

Verslag vergadering raadsronde Gele Kamer 10 december 2019, 19.00 uur

Verslag: mevrouw Sijses (Notuleerservice Nederland)

Gebruik maken van koopoptie inzake Parkeergarage P5 MECC

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Steijns
Collega: wethouder Aarts
Griffie: mevrouw Vroemen (secretaris)
Fractiewoordvoerders: de dames Heine (CDA), Martens (Groep Gunther), Bakkes (PvdA), en de heren Smeets (PVM), Geurts (PVV), Passenier (GroenLinks), Van Thor (SAB), Severijns (VVD), Gilissen (50PLUS), Vrehan (SP), Barendse (D66) en Willems (SPM).

Ambtenaar: de heer Sijben

De **voorzitter** opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. In deze vergadering liggen de plannen voor om gebruik te maken van de koopoptie Parkeergarage P5 MECC. Dit betreft een aankoop boven € 0,5 mln. en om die reden wordt de raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen in te dienen. Het huidige raadsvoorstel gaat er van uit dat er geen aanvullende wensen of bedenkingen zijn maar waar nodig kan de raad dit amenderen.

De **PVM** (Smeets) is positief over de aanschaf van de parkeergarage maar heeft wel moeite met de boekhoudkundige verwerking zoals verwoord onder het kopje Financiën van het raadsvoorstel. Er wordt iets gekocht wat heel veel waard is en vervolgens verkocht voor een stuk minder en dan zijn alle financiële problemen voorbij.

Het **CDA** (Heine) vraagt hoe deze eenmalige investering binnen de begroting van 2020 gaat vallen. Verder heeft wethouder Aarts in 2015 aangegeven dat de aankoop van de Parkeergarage € 100.000,- per jaar zou opleveren. Dit staat echter niet in het stuk vermeld. Wel wordt er melding gemaakt dat er 1/3 deel huur meegebracht wordt. De vraag is of dat hetzelfde is. Daarnaast wil het CDA weten of de exploitatie op termijn in handen van Q Park gaat komen en of er gekeken kan worden naar meer laad-punten.

De **PVV** (Geurts) sluit zich aan bij de vragen die het CDA heeft gesteld.

Groep Gunther (Martens) vraagt of de koop nieuwe mogelijkheden biedt voor P&R Zuid.

GroenLinks (Passenier) heeft vragen over de consequenties van de aanschaf. De fractie wil graag weten of er gekeken is naar de kosten voor bijvoorbeeld onderhoud en exploitatie. Verder wil men weten wat de bedoeling op de langere termijn is met deze investering. En wordt met deze investering de investeringsruimte voor andere dingen die op het programma staan lager?

De **PvdA** (Bakkes) geeft aan dat een aantal vragen al is gesteld. Het is vervelend dat de antwoorden op die vragen al in het voorstel verwerkt hadden moeten zijn. Er wordt geschreven over een financieel voordeel maar men moet zelf maar herleiden waar dit voordeel vandaan komt. In het voorstel staat alleen maar dat er € 3,5 mln. wordt uitgegeven en er straks bij de kaderbrief wel wordt aangeleverd wat het oplevert. Dit had echter ook in het voorstel moeten staan. De PvdA is van mening dat dit alsnog moet worden aangevuld.

In het huidige voorstel wordt gesproken over het feit dat in een voorstel van 2015 reeds de opdracht is verstrekt om de Parkeergarage aan te schaffen. De PvdA heeft het voorstel van 2015 opgezocht en de opdracht wordt niet op die manier omschreven.

Als deze Parkeergarage wordt gekocht heeft de gemeente de hele MECC in handen. Maar in het verleden is alles naar Q Park overgebracht. Om die reden sluit de PvdA zich aan bij de vraag van het CDA over wat het plan precies is. Wat levert het op? Niet alleen in de taakstelling maar ook in de exploitatie. Bestaan er nog andere plannen, wordt de huurovereenkomst nog opnieuw vormgegeven? Dat valt niet terug te lezen in het voorstel. Daarin valt uitsluitend te lezen dat het een goede deal is en de raad moet zeggen dat er geen wensen en bedenkingen zijn. Dat vindt de PvdA niet netjes.

Ook **SAB** (Van Thor) informeert naar de toekomstplannen voor de Parkeergarage. De fractie heeft geen wensen en bedenkingen.

De **VVD** (Severijns) is blij dat de garage in het bezit van de gemeente komt. Men heeft in het verleden vragen gesteld over P&R Zuid en die werden steeds categorisch afgewezen. Er waren geen mogelijkheden. De fractie hoopt dat er, als de garage in het bezit is, wel over gepraat kan worden.

50PLUS (Gilissen) zegt dat in het voorstel uit 2015 werd gesproken over een onderzoek of er bij aanschaf een financieel voordeel bereikt kan worden. De vraag is of uit dat onderzoek alleen financieel voordeel naar voren is gekomen of ook nog andere voordelen.

Verder wil de fractie weten hoe de aanschaf wordt gefinancierd.

Is het financieel lucratief om de Parkeergarage te kopen?

De fractie vraagt zich af of met deze aanschaf in de toekomst de P&R Zuid kan worden gerealiseerd, om de binnenstad van auto's te ontlasten.

Verder vraagt men naar de redenen waarom er zo snel beslist moet worden en of er geen week uitstel kan zijn.

Wat zijn voor de gemeente de kosten voor de Parkeergarage op dit moment en wat gaat het opleveren?

De fractie vraagt de wethouder of deze aanschaf een goede investering is met in het achterhoofd om die op de langere termijn weer aan een goede aanbieder te verkopen. Of is het, ook op langere termijn, echt een project van de gemeente zelf?

Vervolgens wil de fractie weten of de parkeerplaatsen noodzakelijk zijn of alleen ten gunste van het MECC. Als dat het geval is dan is de vraag of er nog andere opties zijn voor het terrein.

De **SP** (Vreken) complimenteert de wethouder dat de onderhandelingen zijn afgesloten met een bedrag van € 3,5 mln. voor de Parkeergarage. Het is prettig dat er een financieel voordeel is behaald dat meegenomen kan worden in de bezuinigingen die hard nodig zijn.

De SP sluit zich aan bij de vragen van GroenLinks en bij de vragen rondom het beheer zoals die al gesteld zijn door het CDA en VVD.

De SP heeft geen wensen of bedenkingen.

D66 (Barendse) geeft aan dat de meeste vragen al gesteld zijn, men wacht de beantwoording af. Wel vraagt men nog hoe de aanschaf betaald gaat worden en wat precies het exploitatievoordeel is.

De **SPM** (Willems) sluit zich aan bij de voorgaande vragen. Men wacht de antwoorden van de wethouder af.

Wethouder Aarts gaat eerst in op de achtergrond. De Parkeergarage is destijds gebouwd op verzoek van de RAI toen de RAI de exploitatie van het MECC overnam. Er werd toen als eis gesteld dat er een parkeergarage bij zou komen van voldoende capaciteit. De parkeerplaatsen zijn destijds expliciet bedoeld voor het MECC.

Er is destijds voor deze constructie gekozen om fiscale redenen. Deze constructie eindigt nu door middel van de koopoptie.

De Parkeergarage vormt een onderdeel van het MECC, in ieder geval qua functie en de bedoeling daarvan. Het zou niet wenselijk zijn als dat in vreemde handen zou komen. Als een derde de Parkeergarage in handen zou krijgen dan kunnen er hogere prijzen gevraagd worden of andere zaken gebeuren waardoor het MECC in problemen zou kunnen komen. De wethouder vindt het een strategisch bezit, ook in relatie tot het MECC.

De prijs is tot stand gekomen door middel van allerlei berekeningen. Men is er door veel onderhandelingen uit gekomen. De wethouder geeft de complimenten over de onderhandelingen door aan de ambtelijke zijde. Er is uiteraard ook voordeel van de rente.

De geschatte huurinkomsten zijn meer dan voldoende om de annuïteit van de koopsom af te lossen.

Uitgaand van de cijfers van vorig jaar verwacht men zelfs er geld op over te houden. De schatting is dat er per jaar € 65.000 wordt overgehouden. Dit bedrag is structureel, ongeveer voor de komende 20 jaar en zal worden vertaald in de begroting. Dit is de wijze waarop het financiële voordeel is berekend.

Daarnaast valt de vastgestelde verkoopprijs € 0,5 mln. onder de taxatiewaarde, er wordt dus minder betaald dan de taxatiewaarde maar het financiële voordeel wordt berekend zoals bovenstaand is uitgelegd.

Per interruptie verwijst de **PVM** (Smeets) naar het raadsvoorstel waarin onder het kopje Financiën staat: 'Hierbij werd de marktwaarde van de parkeergarage P5 MECC vastgesteld op € 4,06 mln. (peildatum 1 augustus 2019). De overeengekomen aankoopprijs van € 3,5 mln. kan daarmee als financieel gunstig

worden gekwalificeerd. Het financiële voordeel zal in het kader van de bezuinigingsopgave worden meegenomen in de kaderbrief 2020'. Dan wordt dus wel gepraat over meer dan een half miljoen.

Wethouder Aarts begrijpt de vraag, gezien de volgorde van de tekst. Dit had beter verwoord kunnen worden. De eerste zin is bedoeld om te laten zien dat de taxatiewaarde hoger is dan de prijs die betaald wordt. Het financiële voordeel zit echter in wat de Parkeergarage oplevert vanuit de parkeeropbrengsten, daaruit worden ook de annuïteiten betaald.

Per interruptie vraagt **50PLUS** (Gillissen) of de € 3,5 mln. geleend wordt of cash betaald.

Wethouder Aarts antwoordt dat er 0,5% rente wordt betaald op een lening. De lening wordt in 20 jaar afbetaald in annuïteiten. Als dat bedrag naast de parkeeropbrengsten wordt gezet dan houdt de gemeente daar een bedrag op over. Vervolgens is voorgesteld om dit bedrag in het kader van de bezuinigingen in te zetten op de begroting. Het gaat dan om een bedrag van rond de € 65.000 structureel.

Per interruptie vat de **PvdA** (Bakkes) het voorgaande samen en vraagt of de wethouder het zo bedoelt: er wordt geld geleend, daar wordt per jaar een bepaald bedrag voor betaald, er zijn huurinkomsten daar wordt het betaalde bedrag van afgehaald, dan blijft er hopelijk € 65.000 over en dat wordt 20 jaar lang ingebracht als structurele dekking voor iets wat nog in de kaderbrief wordt voorgelegd.

Wethouder Aarts vult aan dat als het besluit wordt genomen het voordeel zal worden vertaald naar de kaderbrief.

De **PvdA** (Bakkes) merkt op dat de wethouder over vertrouwelijke informatie sprak. Deze informatie zat niet bij het raadsvoorstel, ze vraagt of het wel bij het collegevoorstel zat. Verder vraagt ze op welke basis deze informatie niet vertrouwelijk met de raad is gedeeld.

Wethouder Aarts antwoordt dat het gebruikelijk is om niet alle financiële informatie en marktgegevens in het openbaar te delen. Met de wijsheid van nu was het wellicht beter geweest om deze informatie onder geheimhouding wel met de raad te delen.

Per interruptie vraagt de **PvdA** (Bakkes) hoe deze informatie nu wel bij de raad komt. **Wethouder Aarts** antwoordt geeft aan dat hij deze informatie nu heeft gegeven, hij heeft deze informatie voorgelezen. Per interruptie vraagt de **PvdA** (Bakkes) naar de fiscale voordelen die de wethouder noemde. De gemeente heeft 20 jaar geleden de Parkeergarage verkocht vanwege fiscale voordelen. Waren die voordelen éénmalig of structureel?

De heer **Sijben** antwoordt dat de Parkeergarage is gebouwd in 1999, dat was het laatste jaar van de Vermeend-regeling. Deze regeling hield in dat partijen die investeerden het bedrag van de investering voor 50% direct in het eerste jaar van de investering konden aftrekken. De SNS-bank heeft in haar jaarrekening 1999 direct de helft van de Parkeergarage fiscaal gezien afgeschreven. De SNS-bank heeft daar dat jaar een fiscaal voordeel van gehad. De afspraak met de SNS-bank was vervolgens dat het voordeel gedeeltelijk in de jaarlijkse huur terug zou komen. Dus ieder jaar dat de gemeente de afgelopen 20 jaar heeft gehuurd is er iets minder betaald dan de werkelijke kosten destijds waren. Op die manier is het voordeel omgezet in een voordeel voor de gemeente.

