

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 3

Heerlen

VOORSTEL

college van burgemeester en wethouders

Datum:

29 april 2020

Registratienummer:

BWV-20000429

Auteur:

Domein Economie - Team
Beleid Economie

Telefoonnummer:

045-5604268

Mede-auteur:

Openbaarheid:

Niet openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Programmamanager
Centrum

Portefeuillehouder:

M.E.E de Beer

Parafenbesluit: Nee

Begrotingswijziging: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Nee

Onderwerp:

Huurovereenkomst parkeren Het Loon

Voorstel:

- 1a. De pilot lang parkeren aan de achterzijde van Het Loon/Apollolaan te beëindigen;
- 1b. Het terrein in te richten voor een detailhandel gerelateerd parkeerregime, waarbij de gebruiker de eerste 75 minuten gratis gebruik kan maken van een parkeerplaats;
- 1c. De exploitatiekosten van 75 minuten gratis parkeren via een huurovereenkomst te verrekenen met NSI Vastgoed BV;
- 1d. Een inspanningsverplichting aan te gaan om samen met NSI Vastgoed BV in overleg te treden teneinde te komen tot een gezamenlijke herontwikkelingsvisie voor het winkelcentrum Het Loon te Heerlen.

Voorstel burgemeester:

Wethouder De Beer te machtigen om de huurovereenkomst met NSI Vastgoed BV te ondertekenen.



Onderwerp

Huurovereenkomst parkeren Het Loon

Inleiding/aanleiding

Na de verzakking van Het Loon in 2011 is binnen dit retailcentrum een aanzienlijke leegstand ontstaan. Dit heeft met name aan de achterzijde van Het Loon geresulteerd in een hele lage parkeerbezetting. Om die reden is in 2019 aan de achterkant van Het Loon/Apollolaan door de gemeente een pilot gestart met het faciliteren van lang parkeren en het aanleggen van touringcar parkeerplaatsen.

Onlangs heeft de vastgoedeigenaar van Het Loon, NSI Vastgoed BV zich tot de gemeente gewend met de vraag om vanwege nieuwvestiging van een 2^{de} supermarkt in het complex, de oorspronkelijke parkeersituatie (kort parkeren) te herstellen. NSI Vastgoed BV wil door het faciliteren van 75 minuten uur gratis parkeren voor klanten deze vestiging in Het Loon mogelijk maken.

Het Loon is een belangrijke zichtlocatie vanuit de stadsautoweg N281. Gelegen in een zaken- en dienstzone, die loopt vanaf APG t/m DSM. In dit gebied werken nu zo'n 10.000 mensen. Het is daarmee een aanzienlijke werkgelegenheidslocatie, maar kent ook veel leegstand. Op grond van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg moet het aandeel detailhandel in Het Loon drastisch (met ca. 33-50%) teruggebracht worden ten opzichte van het oorspronkelijke volume (van voor de verzakking). Dit betekent dat er nieuwe functies in het gebied geïntroduceerd moeten worden en het retail cluster omgebouwd moet worden tot een boodschappenvoorziening, met een daarbij passend winkelaanbod (waarbij de nadruk meer op dagelijkse artikelen ligt en minder op niet-dagelijkse artikelen). De vestiging van een 2^{de} supermarkt past goed in deze beweging.

Niettemin is het belangrijk en noodzakelijk om verdere stappen te zetten in de herontwikkeling van Het Loon. Passend binnen de nieuwe visies op de ontwikkeling van het centrum van Heerlen en de regionale detailhandelsstructuur. De huidige leegstand werkt verloedering in de hand. NSI en de gemeente willen daarom graag samenwerken om tot een toekomstgerichte oplossing te komen en de neerwaartse spiraal doorbreken. De vestiging van een 2^{de} supermarkt in het complex en aanpassing van de parkeerstructuur moet in dit kader gezien worden als een eerste stap.

NSI en gemeente gaan daarom een inspanningsverplichting aan om gezamenlijk te komen tot een herontwikkelingsvisie voor Het Loon op basis waarvan een nieuwe toekomst voor Het Loon in de nabije toekomst vormgegeven kan worden. Om dit proces te starten is/wordt er een gezamenlijke opdracht verstrekt aan een extern bureau dat de totstandkoming van een herontwikkelingsvisie faciliteert. Onderdeel van deze visie zullen zijn het wegbestemmen van overtollige retailmeters, een adequate ruimtelijke inrichting van het totale gebied inclusief het parkeren. Tevens maakt de overeenkomst het mogelijk om de parkeerplaatsen bij Het Loon (voor- en achterzijde) te verkopen aan NSI Vastgoed BV nadat en indien er overeenstemming is bereikt over de herontwikkelingsvisie.

Mocht het niet leiden tot een gezamenlijke herontwikkelingsvisie voor Het Loon dan blijft de huidige situatie in stand en blijft de verhuur aan NSI Vastgoed BV doorlopen conform overeenkomst (gekoppeld aan huidige huurder).

Op dit moment is reeds één uur gratis parkeren van toepassing in verband met de corona-maatregelen. Hierdoor kan het aanwijzingsbesluit "betaald en vergunning parkeren Heerlen 2020" nog niet worden vastgesteld. Dit besluit zal voorgelegd worden als de corona-maatregelen ingetrokken worden waarbij conform contract de ingangsdatum 1 juli 2020 is of zoveel later als de corona-maatregelen doorlopen.

Kader

Bidboek Urban

Structuurvisie Heerlen 2035

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad Limburg 2019

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

College

Voorstel

- 1a. De pilot lang parkeren aan de achterzijde van Het Loon/Apollolaan te beëindigen;
- 1b. Het terrein in te richten voor een detailhandel gerelateerd parkeerregime, waarbij de gebruiker de eerste 75 minuten gratis gebruik kan maken van een parkeerplaats;
- 1c. De exploitatiekosten van 75 minuten gratis parkeren via een huurovereenkomst te verrekenen met NSI Vastgoed BV;
- 1d. Een inspanningsverplichting aan te gaan om samen met NSI Vastgoed BV in overleg te treden teneinde te komen tot een gezamenlijke herontwikkelingsvisie voor het winkelcentrum Het Loon te Heerlen.

Voorstel burgemeester:

Wethouder De Beer te machtigen om de huurovereenkomst met NSI Vastgoed BV te ondertekenen.

Argumenten

- 1.1 *De vestiging van een 2^{de} supermarkt past in de filosofie van de SVREZL en past in de wens om Het Loon te ontwikkelen tot een stadsdeelcentrum i.t.t. een centrumfunctie*
Het faciliteren van NSI Vastgoed BV kan een omslagpunt betekenen in de teloorgang van Het Loon en een vliegwiel vormen voor een toekomstbestendige herontwikkeling van het complex, waarbij het overvloedige deel van de Retail bestemming wegbestemd kan worden.
- 1.2 *Het komen tot een herontwikkelingsvisie voor Het Loon is een ambitie uit de structuurvisie Heerlen 2035*

In de structuurvisie is als uitgangspunt neergelegd dat Het Loon wat betreft de retailfunctie moet indikken tot een boodschappencluster en voor het overige deel transformeren. Voor die transformatie zou de eigenaar samen met de gemeente een visie moeten opstellen. Dat is tot nu toe niet gebeurd, maar door de wens tot vestiging van een 2^e supermarkt en de gesprekken daarover is er nu een begin.

