

Beslisnota voor het college

Datum 26 oktober 2016

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Voorstel Annexum beëindiging samenwerkingsovereenkomst Maagjesbolwerk
Versienummer 1

Portefeuillehouder Filip van As
Informant Alfred Schrooten
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum / ECW
Telefoon (038) 498 4264
Email A.Schrooten@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.: n.v.t.

Parafering datumparaaf

Eenheidsmanager
Pien van der Does
Portefeuillehouder
Filip van As

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Brief Annexum Maagjesbolwerk Gemeente Zwolle

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Niet in te stemmen met het voorstel van Annexum om de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen middels het betalen van een afkoopsom.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 26 oktober 2016

Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van het Maagjesbolwerk is in 1998 door de gemeente besloten om de grondexploitatie mogelijk te maken middels het verlenen van omgerekend € 2.580.000,- vanuit de Reserve Parkeren. Ter compensatie van dit financiële risico is in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat de meeropbrengsten van het parkeren in de garage Maagjesbolwerk (geëxploiteerd door Q-park) boven een bepaald bedrag (omzetdrempel) voor 50% aan de gemeente wordt afgedragen voor een periode van 25 jaar (tot 1 januari 2028). In 2015 bedroeg deze afdracht aan de Reserve Parkeren € 535.000,-.

Annexum (Beheerder Super Winkel Fonds N.V.(SWF) / Maagjesbolwerk) heeft de gemeente verzocht om de huidige samenwerkingsovereenkomst te beëindigen op 1 januari 2017 middels het betalen van een afkoopsom van € 2,1 mln (in 3 jaarlijkse termijnen van € 0,7 mln). Annexum geeft aan dat de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst het mogelijk maakt om het huurcontract met Q-park te vernieuwen, de kwaliteit van de parkeergarage te verhogen en de investeringen van SWF in de beoogde renovatie van het winkelcentrum te kunnen realiseren.

Beoogd effect

Door niet in te stemmen met het voorstel blijft de samenwerkingsovereenkomst in stand tot de einddatum van 1 januari 2028 en vindt er een jaarlijkse afdracht plaats aan de Reserve Parkeren welke afhankelijk is van de omzet van het parkeren in de garage Maagjesbolwerk.

Argumenten

1. *Het voorstel is financieel niet interessant.*

Het voorstel van Annexum is gebaseerd op hun uitgangspunt dat het Maagjesbolwerk 25% minder parkeerders zal trekken als gevolg van de opening van de Katwolderpleingarage. Hierdoor bedraagt de te verwachten afdracht ongeveer € 250.000,- per jaar. De afkoopsom compenseert ruim 8x de te verwachten afdrachten waar de gemeente nog 11 jaar recht op heeft (2017 t/m 2027). Het verschil (3x), is ter compensatie van de vooruitbetaling (in drie termijnen) en de zekerheid van inkomsten. De afgelopen jaren laat het volgende beeld zien van de afdracht:

2015	€ 535.000,-
2014	€ 484.000,-
2013	€ 440.000,-
2012	€ 415.000,-
2011	€ 459.000,-

Onze verwachting is dat het mogelijk is dat de parkeeraccommodatie Maagjesbolwerk minder parkeerders zal trekken, echter niet in een omvang van 25%. De locatie van het Maagjesbolwerk blijft aantrekkelijk, het parkeertarief is nagenoeg gelijk, de komst van de Primark en een aantrekkende economie maken dat de verwachting omtrent het verlies aan parkeerders in het Maagjesbolwerk beperkt zal zijn.

2. *Beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst vóór opening Katwolderpleingarage is financieel speculatief.*

Annexum dringt aan om nog vóór de opening van de Katwolderpleingarage de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen en daarmee niet de ontwikkelingen bijvoorbeeld voor twee jaar te monitoren om daarna met een voorstel te komen. De (financiële) gevolgen van de opening van de nieuwe garage (bijvoorbeeld verschuiving tussen parkeeraccommodaties) zijn op dit moment, mede in

Datum 26 oktober 2016

het licht van het openhouden van het Noordereiland, nog niet duidelijk. Een besluit op dit moment met deze financiële gevolgen (voorstel van eenmalig € 2,1 mln t.o.v. jaarlijks ca. € 0,5 mln (11 jaar lang)) is uiterst speculatief is en past niet bij een terughoudend gemeentelijk financieel beleid.

3. Motieven van Annexum zijn onvoldoende zwaarwegend.

Annexum heeft aangegeven dat de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst het mogelijk maakt om het huurcontract met Q-park te vernieuwen, de kwaliteit van de parkeergarage te verhogen en de investeringen van SWF in de beoogde renovatie van het winkelcentrum te kunnen realiseren. Hoewel dit uiteraard positief is voor de stad, is dit geen zwaarwegend argument om daarom de bestaande overeenkomst te beëindigen. Annexum heeft ook andere mogelijkheden om deze investeringen te kunnen financieren.

4. Afkopen van de samenwerkingsovereenkomst geeft risico op onrechtmatige staatssteun.

Indien de voorgestelde afkoopsom beduidend lager is dan een marktconforme afkoopsom is er sprake van onrechtmatige staatssteun. Hierover is door onze juridische afdeling advies ingewonnen bij Nysingh. Deze heeft geconcludeerd dat een afkoopsom geen staatssteun hoeft te vormen, mits deze op een juiste (marktconforme) manier wordt berekend. Dat betekent dat moet worden uitgegaan van een marktconforme berekening van de verwachte afdrachten en dat op basis daarvan een afkoopsom berekend wordt die de gekapitaliseerde waarde van de afdrachten weerspiegelt. Het bepalen wat marktconform is, is op dit moment niet/onvoldoende mogelijk. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat op dit moment niet/onvoldoende voorzien kan worden wat het effect is van de opening van de Katwolderpleingarage op de bezetting van de garage Maagjesbolwerk. Daardoor ontstaat er ook een risico dat achteraf geconstateerd kan worden dat er sprake is van onrechtmatige staatssteun indien over wordt gegaan tot beëindiging van de overeenkomst tegen betaling van voorgestelde afkoopsom.

Risico's

Het risico bestaat dat Annexum een onderhandelingstraject in wil gaan door een nieuw bod te doen, of te vragen wat de gemeente aan afkoopsom verlangt. Gelet op vorenstaande argumenten zal de gemeente duidelijk zijn in haar reactie door niet in te stemmen met het voorstel en er bij Annexum op aandringen om de huidige samenwerkingsovereenkomst na te komen.

Financiën

Annexum doet een voorstel om de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen per 1 januari 2017 middels het betalen van een afkoopsom van € 2,1 mln in 3 jaarlijkse termijnen van € 0,7 mln. Zoals bovenstaand is aangegeven is dit voorstel financieel niet interessant en geeft het risico op onrechtmatige staatssteun. Tevens is er op dit moment geen noodzaak om op deze termijn financiële middelen van een dergelijke omvang vrij te spelen.

Communicatie

Annexum wordt met een brief geïnformeerd over het standpunt van de gemeente om niet in te stemmen met het voorstel.

Vervolg

n.v.t.

Openbaarheid

Dit stuk is openbaar.