Er bestaat een huurovereenkomst die al 20 jaar loopt. In de huurovereenkomst is opgenomen dat alle kosten, van zowel de eigenaar als gebruiker, allemaal voor rekening van het MECC zijn. De gemeente betaalt alleen maar de kapitaallasten. Er zitten voor de gemeente dus geen verdere kosten aan. In ruil daarvoor krijgt de gemeente 1/3 van de werkelijk gerealiseerde parkeeropbrengsten. Deze huurovereenkomst wijzigt niet, deze overeenkomst wordt 1:1 overgenomen.

Per interruptie vraagt **GroenLinks** (Passenier) of daaruit afgeleid mag worden dat het eigendom gesplitst is. Dat het eigendom juridisch/economisch bij de gemeente ligt en het andere deel bij het MECC.

De heer **Sijben** antwoordt dat dit niet het geval is. Op dit moment zit het volle eigendom bij de SLREV N.V. en gaat volledig over naar de gemeente indien de gemeente koopt. MECC is slechts huurder met een overeenkomst waarin alle kosten zijn overgedragen naar de huurder.

Wethouder Aarts vervolgt zijn beantwoording. De wethouder denkt niet dat de exploitatie overgaat naar Q Park, hij verwacht dat er niet veel gaat veranderen in dat opzicht. Of er meer laad-punten in de Parkeergarage kunnen kan de wethouder nu niet zeggen, dat moet bekeken worden.

Met betrekking tot nieuwe mogelijkheden voor P&R Zuid zegt de wethouder dat hij niet weet of de Parkeergarage het probleem is geweest bij het creëren van P&R Zuid. Voor zover de wethouder bekend is lagen de beperkingen niet bij de Parkeergarage en de capaciteit daarvan, maar werd er niet voldoende gebruik gemaakt van de P&R mogelijkheden. Het is meerdere malen geprobeerd maar ook meerdere malen mislukt. De wethouder verwacht niet dat de koop in dit opzicht veel verandert.

De **VVD** (Severijns) merkt per interruptie op dat er hopelijk wel iets verandert. Men kon de weg naar de Parkeergarage wel vinden maar vervolgens niet de weg van de Parkeergarage naar de stad. Na het parkeren moest er 300 meter naar een bushalte gelopen worden waar vervolgens alleen een stadsbus genomen kon worden. De VVD zal op dit onderwerp terugkomen en vragen of dit niet op een andere

manier aangepakt kan worden. Als de Parkeergarage in eigendom komt en voor driekwart jaar leeg staat lijkt het de fractie een goede zaak om er een P&R van te maken.

Wethouder Aarts reageert dat het eigendom niet in de weg heeft gestaan om op die locatie P&R te proberen, in die zin verandert er niets. Maar als er vanuit het oogpunt van verkeer nog eens naar gekeken moet worden dan zal dat met de portefeuillehouder Verkeer opgenomen moeten worden. De wethouder vervolgt zijn beantwoording en zegt dat de investeringen niet ten koste gaan van andere zaken. Er staan immers opbrengsten tegenover de kosten.

De Parkeergarage is niet altijd volledig bezet. Bij evenementen in het MECC zal de bezetting veel groter zijn.

De optie loopt tot 1 maart 2020. De reden om zo snel te willen beslissen is omdat de bestaande huurovereenkomsten op 1 januari 2020 aflopen. Als er voor 1 januari besloten wordt dan bespaart dat een hoop werk met betrekking tot het verlengen van de huurovereenkomsten.

Per interruptie verzoekt de **PvdA** (Bakkes) om alle net verstrekte informatie op papier te zetten en het onderwerp door te schuiven naar de raadsvergadering van 17 december. Op die wijze kan de hele raad kennis nemen van de volledige informatie en is men nog steeds tijdig voor 1 januari 2020.

Per interruptie vraagt de **PVV** (Geurts) naar het concrete voordeel als voor 1 januari 2020 de keuze gemaakt wordt en naar de consequenties als het tot maart 2020 uitgesteld wordt.