- 1.3 *De SVREZL gaat uit van het creëren van sterke boodschappenclusters*

Een sterk boodschappencluster bestaat doorgaans uit twee (liefst complementaire) supermarkten en een aantal bijbehorende dagwinkels zoals een drogisterij, bloemist,

slijter, bakker, etc.. Door de vestiging van een 2^{de} supermarkt bij de al gevestigde Albert Heijn ontstaat er een sterker boodschappenclustercluster in Het Loon.

1.4 Voorwaarde voor vestiging van de 2^e supermarkt is een ander parkeerregime, waarmee het parkeerregime de sleutel is tot een algehele herontwikkeling

Voor eigenaar NSI Vastgoed BV is het verhuren aan de 2^e supermarkt van groot belang om weer energie te steken in herontwikkeling van Het Loon. Aangezien de 2^e supermarkt 75 minuten gratis parkeren voor de klanten van cruciaal belang vindt, is het aanpassen van het parkeerregime een voorwaarde om het vliegwiel voor transformatie van Het Loon op gang te brengen.

1.5 NSI Vastgoed BV betaalt huur voor de parkeerplaatsen

NSI Vastgoed BV betaalt de eerste drie jaren per jaar een bedrag van € 55.000 excl. BTW per jaar aan huur voor de parkeerplaatsen achterzijde Het Loon. Daarnaast wil NSI Vastgoed BV deze parkeerplaatsen verwerven als overeenstemming is bereikt over de herontwikkelingsvisie. Mocht het niet tot een herontwikkelingsvisie/verkoop komen dan wordt het huurtarief in jaar 4 en jaar 5 met € 25.000 per jaar verhoogd en vanaf jaar 5 bedraagt de huur € 105.000 excl. BTW.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Opzegging huurcontract is beperkt

Mocht geen overeenstemming over verkoop worden bereikt, dan is opzegging van het huurcontract vanuit gemeentezijde beperkt. Het huurcontract kan vanuit gemeentezijde na de eerste periode van 5 jaar alleen worden opgezegd als NSI Vastgoed BV geen contractuele verplichtingen meer heeft met de huidige huurder van Apollolaan 22 waarin de eis van 75 minuten gratis parkeren is vastgelegd.

Kosten en dekking

De eenmalige kosten voor de softwarematige aanpassing van de parkeerautomaten bedragen € 750,-. De kosten zitten in het standaard contract voor onderhoud parkeerapparatuur, en vormen voor Heerlen dus geen extra kosten.

De inkomsten in de eerste 3 jaar ad € 55.000/jaar is circa € 16.000 lager dan de realisatie in 2019 die € 71.000 bedroeg. De verwachting is dat dit enerzijds gecompenseerd wordt door de parkeerinkomsten van mensen die langer dan 5 kwartier parkeren en anderzijds mensen die nu op een andere plek in Heerlen gaan parkeren en daar betalen. Per saldo is dus de verwachting dat dit in de eerste jaren budgetneutraal verloopt.

Product Parkeren Baten

Kostenplaats 601720 Baten parkeerbelasting

Begrote baten	€ 71.000
Gerealiseerde baten tot voorstel	€
Verplichtingen	€
Saldo	€ 71.000
Voorstel	€ 71.000
Eindsaldo	€ 0
Verwachte inkomsten	€

Product Economie

Het opstellen van de herontwikkelingsvisie Het Loon wordt begeleid door een extern bureau. De kosten van inhuur van dit extern bureau komen voor 50% voor rekening van de gemeente Heerlen. De andere 50% komen voor rekening van NSI Vastgoed BV. De kosten worden ingeschat op een bedrag van (voor de gemeente Heerlen) € 18.444 excl. BTW voor fase 1 en 2. Fase 3 kan nu nog niet geduid worden, maar gelet op de doorlooptijd dient rekening gehouden te worden met een bedrag van circa € 35.000 excl. BTW. Fase 3 zal grotendeels in 2021 worden uitgevoerd.

Conform overeenkomst dient de gemeente Heerlen de belijning busparkeren aan te passen naar reguliere parkeerplaatsen, het aanpassen van de bebording met betrekking tot parkeertarieven en het plaatsen van bebording ten behoeve van invaliden parkeerplaatsen. Daarnaast zal een schouw plaatsvinden naar onvolkomenheden van het gehuurde m.b.t. afwatering, afvalbakken, bestrating en verlichting. Deze kosten worden ingeschat op maximaal € 15.000.

De kosten komen ten lasten van de kostenplaats 60330000, economisch beleid.

Begroot	€2.845.076
Geboekt tot voorstel	€ 539.804
Verplichtingen	€ 124.559
Saldo	€2.180.713
Voorstel	€ 68.444
Eindsaldo	€2.112.269
Reserveringen	€ 271.750

De resterende gelden zullen in de loop van 2020 besteed worden aan o.a. streetwise en Heerlen Mijn Stad etc.

Communicatie

Het besluit wordt toegelicht na ondertekening van de overeenkomst in het wekelijks persgesprek. Tot het moment van ondertekening is het collegebesluit niet openbaar.

Evaluatie

Het gebruik van het parkeerterrein zal geëvalueerd worden.

Planning, procedure en uitvoering

Om de wijziging van het parkeerregime te effectueren zullen de bestaande automaten (softwarematig) aangepast worden en zal zodra de corona-maatregelen worden ingetrokken het nieuwe parkeerregime vanaf 1 juli 2020 (of zoveel later als de corona-maatregelen doorlopen) operationeel zijn.

NSI en de gemeente treden in overleg om te komen tot een herontwikkelingsvisie voor Het Loon. Dit traject zal circa 2 jaar in beslag nemen.

Bijlagen

1. Huurovereenkomst NSI Vastgoed BV – gemeente Heerlen d.d. 21 april 2020

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 4

ontwerp besluitenlijst

van de vergadering van
burgemeester en
wethouders van Heerlen
van 31 maart 2020

aanwezig:

de heer E.G.M. Roemer,
ind. burgemeester;
mevrouw A.W.A. Keulen
de heren
M.E.E. de Beer
C.M.J.P. Claessens
J.M.M. Clemens
F.G. Simons
P.M.A. van Zutphen,
wethouders

mevrouw L. Schouterden,
secretaris a.i.

bestuurssecretaris

afwezig:

registratienummer:

BWV-20000344
Economie

Bevoegdheid: College
Collegevoorstel

Verlening financiële bijdrage voor lokale omroep in 2020

Besluit:

Aan het bestuur van de Stichting Plus een financiële bijdrage te verlenen van
€ 51.395 voor de activiteiten van de lokale omroep in 2020.

BWV-20000360
Ruimte

Bevoegdheid: College
Collegevoorstel

Indienen bezwaarschrift tegen het besluit van het college van Gedeputeerde Staten om het eindplan groeve Sibelco goed te keuren.

Besluit:

Een bezwaarschrift in te dienen t.a.v. het besluit d.d. 17 december 2019 van het
college van Gedeputeerde Staten om het eindplan groeve Sibelco goed te keuren.

BWV-20000351
Ruimte

Bevoegdheid: College
Collegevoorstel

Huishoudelijk afval: Ketenovereenkomst Verpakkingen 2020-2029

Besluit:

1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Deelnemersovereenkomst Gemeente
Heerlen-Nedvang 2020-2029';
2. Het huidige ketenregiemodel voort te zetten.

BWV-20000355
Maatschappij

Bevoegdheid: College
Collegevoorstel

Uitvoering nieuwe Wet inburgering.

Besluit:

Voorstel:

1. Een Europese aanbestedingsprocedure te starten inzake de leerroutes voor de nieuwe Wet inburgering die in 2021 van kracht gaat, met uitzondering van de participatieonderdelen van de leerroutes.
2. De gemeente Sittard-Geleen te mandateren als penvoerder van de aanbestedingsprocedure voor de leerroutes van de inburgering tot en met definitieve gunning.
3. De workshops en de excursie van het participatieverklaringstraject samen met andere Zuid-Limburgse gemeente te organiseren.
4. Een ambtelijk onderzoek te starten naar geschikte manieren van financieel ontzorgen.
5. De brede intake en het Plan Inburgering en Participatie door de eigen gemeente op te pakken.
6. De maatschappelijke begeleiding, de module Arbeidsmarkt & Participatie en de participatieonderdelen van de leerroutes zo veel mogelijk met bestaande partners en binnen bestaande afspraken vorm te geven.

BWV-20000367
Maatschappij

Bevoegdheid: College
Beantwoording artikel 33 vragen

Beantwoording vragen van de heer W.F.G. Sijtermans (OPH) inzake faillissement stichting Katharina Kaspar

Besluit:

Voorstel:

De vragen van de heer W.F.G. Sijtermans (OPH) inzake faillissement stichting Katharina Kaspar te beantwoorden conform de antwoordbrief.

•
•
besluitenlijst b&w

BWV-20000297
Economie

Bevoegdheid: Raad
Raadsvoorstel

1e begrotingswijziging WSP 2020 en 1e begrotingswijziging WOZL 2020

Besluit:

De raad voor te stellen:

1. Bij wijze van zienswijze in te stemmen met de 1e begrotingswijziging 2020 van de GR WOZL.
2. Bij wijze van zienswijze in te stemmen met de 1e begrotingswijziging 2020 van de GR WSP Parkstad.

BWV-20000320
Economie

Bevoegdheid: Raad
Raadsvoorstel

Zienswijze begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2024 GR WSP en GR WOZL

Besluit:

De raad voor te stellen:

- 1a. bij wijze van zienswijze in te stemmen met de begroting 2021 en meerjarenraming 2022 – 2024 van GR WSP
- 1b. bij wijze van zienswijze in te stemmen met de begroting 2021 en meerjarenraming 2022 – 2024 van GR WOZL

BWV-20000350
Economie

Bevoegdheid: Raad
Raadsvoorstel

Jaarrekening, jaarverslag en sociaal jaarverslag 2019 GR WSP, WOZL 1 BV en GR WOZL

Besluit:

De raad voor te stellen:

1. Kennis te nemen van de jaarrekening, het jaarverslag en het sociaal jaarverslag 2019 GR WSP en WOZL 1 BV.
2. Kennis te nemen van de jaarrekening, het jaarverslag en het sociaal jaarverslag 2019 GR WOZL.

BWV-20000314
Ruimte

Bevoegdheid: Raad
Raadsinformatiebrief

Bodemjaarverslag 2018/2019

Besluit:

De raad te informeren over het bodemjaarverslag 2018/2019

BWV-20000337
Bestuursdienst

Bevoegdheid: Raad
Raadsinformatiebrief

Het informeren van de raad over de voorgenomen wetswijziging Wet gemeenschappelijke regeling en de ontwikkelingen bij gemeenschappelijke regelingen.

Besluit:

De raad te informeren over de voorgenomen wetswijziging Wet gemeenschappelijke regeling en de ontwikkelingen bij gemeenschappelijke regelingen.

BWV-20000370
Ruimte

Bevoegdheid: College
Collegevoorstel

Venstertijden en bevoorrading binnenstad

Besluit:

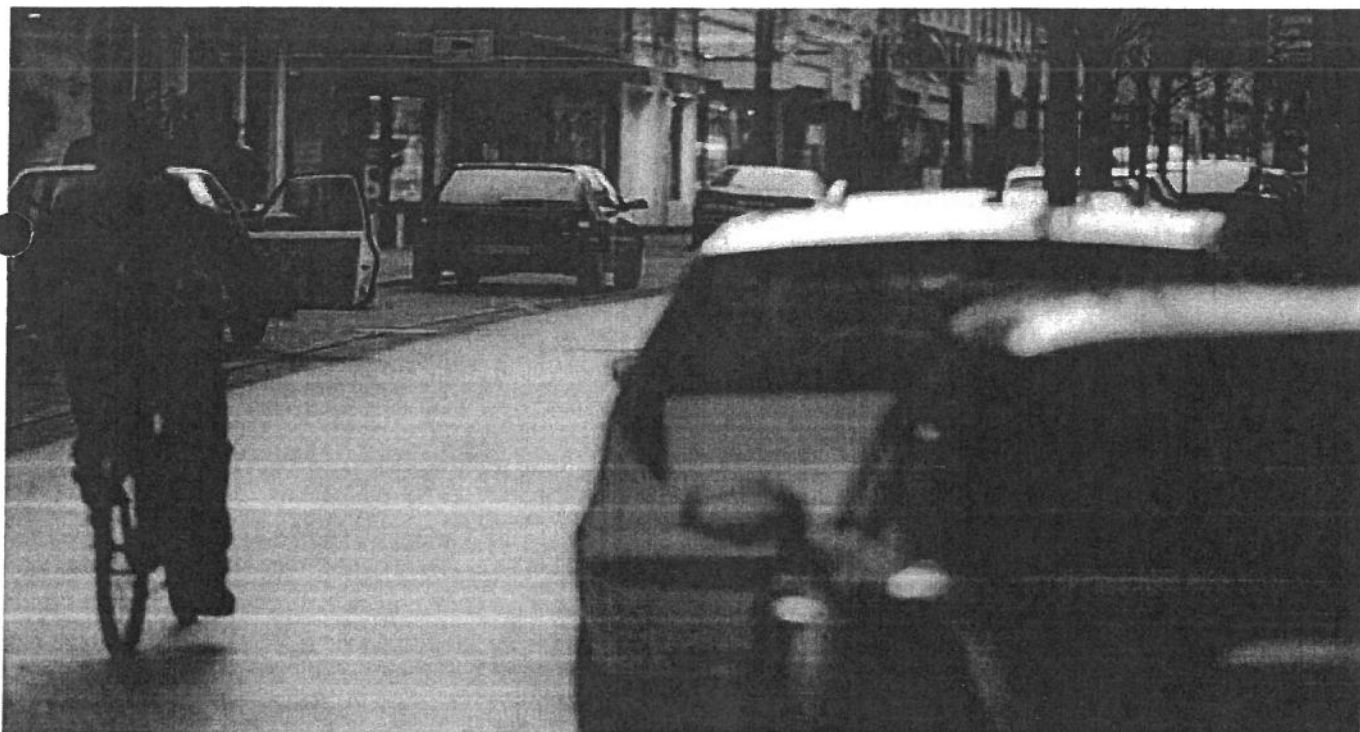
1. Het parkeerregime in het centrum van Heerlen tijdelijk aan te passen waarbij de gebruiker het eerste uur gratis gebruik kan maken van een parkeerplaats.

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 5

Eerste uur straatparkeren in Heerlen tijdelijk gratis

03-04-2020 om 11:00 door onze verslaggever



*Parkeren op gemeentelijke plekken, zoals in de Geleenstraat, is vanwege de coronacrisis voorlopig het eerste uur gratis.
Afbeelding: Rob Oostwegel*

Heerlen zal over het eerste uur parkeren op gemeentelijke parkeerplaatsen geen kosten rekenen. De maatregel is genomen vanwege de coronacrisis.

Straatparkeren in Heerlen kost normaliter twee euro per uur. De maatregel geldt alleen voor parkeerplaatsen van de gemeente, niet voor commerciële parkeergarages of terreinen.

Facturen

- ADVERTENTIE -



Eerder nam het college van B en W al enkele maatregelen om ondernemers te steunen, buiten de landelijke steunmaatregelen om. Zo betaalt de gemeente versneld facturen en wordt de subsidie voor starters in winkelgebieden meteen helemaal uitbetaald, in plaats van in twee rondes.

Lees ook: Heerlen kan deze week voorschotten aan noodlijdende ondernemers toekennen (https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200324_00153249/cda-heerlen-wil-snel-noodhulp-en-dreigt-anders-raad-bijeen-te-roepen)

Samen hebben Limburgse gemeenten, die samenwerken in belastingdienst BsGW, al besloten de lokale lasten voor ondernemers op te schorten.

Lees ook: Duizenden Limburgse ondernemers kloppen aan voor noodhulp (https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200325_00153565/duizenden-limburgse-ondernemers-kloppen-aan-voor-noodhulp)

Kwijtschelding van lasten, waarop de CDA-fractie heeft aangedrongen, is nog niet aan de orde, liet het college eerder weten. Daarvoor moest eerst afstemming en overeenstemming worden bereikt met andere gemeenten. Ook de uitvoerbaarheid door de regionale belastingdienst, de financiële gevolgen voor de gemeente en compensatie door het Rijk spelen een rol.

Op versoepeling van het parkeerregime was eerder aangedrongen door Hart-Leers.

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 6

Gemeente Heerlen
t.a.v. van het college van burgemeesters en wethouders
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Nieuwe Gracht 124
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Datum : 10 juni 2020
Van : I
Dossienaam : Q-Park Operations Netherlands B.V. / Gemeente Heerlen
Onze ref : D105551
Uw ref :
Telefoon : +31(0)23 5530255
E-mail :

Geacht College,

Q-Park Operations Netherlands B.V. ("Q-Park") heeft ons verzocht haar belangen te behartigen in verband met het volgende.

1. Q-Park heeft kennisgenomen van het Collegevoorstel inzake de Huurovereenkomst parkeren het Loon van 29 april 2020. In dit Collegevoorstel wordt (zeer kort gezegd) voorgesteld om een huurovereenkomst aan te gaan met NSI Vastgoed B.V. ("NSI") inzake de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het winkelcentrum Het Loon (de Apollolaan).
2. Het doel van de verhuur is – blijkens het Collegevoorstel – om het mogelijk te maken om de eerste 75 minuten gratis te parkeren. De uit de huurovereenkomst met NSI verkregen huurinkomsten strekken er vervolgens toe om de gedeelde parkeerinkomsten alsnog vergoed te krijgen.
3. Q-Park exploiteert een parkeergarage met 385 parkeerplaatsen onder het winkelcentrum Het Loon. Q-Park wordt met het voorgenoemen besluit om gratis parkeren in de directe nabijheid te voeren logischerwijs hard geraakt in de exploitatie van haar parkeergarage.
4. Volgens Q-Park is de voorgenoemen constructie onrechtmatig wegens strijd met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur ("ABvBB"). Bovendien is het sluiten van

Pot Jonker Advocaten N.V. is gevestigd te Haarlem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 34272986. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Pot Jonker Advocaten N.V. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing die zijn afgedrukt op de achterzijde van deze brief en staan vermeld op www.potjonker.nl.

IBAN-rekeningnummer derdengelden NLO6RABO 0109 1323 19, BIC RABONL2U t.n.v. Stichting Derdengelden Pot Jonker Advocaten.

de beoogde overeenkomst niet toegestaan en zelfs nietig. Ten slotte is sprake van onrechtmatige staatssteun.

5. In deze brief zal Q-Park de voornoemde punten nader uiteenzetten en uw College verzoeken af te zien van het plan om gratis parkeren in te voeren.

Aanbieden gratis parkeren onrechtmatig

6. In de eerste plaats geldt dat een gemeente, ook indien zij civielrechtelijk optreedt en/of gebruik maakt van haar verordenende bevoegdheid, gehouden is om de ABvBB in acht te nemen.
7. Het handelen van de gemeente in deze kwestie gaat echter tegen die beginselen in. De gemeente beoogt namelijk om gratis parkeren aan te bieden, terwijl dit marktverstrend werkt. Een marktpartij – zoals Q-Park – die in de directe nabijheid een parkeergarage exploiteert kan met dit gratis parkeren niet concurreren en zal haar omzet logischerwijs zien verdampen.
8. Daarbij komt dat het aanbieden van gratis parkeren voor de gemeente (en overige partijen) geen daadwerkelijk belang dient, omdat er geen reëel voordeel van het gratis parkeren te verwachten is. Voor zover de Gemeente met dit gratis parkeren namelijk het bezoek aan het winkelcentrum wenst te bevorderen, dient opgemerkt te worden dat gratis parkeren daaraan niet bijdraagt. Er zijn legio wetenschappelijke onderzoeken waaruit blijkt dat het winkelend publiek zich in algemene zin niet in overwegende mate laat leiden door de hoogte van de parkeertarieven. Veel meer van belang is dat het winkelaanbod ter plaatse van zodanig niveau is dat bezoekers bereid zijn het winkelcentrum te bezoeken.¹
9. Het beoogde gratis parkeren is dus onredelijk en in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De belangenafweging die op grond van het evenredigheidsbeginsel moet worden uitgevoerd, zal (gelet op het voorgaande) altijd in het nadeel van de gemeente uitvallen. Daarbij geldt bovendien dat de gemeente überhaupt niet heeft onderzocht of het voorgenomen gratis parkeren enig belang dient, en zo ja, in welke mate derden (zoals Q-Park) daaraan nadeel ondervinden. Het beoogde gratis parkeren is daarmee dus bovendien in strijd met het bepaalde in artikel

¹ Zie bijvoorbeeld: WPM Research, Focus op Vastgoed, Parkeertarieven binnensteden, juni 2015 en het artikel van de Erasmus Universiteit Rotterdam en Goudappel Coffeng B.V., 'Parkeren heeft weinig invloed op winkelomzet', Vexpansie 2 – september 2008. Hieruit blijkt dat bezoekers van een winkelcentrum zich niet zozeer door de parkeertarieven laten leiden, maar veeleer door andere aspecten zoals (bijvoorbeeld) een gevarieerd winkelaanbod.

3:2 Awb, waarin is bepaald dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen vergaart.

10. Het beoogde gratis parkeren, en de huurovereenkomst die in dat verband wordt gesloten, is daarmee dus onrechtmatig jegens Q-Park.

Overeenkomst nietig

11. In de tweede plaats dient opgemerkt te worden dat aan het voorgenomen besluit tot gratis parkeren een civielrechtelijke overeenkomst ten grondslag ligt die (linksom of rechtsom) nietig is. Dit kan als volgt toegelicht worden.
12. Uit vaste jurisprudentie van de Hoge Raad volgt dat een huurovereenkomst met betrekking tot de openbare weg nietig is indien de huurovereenkomst ertoe leidt dat de openbare weg op enige wijze wordt afgezet (bijvoorbeeld door middel van een slagboom). Een dergelijke huurovereenkomst is namelijk in strijd met de Wegenwet.²
13. Maar ook indien de openbare weg fysiek gezien niet wordt afgezet, geldt dat dan sprake is van een nietige overeenkomst.
14. In dat kader is van belang dat er enkel sprake is van een huurovereenkomst indien huurgenot wordt geboden aan de huurder. Het gehuurde dient in gebruik gegeven te worden aan de huurder. Indien er echter nog steeds sprake is van een openbare weg waar de gemeente heffingsbevoegd is om parkeerbelastingen te heffen dan kan er helemaal geen sprake zijn van een ingebruikname door de huurder.
15. Kortom: de overeenkomst tussen de gemeente en NSI draagt weliswaar de titel 'huurovereenkomst' maar voldoet simpelweg niet aan de essentialia daarvan. In materieelrechtelijke zin is simpelweg sprake van een overeenkomst op grond waarvan NSI de gemeente vergoedt om het belastingtarief op de parkeerplaatsen voor de eerste 75 minuten naar 0 Euro bij te stellen.
16. Een overeenkomst met een dergelijke strekking is nietig, omdat er in feite sprake is van een civielrechtelijk kostenverhaal van (gederfde) parkeerinkomsten, waarvoor het publiekrecht geen grondslag biedt. Het ontbreken van een dergelijke (publiekrechtelijke) grondslag brengt met zich dat de overeenkomst in strijd is met de openbare orde en (dus) nietig is.³

² Hoge Raad 7 april 2000, ECLI:NL:HR2000:AA5401.

³ Vgl. ook Hoge Raad 6 januari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AT9056.

17. Het voorgaande betekent dat de gemeente voornemens is om een overeenkomst te sluiten die *hoe dan ook* nietig is. Deze nietige overeenkomst heeft schadelijke gevolgen voor Q-Park, omdat haar daarmee (oneerlijke) concurrentie wordt aangedaan.
18. De overeenkomst is mogelijk ook te duiden als één, krachtens welke NSI het belastingbedrag verschuldigd voor de eerste 75 minuten ten behoeve van parkerende automobilisten aan de gemeente voldoet. Ook in die duiding is sprake van een nietige overeenkomst, reeds omdat het bedrag waarmee NSI dat belastingbedrag afkoopt, niet in overeenstemming is met het tarief, dat volgens de tarieventabel zou moeten worden geheven.
19. Een dergelijk handelen in strijd met de wet en openbare orde is onrechtmatig jegens Q-Park. De gemeente handelt onmiskenbaar in strijd met de vereiste maatschappelijke zorgvuldigheid die te allen tijde jegens marktpartijen zoals Q-Park moet worden betracht.
20. Het sluiten van een nietige overeenkomst stelt overigens ook de gemeente bloot aan aanzienlijke risico's, bijvoorbeeld het risico dat NSI op enig moment de nietigheid daarvan inroept en de op basis daarvan aan de gemeente verrichte betalingen als onverschuldigd voldaan, terugvordert.

Onrechtmatige staatssteun

21. Ten slotte is er sprake van onrechtmatige staatssteun. Het bedrag dat NSI per jaar aan de gemeente is namelijk lager is dan de parkeerinkomsten die de gemeente misloopt.
22. In het Collegevoorstel van 29 april 2020 is weliswaar de verwachting opgenomen dat de afspraak de eerste jaren budgetneutraal zal zijn, maar dat neemt niet weg dat de (parkeer)realisatie in 2019 blijkbaar € 71.000,- bedroeg, terwijl NSI slechts € 55.000,- per jaar zal bijdragen. Er is een schatting gemaakt dat het tekort alsnog zal worden opgevangen door parkeerders die langer dan 75 minuten parkeren, maar die schatting is op niets gebaseerd. De gemaakte schatting is ook niet aannemelijk, omdat het voor een parkeerder net zo goed mogelijk is om steeds (bij herhaling) gebruik te maken van de optie om 75 minuten gratis te parkeren.
23. De gemeente verstrekt daarmee dus een niet-marktconform voordeel aan NSI. Dit niet-marktconforme voordeel is verboden, onrechtmatige staatssteun.

Conclusie: hoe verder?

24. Gelet op het voorgaande staat vast dat het beoogde gratis parkeren – in combinatie met de overeenkomst met NSI die daarmee verband houdt – onrechtmatig is.
25. Wat Q-Park betreft zou het meer zinvol zijn om energie en middelen te steken in het revitaliseren van het winkelcentrum Het Loon. Q-Park treedt graag met uw College in overleg om mogelijkheden hiertoe te bespreken. Hiertoe is Q-Park echter uitsluitend bereid indien het beoogde gratis parkeren van tafel gaat.
26. Mocht uw College echter vast wensen te houden aan het beoogde plan tot gratis parkeren, dan zullen wij cliënte in overweging geven de rechter om een oordeel te vragen. Zoals uw College wellicht weet is Q-Park de afgelopen jaren meermaals genoodzaakt geweest om dit gratis parkeren in rechte tegen te gaan. Daarin is zij iedere keer geslaagd.⁴
27. Q-Park hoopt dan ook dat onnodige en kostbare procedures worden bespaard.
28. Graag vernemen wij uiterlijk binnen drie weken na dit schrijven de bevestiging dat alsnog wordt afgezien van het gratis parkeren en geen uitvoering zal worden gegeven aan (de ondertekening van) de (huur)overeenkomst met NSI.

Opdat wij zeker weten dat deze brief u bereikt, sturen wij u deze brief per aangetekende post én gewone post.

Ondertussen behouden wij namens Q-Park alle rechten en weren voor.

Hoogachtend,

⁴ Zie bijvoorbeeld: Rb. Rotterdam, 31 augustus 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:490 tegen de gemeente Veenendaal. En bovendien: Rb. Den Haag, 2 augustus 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:8975, waarin de gemeente Rijswijk een parkeerterrein dat gehuurd werd door Q-Park wenste te ontruimen om gratis parkeren in te voeren.

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 7

Heerlen

Pot Jonker Advocaten
Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Datum
16 juli 2020

Onderwerp
brief van 10 juni 2020

Uw kenmerk
D105551

Ons kenmerk
UIT-20000741-61/
Z-20251545

Bijlage(n)

Domein Organisatie / Team
Juridische zaken
Telefoon 14 045

Geachte mevrouw, heer,

Uw brief van 10 juni 2020 en uw rappel van 10 juli 2020 zijn door ons in goede orde ontvangen. In verband met Covid-19 duurt het soms wat langer voordat wij reageren.

De afgelopen decennia is het koopgedrag van consumenten veranderd; bijna niemand spaart bijvoorbeeld nog voor een eetservies of een bontjas. Bij de jongere generatie is zelfs een auto geen statussymbool meer. Dat leidt tot een teruggang in de winkelbestedingen die landelijk zichtbaar is en wordt versterkt door regionale effecten zoals economische neergang, vergrijzing, bevolkingskrimp en door de opkomst van webwinkels. Het streven van de gemeente Heerlen is er daarom op gericht om bewoners binnen loop- / fietsafstand een buurtwinkelcentrum te bieden dat voorziet in de dagelijkse levensbehoeften. Kernwinkelgebieden die niet dagelijkse levensbehoeften bieden en een recreatieve verblijfswaarde hebben zullen aanzienlijk inkrimpen.

Voor winkelcentrum Het Loon zien wij een toekomst mits dat wordt geherpositioneerd als buurtwinkelcentrum; formules als BCC en Karvalswierts hebben hun eigen publiek en vallen daar buiten. Daarvoor voeren wij overleg met eigenaren en exploitanten en uw cliënte is uiteraard welkom om daaraan deel te nemen zodat wij ook van haar kennis en ervaring gebruik kunnen maken. Het past echter niet om daar voorwaarden aan te verbinden.



Naar de andere punten die u in uw 1^e brief noemt hebben wij zorgvuldig gekeken; wij zijn het met u eens dat de overeenkomst tussen de gemeente Heerlen en NSI niet qualificeert onder de gangbare kenmerken van een huurovereenkomst, maar huur is een regeland recht. Voor het overige zijn wij van oordeel dat wij ook in het belang van uw cliënte hebben gehandeld.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van ~~Heerlen~~,
namens dezen,

 Teamleider Beleid economie plv

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 8

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Gemeente Heerlen

Postbus 1

6400 AA HEERLEN

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Nieuwe Gracht 124
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Datum : 27 augustus 2020
Van :
Dossiernummer : Q-Park Operations Netherlands B.V. / Gemeente Heerlen
Onze ref : D105551
Uw ref : UIT-20000741-61/Z-20251545
Telefoon : +31(0)23 5530230
E-mail :

Geacht College,

In reactie op uw schrijven van 16 juli jl. berichten wij u namens Q-Park als volgt.

1. Vooropgesteld moet worden dat wij met verbazing kennis hebben genomen van uw brief van 16 juli jl. Alhoewel ruim een maand de tijd is genomen is om een reactie te formuleren op onze brief van 10 juni jl., wordt in het geheel niet serieus op de stellingen en argumenten van Q-Park ingegaan. Een dergelijke reactie is naar onze mening, zeker voor een overheidsorgaan, niet gepast. Los daarvan zijn de stellingen die wél in de brief worden ingenomen onnavolgbaar.
2. In het hiernavolgende zullen wij eerst (onder I.) reageren op uw brief. Vervolgens zullen wij (onder II.) toelichten dat de gemeente niet alleen onrechtmatig handelt jegens Q-Park, maar dat bovendien sprake is van wanprestatie. In dat verband doet Q-Park (onder III.) een verzoek ex artikel 843a Rv tot verstrekking van de "huurovereenkomst" die de gemeente met NSI is aangegaan. Ten slotte is Q-Park van mening dat sprake is van schending van de Wet Markt en Overheid, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4b van de Mededingingswet. Dit zullen wij onder IV. nader toelichten.

1. Reactie op brief College
3. De reactie van uw College is wat Q-Park betreft niet alleen ongepast, maar ook volstrekt onbegrijpelijk. Q-Park heeft in haar brief van 10 juni 2020 de volgende standpunten uiteengezet:
 - (1) het aanbieden van gratis parkeren is onrechtmatig jegens Q-Park, omdat het marktversturend werkt en in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
 - (2) de "huurovereenkomst" die de gemeente is aangegaan met NSI is nietig;
 - (3) er is sprake van onrechtmatige staatssteun.
4. Op geen van deze punten wordt in de brief inhoudelijk gereageerd. Ook het voorstel van Q-Park om in overleg te treden is niet serieus beantwoord (hetgeen op zichzelf, zoals hieronder zal worden toegelicht, al wanprestatie jegens Q-Park inhoudt).
5. In de zeer summiere reactie worden slechts drie onjuiste en onnavolgbare stellingen ingenomen.
6. Ten eerste stelt uw College dat de gemeente ernaar streeft om bewoners *"binnen loop- / fietsafstand een buurtwinkelcentrum te bieden dat voorziet in de dagelijkse levensbehoeften"*. Kortom: het handelen van de gemeente zou erop gericht zijn om bezoekers te voet of te fiets aan te trekken. Hier spreekt de gemeente zichzelf echter tegen, omdat zij nu juist gratis parkeren heeft ingevoerd (althans gedurende de eerste 75 minuten). Hiermee wordt logischerwijs juist beoogd te stimuleren dat mensen met de auto komen.
7. Ten tweede wordt de stelling ingenomen dat *"de overeenkomst tussen de gemeente Heerlen en NSI niet kwalificeert (sic) onder de gangbare kenmerken van een huurovereenkomst"* maar, zo stelt uw College: *"huur is een regelend recht"*. Met die stellingen gaat uw College echter geheel en al voorbij aan hetgeen Q-Park heeft gesteld, namelijk dat de overeenkomst met NSI linksom of rechtsom nietig is.
8. Ten derde wordt gesteld dat *"wij van oordeel [zijn] in het belang van [Q-Park te] hebben gehandeld"*. Deze stelling is tendentieus omdat de gemeente parkeren gedurende de eerste 75 minuten gratis laat zijn precies tussen de in- en uitrit van Q-Park 't Loon en in de directe nabijheid van Q-Park Theater Heerlen Parking. Dit is nimmer in het belang van Q-Park; deze garages – waar betaald parkeren geldt – worden juist op deze wijze oneerlijk beconcurrerd. Er is geen bezoeker die zal parkeren in een betaalde garage indien letterlijk voor de ingang, althans op steenworpafstand, gratis parkeerplekken voor handen zijn.

