegd om vast te stellen of sprake is van een marktconforme verkoopprijs en aldus geen sprake is van staatssteun.

De uitkomst van bovenstaande parallel lopende sporen is of er een basis voor overeenstemming is tussen partijen. Indien dit het geval is, dan stellen partijen een 'Memorandum van overeenstemming' (MvO) op en leggen dit ter goedkeuring voor aan respectievelijk Q-Park NV en college van burgemeester en wethouders van Venlo. Indien partijen echter tot de conclusie komen dat het eindbod niet past binnen het financiële raamwerk van de MEO-test, dan dient het verkoopproces te worden afgesloten en is aldus geen overeenstemming bereikt.

5.5 Alternatief scenario.

Indien wij onverhoopt niet met Q-Park tot overeenstemming komen, dan Informeren wij u uiteraard onmiddellijk en zullen wij met nadere voorstellen bij u terugkomen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Wij hebben het proces en de (inhoudelijke) kaders inzake de vervreemding van het eigendom van het binnenstedelijke parkeervastgoed toegelicht aan de stakeholders, die zijn vertegenwoordigd in de werkgroep bereikbaarheid en parkeren.

7. Financiële paragraaf

Uw raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de met dit verkoopproces gemoeide kosten voor o.a. gespecialiseerde projectleiding, advieskosten, juridische kosten, benodigde aanvullende onderzoeken en interne kosten.

Raadsvoorstel - onderbouwing

De verwachting is dat het verkoopresultaat van de drie binnenstedelijke parkeergarages zodanig is dat de boekwaarden van de betreffende garages, alsmede de voorbereidingskosten, gedekt kunnen worden door de verkoopopbrengst.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	+
Financiële risico's en aspecten	+
Economische risico's	-
Maatschappelijke risico's	-
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	-
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	+
Overige strategische risico's	+

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

In het kader van de vervreemding van het eigendom van de parkeergarages zijn juridische aspecten en financiële risico's aan de orde. Door te kiezen voor een zorgvuldig proces worden de risico's zo veel als mogelijk voorkomen; dit onder meer door een MEO-test (Market Economy Operator).

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na instemming van uw raad met de voorwaarden, zal getracht worden met Q-Park – op grond van het gevestigde voorkeursrecht – tot overeenstemming te komen over een marktconform verkoopresultaat. Wij zullen uw raad in dat geval uiteraard hierover informeren. Wij verwachten dit in het vierde kwartaal van 2017 te kunnen doen. Ook in het geval dat geen overeenstemming wordt bereikt, zullen wij u vanzelfsprekend informeren en met nadere voorstellen aan uw raad komen.

Zoals eerder met u afgesproken houden wij u periodiek op de hoogte van de voortgang op het 'totale parkeerdossier'. In deze berichtgeving zullen wij u ook blijven informeren over het proces van de vervreemding van de parkeergarages.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Proces en kaders verkoop parkeergarages
 stedelijk centrum Venlo
raadsnummer 2017 19
raadsvergadering d.d. 28 juni 2017

team REWBE
steller SA van Dellen
doorkiesnummer 077-3596937
e-mail s.vandellen@venlo.nl
datum 15 mei 2017

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 23 mei 2017, registratienummer 17-286;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;
gezien het advies van ;
overwegende dat ;

besluit(en) vast te stellen:

- de kaders en uitgangspunten voor de verkoop van de parkeergarages Mgr. Nolensplein, Roermondsepoort en Maaswaard;
- het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2017.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten