



Raadsvergadering	10 december 2019
Volgnummer	151-2019
Onderwerp	Gebruik maken van koopoptie inzake Parkeergarage P5 MECC
Programmanummer	3 Economie
Registratienummer	2019-33790
Collegevergadering	19 november 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	FWG Sijben Telefoonnummer: 043-350 4051 Fred.Sijben@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

In de periode 1998/1999 is de parkeergarage P5 bij het MECC in opdracht van Rodamco gerealiseerd om aan de gemeente Maastricht te leveren. Op 31 december 1999 heeft de gemeente de parkeergarage verkocht aan de SNS Bank (onderdeel Reaal Levensverzekering NV) om hiermee een fiscaal voordeel te realiseren. Hierbij zijn gelijktijdig afspraken gemaakt over (terug)huur van deze parkeergarage en is tevens een overeenkomst gesloten waarbij de gemeente Maastricht het recht heeft verkregen tot (terug)koop van deze parkeergarage. De koopoptie loopt binnenkort af, zodat de gemeente dient te besluiten of zij gebruik wil maken van deze koopoptie. Omdat de parkeergarage P5 onder gunstige voorwaarden gekocht kan worden, wordt voorgesteld van de koopoptie gebruik te maken.

Beslispunten

De Raad maakt geen gebruik van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot aankoop van de parkeergarage P5 MECC voor een bedrag van € 3,5 mln.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Eind 1996 heeft de gemeenteraad besloten de exploitatie van het MECC samen met de RAI vorm te geven, waarbij de Rai 75% van de aandelen van de gemeente overnam en verantwoordelijk werd voor de directievoering. Onderdeel van de afspraken met de RAI destijds was de realisatie van een aanvullende parkeergelegenheid in de vorm van een parkeergarage met ca. 900 parkeerplaatsen.

In de periode 1998/1999 is de parkeergarage P5 bij het MECC in opdracht van Rodamco (destijds eigenaar van o.a. de MECC hallen) gerealiseerd om aan de gemeente Maastricht te leveren. Op 31 december 1999 heeft de gemeente de parkeergarage voor fl. 12,5 mln.(€ 5,67 mln.) verkocht aan de SNS Bank (onderdeel Reaal Levensverzekering NV) om hiermee een fiscaal voordeel te realiseren. Op basis van de Vermeend-regeling, kon de SNS versneld (50%) afschrijven ten laste van haar rekeningresultaat 1999. Het fiscale voordeel hiervan voor de SNS Bank werd deels doorvertaald in de gelijktijdig gemaakte afspraken over (terug)huur van deze parkeergarage. Om eveneens fiscale redenen verloopt de huur van de parkeergarage via de Exploitatie Maatschappij Maastricht BV (EMM), een vrijwel 100% deelneming van de gemeente Maastricht.

Als onderdeel van de afspraken eind 1999 met de SNS Bank, is tevens een overeenkomst gesloten waarbij de gemeente Maastricht het recht heeft verkregen tot (terug)koop van deze parkeergarage. Deze koopoptie loopt binnenkort af, zodat de gemeente dient te besluiten of zij gebruik wil maken van deze koopoptie.

Bevoegdheid gemeenteraad

De bevoegdheid tot aankoop van de parkeergarage / gebruik maken van de koopoptie ligt bij het college van B&W. Op grond van art. 7.1.a. van de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 besluiten burgemeester en wethouders bij aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln. niet eerder dan nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld hierover zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken.

Context

Het MECC is een belangrijke economische factor binnen de gemeente en regio en realiseert een economische waarde voor de regio van ca. € 65 - € 70 mln. en biedt direct en indirect plaats aan 400



- 450 arbeidsplaatsen (bron: BTG onderzoek 2009). Vanuit de RAI werd echter het MECC niet als hoogste prioriteit beschouwd, waardoor de benodigde vernieuwing achterwege bleef. Op 24 april 2013 heeft de gemeente Maastricht besloten het 75% aandelenbelang in het MECC terug te kopen van de RAI en is sindsdien (tezamen met EMM) weer volledig eigenaar van MECC Maastricht BV.

