



Gemeente Zwolle
T.n.v. dhr. A. Schrooten
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

WTC G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
P.O.Box 79032
1070 NB Amsterdam
The Netherlands
Tel.: +31(0)20 572 01 01
Fax: +31(0)20 572 01 02

Betreft: beëindiging samenwerkingsovereenkomst Maagjesbolwerk

Doorkiesnummer
+31 683171903

e-mail
thomas.oostwal@annexum.nl

datum
Amsterdam, 19 mei 2016

Geachte heer Schrooten,

Donderdag 7 april jl. spraken wij elkaar over de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Zwolle en Super Winkel Fonds N.V. (hierna: SWF) inzake Maagjesbolwerk van 1 maart 2002. Zoals toen besproken gaan wij, als beheerder van SWF, in deze brief nader in op de afkoopsom die SWF eventueel aan de gemeente zou kunnen betalen ter compensatie van beëindiging van deze samenwerkingsovereenkomst (met daarin de variabele huur), dit met het oog op de beoogde renovatie van het winkelcentrum Maagjesbolwerk en de daarbij behorende parkeergarage.

Aanleiding

In de samenwerkingsovereenkomst is onder andere geregeld dat de gemeente jaarlijks meedeelt in de omzet van de parkeergarage Maagjesbolwerk, voor een periode van 25 jaar, tot 31 december 2027. Ons voorstel is om de samenwerkingsovereenkomst (met daarin de variabele huur) te beëindigen middels een eenmalige afkoopsom, door SWF aan de gemeente te betalen. De aanleidingen hiervoor zijn de beoogde renovatie van het winkelcentrum Maagjesbolwerk en de beoogde verlenging van het huurcontract met de exploitant van de parkeergarage Maagjesbolwerk (Q-Park), welke aanleidingen hieronder nader worden toegelicht. De beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst maakt het mogelijk om het huurcontract met Q-Park te vernieuwen, de kwaliteit van de parkeergarage te verhogen en de investering van SWF in de beoogde renovatie van het winkelcentrum te kunnen realiseren.

Renovatie winkelcentrum Maagjesbolwerk

Het winkelcentrum Maagjesbolwerk, dat in 2002 is ontwikkeld, is de laatste jaren achteruitgegaan in bezoekersaantallen, winkelomzet en huurinkomsten. Dit heeft geleid tot een leegstand en winkels die niet optimaal draaien. Vorig jaar hebben we voor een aantal huurders in het winkelcentrum de huur moeten verlagen omdat zij aangaven deze niet meer te kunnen betalen door dalende bezoekersaantallen en omzetten; zodoende werden faillissementen (meer leegstand) voorkomen. Ook staat een van de winkelruimtes sinds een jaar leeg en blijkt deze ruimte moeilijk te verhuren. Verder overweegt een andere huurder momenteel zelfs om te stoppen met de winkel gezien vorengenoemde negatieve ontwikkelingen. Ondanks deze negatieve ontwikkelingen komt er nog steeds een redelijk grote stroom bezoekers naar Maagjesbolwerk om te parkeren en te winkelen. Deze stroom staat wel (verder) onder druk doordat het winkelcentrum niet goed aansluit bij de huidige wensen van de consument. Daarom werken wij momenteel aan een plan voor renovatie van het winkelcentrum inclusief de parkeergarage, met als doel het winkelaanbod en de bezoekersstroom te versterken. In dit plan zal onder andere een herindeling van de winkelruimtes plaatsvinden om aan te kunnen sluiten bij de trend van grotere winkels en zal de parkeergarage toegankelijker en de openbare ruimte in het winkelcentrum aantrekkelijker worden gemaakt. Dit plan zal een (aanzienlijke) kwaliteitsslag van niet alleen Maagjesbolwerk maar ook van de omgeving daarvan teweegbrengen.

Investering

Bij dit beoogde plan hoort een investering die deels door SWF en deels door Q-Park en de overige (nieuwe) huurders in het winkelcentrum zal (dienen te) worden gedaan. Zo zijn wij op dit moment met Q-Park in gesprek over verlenging van het huurcontract en verbetering van de parkeergarage. Geplande verbeterpunten van de parkeergarage zijn onder meer een nieuw centraal trappenhuis (met bijvoorbeeld roltrappen), ombouw van de voormalige fietsenstalling tot parkeerplaatsen, een extra inrit om de doorstroming en verkeersveiligheid te vergroten en verbetering van de verlichting in de parkeergarage (los van de brandveiligheid, waarover reeds gesprekken lopen tussen Q-Park, SWF en uw collega dhr. Otten en de veiligheidsregio). Daarnaast wordt geïnvesteerd in de algemene ruimte in het winkelcentrum en worden gesprekken gevoerd met huidige (en beoogde) huurders van de winkelruimtes over het doen van investeringen in de winkels.

Op dit moment ontbreken door de overeengekomen variabele huur voor Q-Park de financiële middelen bij Q-Park om te investeren in de parkeergarage. De financiële middelen voor de benodigde investeringen vanuit Q-Park in de parkeergarage en vanuit SWF in het winkelcentrum zullen beschikbaar komen indien de samenwerkingsovereenkomst (met daarin de variabele huur) wordt beëindigd en het huurcontract met Q-Park wordt vernieuwd en verlengd. Hierdoor wordt voor SWF waarde gecreëerd die in het winkelcentrum geïnvesteerd kan worden en waardoor het renovatieplan kan worden gerealiseerd. Een aantrekkelijker winkelcentrum Maagjesbolwerk zal ook bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de binnenstad van Zwolle in de komende jaren.

Omzet en variabele huur parkeergarage Maagjesbolwerk

In artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zwolle en SWF is de variabele huur uit de parkeergarage gedefinieerd als 50% van de jaarlijkse parkeeromzet boven een omzeldrempel (2015: ca. €1,0 miljoen excl. btw), tot 31 december 2027. SWF heeft de exploitatie van de parkeergarage uitbesteed aan Q-Park, derhalve draagt Q-Park de variabele huur jaarlijks rechtstreeks af aan de gemeente. In 2015 was de parkeeromzet ca. €2 miljoen (excl. btw), de omzeldrempel ca. €1 miljoen en de variabele huur daarmee ca. €0,5 miljoen. De omzeldrempel wordt jaarlijks met CPI (alle huishoudens) verhoogd, voor de toekomst gaan wij uit van 1% per jaar.

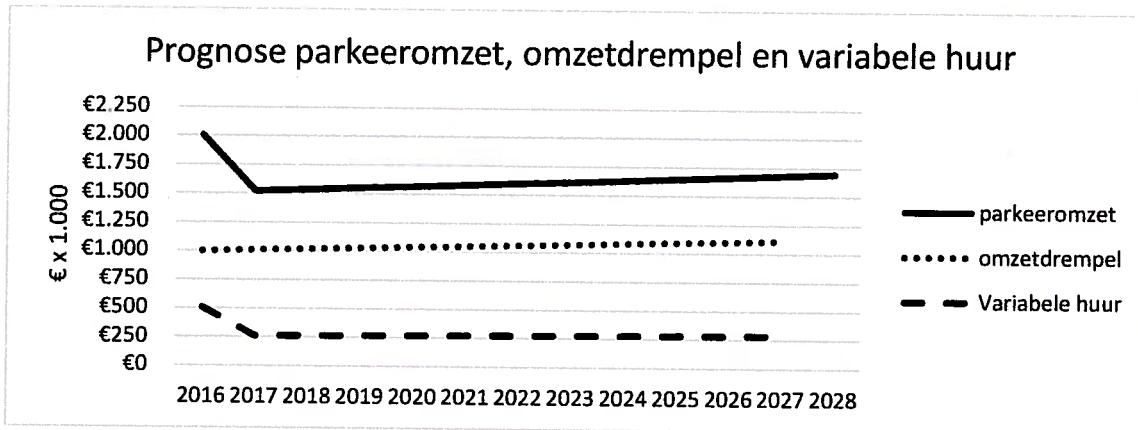
Negatief effect Katwolderplein op parkeeromzet Maagjesbolwerk

Voor het bepalen van de toekomstige inkomsten uit de parkeergarage moet rekening worden gehouden met de nieuwe parkeergarage Katwolderplein, die naar verwachting eind 2017 open gaat en ca. 700 parkeerplaatsen telt. Door de ligging van deze nieuwe parkeergarage, vlak voor Maagjesbolwerk en direct aan de aanrijroute naar Maagjesbolwerk, en de extra parkeercapaciteit die wordt toegevoegd aan deze kant van de binnenstad, zal deze parkeergarage een negatief effect hebben op de parkeeromzet in de parkeergarage Maagjesbolwerk.