9. Q-Park houdt dan ook onverkort vast aan haar stellingen zoals verwoord in haar brief van 10 juni 2020. In aanvulling daarop geldt verder nog het volgende.

II. Wanprestatie door de gemeente

10. Q-Park heeft in 2013 de parkeergarage Theater Heerlen Parking van de gemeente gekocht. Q-Park was voor de koop echter al zo'n twintig jaar huurder van de betreffende parkeergarage. In artikel 7 lid 2 van de toenmalige huurovereenkomst is, voor zover hier van belang, het volgende opgenomen:

"De gemeente zal binnen het City-gebied geen onbetaald openbaar parkeren toestaan."

11. Bij de verkoop in 2013 stond uitdrukkelijk voorop dat de ongestoorde exploitatie van de parkeergarage door Q-Park zou worden gewaarborgd. Dit blijkt expliciet uit de considerans van de koopovereenkomst van 27 februari 2013:

"Verkoper gelet op de nog langlopende huurovereenkomst met Koper er belang aan hecht om de ongestoorde exploitatie door Koper te waarborgen en daarom de Parkeergarage aan Koper te koop heeft aangeboden".

12. Hieruit volgt dat de gemeente de afspraken in de huurovereenkomst die betrekking hebben op de ongestoorde exploitatie van de parkeergarage na de verkoop blijft respecteren. De afspraak dat er geen onbetaald parkeren in de directe omgeving zal worden toegestaan behoort daar in ieder geval toe. Daarbij is van belang dat de gemeente de garage in zeer slechte staat van onderhoud aan Q-Park heeft verkocht. De staat van de constructie was slecht, en de parkeergarage voldeed niet aan de brandveiligheidseisen. Q-Park diende dan ook miljoenen te investeren in de garage. Dit was uiteraard bij de gemeente bekend en de gemeente was dan ook zeer goed doordrongen van het belang van de ongestoorde exploitatie. Er zijn immers jaren voor nodig om dergelijke grote investeringen terug te verdienen uit de parkeerinkomsten.

13. Concreet zijn in dat verband de volgende afspraken vastgelegd:

- de tijden waarop betaald parkeren geldt voor het parkeerdek bij 't Loon zijn verruimd in die zin dat ze gelijk gaan lopen aan de winkeltijden van 't Loon (artikel 14.1 van de koopovereenkomst);
- Q-Park heeft een eerste recht van koop verkregen met betrekking tot het parkeerdek boven de parkeergarage 't Loon en/of het terrein aan de

achterzijde van het Winkelcentrum 't Loon (artikel 14.2 van de koopovereenkomst);

- partijen zullen regulier overleg plegen betreffende de bereikbaarheid van de Heerlense binnenstad en mobiliteitsvraagstukken, waaronder de parkeertarieven (tarifiering) (artikel 17.2 koopovereenkomst).

14. De gemeente heeft, door de overeenkomst te sluiten met NSI en gratis parkeren gedurende de eerste 75 minuten mogelijk te maken op de Apollolaan, deze afspraken met voeten getreden.
15. Illustratief in dit verband is de discussie die in 2013 – kort na ondertekening van de koopovereenkomst, maar vóór het passeren van de leveringsakte – tussen partijen ontstond. In de politiek gingen stemmen op om de parkeertarieven in de buurt van 't Loon te verlagen. Q-Park is hier dwars voor gaan liggen en uiteindelijk heeft de toenmalig wethouder Financiën en Beheer, de heer N. Aarts erkend dat dit niet zomaar mogelijk is zonder Q-Park hierin te kennen. In een artikel in de De Limburger van 7 november 2013 wordt de wethouder aangehaald:

"Aarts zegt dat aanhoudende verzoeken om tariefsverlaging "een bom leggen" onder het bedrijfsplan van Q-Park voor de theaterparking. Daarom ziet hij ook niets in het verlagen van de uurprijs op het parkeerdek van het naburige, zieltogende winkelcentrum 't Loon, zoals de ondernemers in een brief van de raad verzoeken. (...) Aarts: "Ik ga geen ondernemer beconcurreren door andere ondernemers te helpen."

16. De gemeente weet dus heel goed dat het op grond van de met Q-Park gemaakte afspraken niet mogelijk is om de parkeertarieven te verlagen, laat staan dat parkeren gedurende een bepaalde tijdsperiode helemaal gratis kan worden gemaakt.
17. Daarnaast heeft de gemeente inbreuk gemaakt op het eerste recht van koop van Q-Park door de gronden, zonder deze eerst aan Q-Park aan te bieden, in gebruik te geven aan een derde (NSI). Daar komt bij dat het eerste recht van koop compleet waardeloos is geworden doordat de gemeente het op grond van de afspraken met NSI mogelijk maakt dat gedurende 75 minuten gratis kan worden geparkeerd. Deze parkeerterreinen zijn hierdoor voor een commerciële parkeerexploitant als Q-Park economisch niet meer te exploiteren. De eventuele koop breekt immers niet de huur, én de gemeente heeft zich als verhuurder daadwerkelijk tot (het faciliteren van) gratis parkeren verplicht. Daarnaast blijkt uit het collegevoorstel d.d. 29 april dat de gemeente NSI in het vooruitzicht heeft gesteld de parkeerplaatsen bij 't Loon (voor- en achterzijde) te kopen, nadat er overeenstemming is bereikt over de herontwikkelingsvisie die de gemeente – blijkbaar – samen met NSI aan het

opstellen is. De gemeente handelt aldus alsof het aan Q-Park verstrekte recht van koop met betrekking tot de parkeergelegenheid aan de achterzijde van 't Loon niet meer bestaat.

18. In de derde plaats heeft de gemeente in strijd met de afspraken in artikel 17 van de koopovereenkomst de tarieven gewijzigd zonder hierover met Q-Park te overleggen. Bovendien blijkt uit het collegevoorstel dat de gemeente voornemens is een herontwikkelingsvisie te ontwikkelen die onder meer strekt tot wijziging van de ruimtelijke inrichting, waaronder het parkeren. Dit kan op grond van hetzelfde artikel in de koopovereenkomst niet zonder overleg met Q-Park. En daar komt nog bij dat namens Q-Park in de brief 10 juni jl. uitdrukkelijk het verzoek is gedaan om in overleg te treden. Ook op dit verzoek is niet serieus ingegaan.
19. De conclusie is dan ook onweerlegbaar dat de gemeente op meerdere manieren toerekenbaar tekortschiet jegens Q-Park. Q-Park houdt de gemeente dan ook aansprakelijk voor alle schade die zij als gevolg daarvan leidt, waarbij in de eerste plaats gedacht moet worden aan de vermindering van de parkeerinkomsten sinds de invoering van het gratis parkeren.