Tevens heeft de gemeenteraad op 31 maart 2015 besloten het vastgoed MECC te verwerven (o.a. de hallen) dat nog niet in eigendom was van de gemeente. De aankoop van dit vastgoed dat inmiddels eigendom was van een beleggingsvehikel van Annexum, had een groot financieel voordeel voor de gemeente dat vervolgens is ingezet voor een upgrading en uitbreidingsinvestering welke momenteel wordt gerealiseerd (raadsbesluit 26 februari 2019). Met de uitbreiding wordt een versterking van de Brightlands Maastricht Health Campus nagestreefd. Voor het MECC wordt door de investering een extra omzet beoogd van € 2,0 mln. hetgeen een extra economische waarde voor de regio zal opleveren van ca. € 10 mln. jaarlijks. Indien naar rato het aantal medewerkers hiertoe met 10 fte groeit, zal de impact voor de regio resulteren in ca. 70 fte.

Inmiddels is daarmee zowel MECC Maastricht BV, als vrijwel het gehele vastgoed voor de exploitatie van het MECC in handen van de gemeente. Dit met uitzondering van de parkeergarage P5 die sinds de realisatie via EMM wordt gehuurd. Over de bouwkundige oplevering van de parkeergarage P5 is sinds 2000 veel discussie met Rodamco geweest. Hierover is lang geprocedeerd en uiteindelijk heeft de Rechtbank Amsterdam op 21 oktober 2015 in haar vonnis de gemeente (grotendeels) in het gelijk gesteld en Rodamco veroordeeld tot het uitvoeren van (inhaal) onderhoud om een correcte nul-situatie te realiseren. Deze werkzaamheden zijn sindsdien uitgevoerd waarmee de onderhoudstoestand als goed kan worden beoordeeld.

In de raadsnota uit 2015 inzake de aankoop van het vastgoed van MECC stond reeds de opdracht opgenomen te onderzoeken of middels aankoop van de parkeergarage P5 een financieel voordeel voor de gemeente Maastricht bereikt kon worden.



2. Gewenste situatie.

Nadat in 1999 de afspraken met de SNS Bank zijn gemaakt, is de parkeergarage ondergebracht bij de dochteronderneming Reaal Levensverzekering NV. In de Bankencrisis is dit onderdeel verkocht aan Vivat en daar ondergebracht bij SRLEV NV. Als onderdeel van de afspraken met de SNS Bank over de koopoptie in 1999, zijn er tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop de koopprijs diende te worden bepaald. Ondanks de bepalingen in de overeenkomst, bleek er de nodige onduidelijkheid over de interpretatie van de begrippen en formules die gebruikt zijn in de overeenkomst en daaraan verbonden documenten.

Onderhandelingen

In eerste instantie (26 maart 2019) werd de vraagprijs van Vivat nog bepaald op € 5.134.457,=. Nadat dit verworpen was door de gemeente met volgens ons een andere interpretatie van de afspraken, werd de vraagprijs op 21 mei 2019 verlaagd naar € 4,341 mln. Dit was volgens de gemeente nog steeds een te hoge prijs en niet in lijn met de afspraken van destijds.

In eerste instantie werd getracht voor de zomer van 2019 overeenstemming te bereiken. Dit was belangrijk omdat de huurovereenkomst van EMM met SRLEV NV afloopt per 31-12-2019. Op die wijze zou overdracht voor het eind van het jaar gerealiseerd kunnen worden en zou het de huurovereenkomst met EMM niet raken. In juni werd echter bekend dat Vivat door haar aandeelhouder Anbang verkocht zou worden. Om te voorkomen dat de gesprekken over aankoop opgeschort zouden worden in afwachting van deze verkoop en om druk te zetten op de onderhandelingen, is door EMM conform de huurovereenkomst de onderhandelingen opgestart over huurverlenging.

Op basis van de gemeentelijke onderhandelingsinzet is uiteindelijk op 25 oktober jl. een compromis bereikt over een koopprijs van **€ 3,5 mln.**

Overdragen van de huurovereenkomst

De parkeergarage P5 MECC wordt door de Exploitatie Maatschappij Maastricht (EMM) gehuurd van SRLEV NV en doorverhuurd aan MECC Maastricht BV. In de huurafspraken zijn alle eigenaarslasten doorgelegd naar de huurder, zodat het feitelijk uitsluitend een financieringsconstructie betreft. Met MECC Maastricht BV is een huurovereenkomst door EMM gesloten waarbij 1/3 van de



parkeeropbrengst van MECC wordt betaald. MECC dient daarbij alle (eigenaren)kosten van exploitatie en onderhoud te dragen.

In de huurovereenkomst tussen EMM en MECC is opgenomen dat EMM gerechtigd is de huurovereenkomst over te dragen aan de gemeente Maastricht en dat MECC aan een verzoek tot overdracht loyaal zal meewerken. Zodra de gemeente eigenaar is geworden van de Parkeergarage P5 MECC, zal de lopende huurovereenkomst van EMM worden overgedragen naar de gemeente. Hierdoor blijven alle (eigenaar)kosten van exploitatie en onderhoud bij MECC en dient MECC 1/3 van de parkeeropbrengst vanaf de overname aan de gemeente te vergoeden.

3. Argumenten.

Indien de gemeente besluit gebruik te maken van haar optie tot aankoop van de parkeergarage P5 MECC dan ontstaat hierdoor een financieel voordeel ten opzichte van de huidige huursituatie. Daarnaast verkrijgt de gemeente het laatste ontbrekende deel van het vastgoed in de exploitatie van het MECC.

4. Alternatieven.

Indien de gemeente geen gebruik maakt van de koopoptie, zal deze per 1 maart 2020 verlopen. Het staat daarna de huidige eigenaar vrij om de parkeergarage aan derde partijen te verkopen. Omdat Vivat al sinds de verkrijging van de Reaal Levensverzekering NV heeft aangegeven de parkeergarage een vreemd object in haar portefeuille te beschouwen, ligt het voor de hand dat verkoop aan een derde partij zal gebeuren. De belangen van een derde partij hoeven niet altijd in het verlengde van die van de gemeente en het MECC te liggen.

Indien de gemeente geen gebruik maakt van de koopoptie, zal het overleg over verlenging van de huidige huurovereenkomst door de Exploitatie Maatschappij Maastricht BV (EMM) worden opgepakt. Deze zijn momenteel opgeschort in afwachting van de besluitvorming van Vivat en de gemeente. Of en onder welke voorwaarden verlenging van de huurovereenkomst kan worden bereikt is niet op voorhand aan te geven. Gezien de aanstaande verkoop en opsplitsing van Vivat, zal het overleg over verlenging onder mogelijk nieuwe voorwaarden niet eenvoudig worden.



5. Financiën.

Hoewel in de overeenkomst tot verlening van de koopoptie afspraken waren gemaakt over de wijze waarop de aankoopprijs diende te worden bepaald, heeft dit toch nog discussie opgeleverd omdat een aantal parameters niet te verifiëren waren. Daarom heeft de gemeente een taxatie laten uitvoeren door Van der Horst Taxateurs. 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.

6. Vervolg.

Indien de gemeenteraad instemt met het voorstel tot aankoop, zal de formele afhandeling van de overeenkomsten en juridisch benodigde stappen opgepakt worden. Hoewel de koopoptie van de gemeente kan worden uitgeoefend tot 1 maart 2020, is het wenselijk de kooptransactie vóór 31 december 2019 af te ronden. Dit omdat de huurovereenkomst tussen EMM en SRLEV NV loopt tot 31 december 2019. Indien de koop voor het einde van het jaar kan worden afgerond, kan de huurovereenkomst van EMM met het MECC worden overgedragen met ingang van 01-01-2020 van EMM naar de gemeente Maastricht.

7. Participatie.

Ten aanzien van het mogelijk gebruik van de koopoptie heeft afstemming plaatsgevonden met de Exploitatie Maatschappij Maastricht BV (EMM) die momenteel de parkeergarage P5 MECC huurt van SRLEV NV en doorverhuurt aan MECC Maastricht BV.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 2019-33790, organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2019-33790;

gelet op art. 7.1.a. van de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 beslist het college niet over de aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln. dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen tot aankoop en in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;

BESLUIT:

De Raad maakt geen gebruik van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot aankoop van de parkeergarage P5 MECC voor een bedrag van € 3,5 mln.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 10 december 2019

de griffier,

de voorzitter,