

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Huurovereenkomsten met DC Vastgoed inzake de Verzetslaan en Stationsgarage

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-04-2022
Notanummer	: 2022-277
Datum	: 5-04-2022
Programma	: 03-Leefomgeving
Portefeuillehouder	: Wethouder Rorink,
Bijlage(n)	: 2105-0152 v5.0 - Huurovereenkomst parkeerplaatsen Verzetslaan Deventer 1 april 2022 definitieve versie .pdf, 2105-0153 v5.0 - Huurovereenkomst parkeerplaatsen Leeuwenbrug Deventer 1 april 2022 definitieve versie.pdf

Parafering

23-03-2022: Wethouder23-03-2022: Programmamanager

Agendering

* 31-03-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 31-03-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

6-04-2022

B & W d.d.: 5-04-2022

Besluit

1. Een huurovereenkomst te sluiten met Leeuwenbrug Deventer B.V. en E. van Amstel Beheer B.V. inzake de huur door de gemeente van 133 parkeerplaatsen, gelegen in de Leeuwenbrug te Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, Sectie E, nummer 12569.
2. Een huurovereenkomst te sluiten met Leeuwenbrug Deventer B.V. en E. van Amstel Beheer B.V. inzake de huur door de gemeente van 139 parkeerplaatsen, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Verzetslaan te Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, Sectie E, nummer 13256.
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen, gelet op artikel 10 lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur

Inleiding

De Stationsgarage Fase 1 en de parkeerplaatsen op de Verzetslaan werden door de gemeente gehuurd van Leeuwenbrug Deventer B.V. (DC Vastgoed). Daarnaast huurt de gemeente Fase 2 van de Stationsgarage van Leeuwenbrug B.V. (Topicus). De huurovereenkomst met DC Vastgoed die zag op huur van deze parkeerplaatsen is indertijd afgesloten voor een periode van 30 jaar, waarbij de expiratedatum was gesteld op 31 oktober 2021. De gemeente en DC Vastgoed hebben in de periode voor het verlopen van de huurovereenkomst uitvoerige gesprekken gevoerd maar zijn voor het aflopen van de huurovereenkomst niet tot elkaar gekomen. Met name de huurprijs was daarbij het voornaamste punt waar partijen elkaar niet vonden. Bij brief van uw college van 27 oktober 2021 geadresseerd aan DC Vastgoed is

geconstateerd dat de huurovereenkomst per 31 oktober 2021 van rechtswege is verlopen maar dat de gemeente de bereidheid had in gesprek te blijven om te onderzoeken of partijen elkaar alsnog zouden kunnen vinden.

De afgelopen periode hebben partijen hun gesprekken een vervolg gegeven en hebben inmiddels overeenstemming bereikt over de verhuur van de parkeerplaatsen in de Stationsgarage en op de Verzetslaan. Uw college wordt gevraagd in te stemmen met de daartoe voorliggende huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten die zien op de huur van in totaal 272 parkeerplaatsen, gaan in per 1 april 2022.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorgesteld wordt een tweetal huurovereenkomsten te sluiten met DC Vastgoed, een voor de huur van parkeerplaatsen in de eerste fase van de Stationsgarage en een voor de huur van parkeerplaatsen op de Verzetslaan. Met het sluiten van de huurovereenkomsten ontstaan een tweetal huurovereenkomsten waarbij de gemeente bedoelde parkeerplaatsen huurt voor een periode van 10 jaar tegen een maatschappelijk aanvaardbare huurprijs. In de huurovereenkomsten zijn een aantal tussentijdse opzeggingsclausules die enerzijds zien op een koopoptie gegeven de voorziene herontwikkeling van de Verzetslaan en een mogelijke gebiedsontwikkeling alsmede op de huurtermijn van de tweede fase van de Stationsgarage die wij huren van Topicus die een looptijd heeft tot 2028.