In de Nota van Uitgangspunten Parkeergarage Katwolderplein (van 7 januari 2012) wordt uitgegaan dat deze parkeergarage voor 80% (560 plekken) door bezoekers van het centrum (zgn. kortparkeerders) wordt gebruikt en dat een deel van deze bezoekers nu elders op parkeeraccommodaties in de binnenstad parkeren. In hoeverre de bezoekers uit Maagjesbolwerk (400 parkeerplekken voor bezoekers) in de toekomst in parkeergarage Katwolderplein parkeren hangt af van het parkeergemak, toegankelijkheid, zichtbaarheid, wachtrijen en de nieuwe bestemmingen op het Katwolderplein (supermarkt, bioscoop). Het parkeertarief wordt op beide locaties gelijk (binnenstadtarief).

Wij zijn van mening dat met name de nieuwe supermarkt op het Katwolderplein (ca. 1.500 m²) veel bezoekers zal trekken, die een bezoek aan de binnenstad combineren met een bezoek aan deze supermarkt, en dat mede hierdoor parkeerders in de parkeergarage Maagjesbolwerk zich zullen verplaatsen naar Katwolderplein. Onze inschatting is dat deze verplaatsing ca. 20%-30% van de huidige parkeerders in Maagjesbolwerk zal zijn, hetgeen neerkomt op ca. 73.000-112.000 auto's per jaar, gemiddeld 200-300 auto's per dag. Aangezien de Nota van Uitgangspunten Katwolderplein uitgaat van 3.800-4.300 verkeersbewegingen (in/uit) per dag (dus 1.900-2.150 auto's per dag) komt onze inschatting van het 'verlies' van 200-300 auto's per dag uit Maagjesbolwerk neer op 10%-15% van de auto's in Katwolderplein (gem. 250/2.000 = 12,5%). Onze inschatting van een afname van ca. 20%-30% van de huidige parkeerders in Maagjesbolwerk is daarom zeer aannemelijk (en ook conservatief); dit komt neer op een omzetverlies voor Maagjesbolwerk van ca. €0,5 miljoen (excl. btw) per jaar (25% van €2 miljoen).

Voor dit scenario waarin de parkeeromzet in Maagjesbolwerk vanaf begin 2017 met 25% afneemt zijn in de volgende grafiek het verloop van de omzet, de omzeldrempel voor de variabele huur en de variabele huur tot eind 2027 weergegeven.



Afkoopsom

De afkoopsom die SWF aan de gemeente voorstelt ter compensatie van de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst (met daarin de variabele huur) is € 2,1 miljoen. Bij de vaststelling van de afkoopsom is rekening gehouden met een negatief effect van 25% op de parkeeromzet in de parkeergarage Maagjesbolwerk ten gevolge van de opening van parkeergarage Katwolderplein in 2017, zoals hiervoor is beschreven. Het resultaat hiervan is dat de variabele huur, die nu ca. €0,5 miljoen bedraagt, inzakt naar ca. €250.000 per jaar. De afkoopsom compenseert ruim 8x deze toekomstige variabele huur, 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 (immers de variabele huur is variabel).

Verder is bij de bepaling van de afkoopsom met het volgende rekening gehouden:

- Wij hebben van de gemeente begrepen dat de rekenrente van de gemeente voor het bepalen van de netto contante waarde van toekomstige inkomsten 3,5% per jaar is;
- Wij hebben van de gemeente begrepen dat de gemeente in haar reserve parkeren er van uitgaat dat de parkeertarieven in de binnenstad niet verder zullen stijgen; wij gaan uit van 1% tariefstijging per jaar om de inflatie bij te houden.
- Beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en SWF, en gelijktijdige beëindiging van de variabele huur die Q-Park afdraagt aan de gemeente, per 1 januari 2017.

Ons voorstel is de afkoopsom van € 2,1 miljoen (excl. btw) te spreiden over drie jaarlijkse termijnen van € 0,7 miljoen, op 1 januari 2017, 1 januari 2018 en 1 januari 2019. Met deze afkoopsom krijgt de gemeente zekerheid over de inkomsten uit de parkeergarage en kunnen SWF en de huurders in Maagjesbolwerk investeren in het toekomst bestendig maken van de parkeergarage en het winkelcentrum.

Dit voorstel wordt gedaan onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring van de Raad van Advies van SWF, de directie van Annexum en de financier van SWF alsmede overeenstemming met Q-Park over een (voor SWF conveniërende) nieuwe huurovereenkomst. Daarnaast wordt dit voorstel gestand gedaan tot 1 augustus 2016. Indien wij voor deze datum geen reactie van de gemeente hebben ontvangen, komt dit voorstel te vervallen (en kan de gemeente hier geen rechten aan ontleen).

Wij zien uw reactie op dit voorstel met belangstelling tegemoet en zijn gaarne bereid dit voorstel nader toe te lichten in een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijke groet,

Thomas Oostwal
Annexum