Wethouder Aarts antwoordt dat het geen probleem is om besluitvorming een week uit te stellen. De besluitvorming later doen is ook mogelijk. Dat betekent echter dat er van ambtelijke zijde een hoop werk verzet moet worden om nog voor de kerst nieuwe huurcontracten op te stellen. Dat is een technisch/administratieve zaak, de vraag is of dat voorkomen kan worden.

De heer **Sijben** verwijst naar het rondbriefje. Het moederbedrijf Vivat, onderdeel van de huidige portefeuille van SNS is verkocht en wordt per 1 januari opgesplitst naar twee nieuwe eigenaren. Het deel waar deze Parkeergarage in zit gaat naar een Spaanse eigenaar. Om te voorkomen dat het pand in die splitsing op nieuwe besluitvorming moet gaan wachten bij de nieuwe eigenaar is het verzoek van die partij om het voor 1 januari af te wikkelen. Dit komt ook voor de gemeente goed uit.

Per interruptie merkt **50PLUS** (Gillissen) op dat de wethouder het geld ter beschikking heeft en het gaat niet ten koste van andere groepen of instellingen.

Wethouder Aarts bevestigt dit.

Per interruptie herhaalt **GroenLinks** (Passenier) de vraag of de investering die nu wordt gedaan af gaat van het bestaande investeringsplaatje.

Wethouder Aarts antwoordt dat deze koop niets te maken heeft met de investeringen die gedaan worden. Dit handelt om het einde van een contract waarbij nu een koopoptie ontstaat. De financiering volgt uit de huuropbrengsten, dat is geen nieuwe investering.

Het college heeft geen plannen om de Parkeergarage door te verkopen. Het is een strategisch bezit ten opzichte van het MECC.

De **voorzitter** meldt dat het onderhavige voorstel met instemming van het presidium voor de raadsvergadering van deze avond staat geagendeerd voor besluitvorming onder voorwaarde dat de raad geen wensen of bedenkingen wil indienen via amendering. Verschillende fracties hebben aanvullende vragen gesteld.

Wethouder Aarts vult aan dat alle vragen zijn beantwoord. De belangen om snel tot besluitvorming te komen zijn duidelijk gemaakt. Het is nu aan de raad.

De **voorzitter** vraagt of men in kan stemmen met het opnemen van de verstrekte informatie in het verslag waarna op 17 december besluitvorming zal plaatsvinden.

De **VVD** (Severijns) stelt voor om eerst behandeling later deze avond te inventariseren.

PVM (Smeets) is het met de PvdA eens dat de informatie op een betere manier tot de raad had kunnen komen maar de fractie vindt het voorstel toch rijp voor besluitvorming.

Het **CDA** (Heine) vindt het stuk rijp voor besluitvorming.

De **PVV** (Geurts) stemt in onder de toezegging dat de informatie in het verslag wordt opgenomen.

Groep Gunther (Martens) stemt in.

GroenLinks (Passenier) stemt in.

PvdA (Bakkes) is van mening dat de raadsleden kennis moeten nemen van de informatie voor er een besluit genomen wordt. Om die reden liever besluitvorming op 17 december.

SAB (Van Thor) vindt het stuk rijp voor besluitvorming op deze avond.

De **VVD** (Severijns) vindt het stuk rijp voor besluitvorming op deze avond.

50PLUS kan meegaan met de PvdA maar als de informatie zoals verstrekt door de wethouder, in het verslag wordt opgenomen dan vertrouwt de fractie dit en vindt men het rijp voor besluitvorming.

De **SP** (Vreken) vindt het stuk rijp voor besluitvorming op deze avond.

D66 (Barendse) vindt het stuk rijp voor besluitvorming op deze avond.

De **SPM** (Willems) vindt het stuk ook rijp voor besluitvorming.

Hierop stelt de **voorzitter** vast dat alle fracties, met uitzondering van de PvdA, dit punt deze avond op de agenda van de raadsvergadering geplaatst willen zien. Daarnaast zal gehandeld worden. Hierop sluit de voorzitter de vergadering.

Maastricht, 2019

Vroemen
Secretaris

Steijns
Voorzitter