Met het sluiten van de huurovereenkomsten en de opgenomen clausules houdt de gemeente sturing op de parkeerbalans in deze belangrijke nabij de binnenstad gelegen zone maar tevens de regie ten aanzien van de voorziene toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Kader

De huurovereenkomst Leeuwenbrug fase 1, 2, Cultureel centrum en Verzetslaan van 1990, het gemeentelijk parkeerbeleid en de parkeerbalans in de omgeving van de Leeuwenbrug, Verzetslaan en schil Binnenstad en de ruimtelijke verkenningen zoals die worden gedaan in het gebied rondom de Schouwburg, de Leeuwenbrug en de Verzetslaan

Betrokken partijen en participatie

De huurovereenkomsten worden gesloten met Leeuwenbrug Deventer B.V. en E. van Amstel Beheer B.V. (vertegenwoordigd door haar ontwikkelbedrijf DC Vastgoed) eigenaar van de eerste fase van de Stationsgarage en de Verzetslaan. Overige betrokkenen zijn belanghebbende vergunninghouders en stakeholders in de omgeving van de Leeuwenbrug, Verzetslaan.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

* Met de huurovereenkomst en het huren van de parkeerplaatsen in de Stationsgarage en de Verzetslaan had de gemeente regie op het parkeren in deze belangrijke aan de binnenstad grenzende zone

* Tussen partijen is vanuit die afweging een substantieel lagere huurprijs tot stand gekomen. De tot 31 oktober geldende huurprijs was tot stand gekomen in het kader van de herontwikkeling van de Grachtengordel en was daarmee in

historisch perspectief verklaarbaar. In de vorige situatie was sprake van een gemiddelde huursom van 1.585,--. De nieuwe bedraagt 1.000,-- per parkeerplaats per jaar. Daarmee is in de huidige context sprake van een maatschappelijk aanvaardbare huursom.

* Doordat tevens een optie tot koop is overeen gekomen voor de gronden aan de Verzetslaan houdt de gemeente in alle gevallen regie op zowel het gebruik als de toekomstige ontwikkeling.

* Door het opnemen van een tussentijdse opzeggingsclausule voor de Stationsgarage op het moment dat ook de huurovereenkomst met Topicus afloopt, die het andere deel van de Stationsgarage in eigendom heeft houden we ook hier als de gemeente regie.

* Met het nieuwe contract ontstaat weer eenduidigheid in het parkeerregime ook richting andere verhuurders van parkeergarages en tevens zal het zoekverkeer (dat de laatste periode fors toenam) afnemen. Ook ontstaat er weer meer ruimte voor de vergunninghouders in de Binnenstad die ook veel van de locatie gebruik maken.

Argumenten tegen

* Met het sluiten van de huurovereenkomsten verdwijnt de mogelijkheid van gratis parkeren rond de binnenstad.

Financiële consequenties en dekking

Voor Corona vertoonde de parkeerexploitatie van de Stationsgarage en de Verzetslaan tezamen het beeld dat de kosten nagenoeg gelijk waren aan de baten. De jaarlijkse huursom bedraagt in de nieuwe situatie circa 270.000,-- euro. Dit betekent dat de jaarlijkse huursom voor het geheel van de locaties circa 150.000,-- lager uitvalt.

Openbaarmaking en communicatie

Gegeven de vertrouwelijkheid van de (financiële) gegevens worden de nota en de huurovereenkomsten niet openbaar gemaakt gelet op het bepaalde in artikel 10 lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Er is een persbericht opgesteld tezamen met DC Vastgoed en er zal tevens een huis aan huis bericht worden verzonden aan belanghebbenden. Tevens is een raadsmededeling opgesteld.

Aanpak en uitvoering

Na ondertekening van de huurovereenkomsten zal de gemeente het parkeerbeheer van de Stationsgarage en de Verzetslaan weer ter hand nemen hetgeen betekent dat zij (naar verwachting) vanaf maandag 4 april 2022 weer de parkeerexploitatie van onderhavige parkeerplaatsen zal voeren.