NB: dat de gemeente dermate afwijkt van de afspraken met Q-Park is bovendien grond om een beroep te doen op dwaling. Q-Park heeft thans in onderzoek of zij tot vernietiging wenst over te gaan van de koop en levering van (in ieder geval) de parkeergarage Het Theater. In dat geval zal Q-Park de gedane investeringen bij de gemeente terugvorderen.

III. Verzoek ex artikel 843a Rv

20. Uit het collegevoorstel d.d. 29 april 2020 blijkt dat de gemeente NSI een eerste recht van koop heeft gegeven t.a.v. dezelfde gronden waarvoor de gemeente Q-Park in 2013 al een eerste recht van koop heeft gegeven. Q-Park heeft op dit moment echter geen volledige inzage in de exacte (strekking) van de afspraken die de gemeente met NSI heeft gemaakt.
21. In dat verband verzoekt Q-Park, onder meer op grond van artikel 843a Rv, een afschrift te verstrekken aan Q-Park van de "huurovereenkomst" tussen NSI en de gemeente waarnaar gerefereerd wordt in het collegevoorstel van 29 april 2020, althans enig document waaruit blijkt dat de gemeente voornemens is om de parkeerplaatsen vóór en achter 't Loon aan NSI te verkopen. Q-Park heeft een rechtmatig belang bij de ontvangst van dit afschrift omdat zij hiermee onomstotelijk

kan aantonen dat de gemeente in strijd handelt met het eerste recht van koop van Q-Park.

IV. Strijd met de Wet Markt en Overheid

22. Zoals namens Q-Park bij brief van 10 juni 2020 uiteen is gezet handelt de gemeente onrechtmatig jegens Q-Park door het gratis parkeren in te voeren. Als gezegd heeft de gemeente geen verweer gevoerd tegen dit standpunt.
23. In aanvulling op de brief van 10 juni jl. merken we op dat de gemeente ook nog in strijd lijkt te handelen met Hoofdstuk 4b van de Mededingingswet (ook wel de 'Wet Markt en Overheid' genoemd). Op grond van deze wet dient een gemeente die economische activiteiten ontplooit – zoals de verhuur van een parkeerterrein – kostendekkende afspraken te maken.
24. Uit het collegevoorstel volgt dat NSI slechts een huurprijs van € 55.000,-- per jaar betaalt, terwijl de inkomsten uit het parkeren die de gemeente op grond van de gemaakte afspraken zal derven, in het verleden € 71.000,-- bedroegen. Hierdoor ontstaat het vermoeden dat de verhuur verlieslatend geschiedt. Indien dit het geval is, is de gemeente ook op deze grond schadelijkt jegens Q-Park.

V. Conclusie

25. Het staat ontegenzeggelijk vast dat de gemeente onrechtmatig handelt jegens Q-Park door de parkeertarieven op de Apollolaan gedurende de eerste 75 minuten gratis te maken. Q-Park sommeert de gemeente dan ook om uiterlijk binnen 10 dagen na heden schriftelijk te bevestigen dat zij het gratis parkeren ter plaatse onmiddellijk zal staken en gestaakt zal houden.
26. Voorts sommeert Q-Park de gemeente om binnen 10 dagen na heden schriftelijk te bevestigen dat de gemeente haar verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst alsnog onverkort na zal komen. Dit betekent dat de gemeente:
 - het gratis parkeren aan de Apollolaan beëindigt;
 - het eerste recht van koop van Q-Park volledig en onvoorwaardelijk honoreert door de met NSI gemaakte afspraken ongedaan te maken en de parkeergelegenheid aan de achterzijde van 't Loon niet aan NSI te verkopen;
 - de overeengekomen overlegstructuur over parkeertarieven en de ruimtelijke inrichting nakomt door constructief in gesprek te gaan met Q-Park.

27. Ten slotte sommeert Q-Park de gemeente om binnen 10 dagen na heden afschrift te verstrekken aan Q-Park van de Huurovereenkomst tussen NSI en de gemeente waarnaar gerefereerd wordt in het collegevoorstel van 29 april 2020, althans enig document waaruit blijkt dat de gemeente voornemens is om de parkeerplaatsen vóór en achter 't Loon aan NSI te verkopen.
28. Voor zover de gemeente de in deze brief vervatte sommaties niet onvoorwaardelijk en onverkort naleeft is Q-Park genoodzaakt om rechtsmaatregelen te treffen. In dat verband zullen wij Q-Park in overweging geven om de gemeente in rechte te betrekken (zo nodig in kort geding) en een handhavingsverzoek bij de ACM in te dienen.
29. In dat geval zal Q-Park eveneens vergoeding vorderen van de door haar geleden en nog te lijden schade als gevolg van het gratis parkeren. Het behoeft geen nadere toelichting dat deze schade fors is, aangezien het gratis parkeren recht voor de in- en uitrit van Q-Park wordt aangeboden.

Ondertussen behouden wij namens Q-Park alle rechten en weren voor.

Hoogachtend, ,

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 9

HUUROVEREENKOMST PARKEERGARAGE BURG. VAN GRUNSVENPLEIN

De ondergetekenden:

1. De gemeente Heerlen, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer J. [naam] chef van het bureau juridische zaken en beheer van de afdeling onroerend goed van de dienst stadsontwikkeling der gemeente Heerlen, wonende te [adres], ten deze handelende als gemachtigde, overeenkomstig artikel 78 der Gemeentewet van de gemeente Heerlen, zulks blijkens opdracht en machtiging door de burgemeester dier gemeente verstrekt bij diens verklaring van één oktober negentienhonderd tweeënnegentig, en als zodanig die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het door burgemeester en wethouders dier gemeente genomen besluit van 26 oktober 1993, hierna te noemen "de gemeente"

en

2. De besloten vennootschap Parking Heerlen B.V., gevestigd te Maastricht, ten deze bevoegdijk vertegenwoordigd door de heer [naam] hierna te noemen "Parking Heerlen";

IN AANMERKING NEMENDE:

1. dat de Benzine en Petroleum Handel Maatschappij N.V., gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen "BP" met ingang van 18 oktober 1968 van de gemeente heeft gehuurd, terwijl de gemeente aan BP heeft verhuurd de ondergrondse parkeergarage zich bevindende onder het Burg. van Grunsvenplein te Heerlen en wel voor de duur van 40 jaren;
2. dat tussen partijen een huurprijs is overeengekomen van:
f. 162.032,88 per jaar, vermeerderd met een bedrag van f. 3.000,- per jaar voor algemene en administratiekosten, beide bedragen achteraf te voldoen;
3. dat het bedrag ad f. 162.032,88 gedurende de looptijd van voornoemde overeenkomst wordt gecompenseerd met de annuïteit welke de gemeente jaarlijks aan BP verschuldigd is uit hoofde van een tussen partijen aangegane overeenkomst van geldlening voor de bouw van de onderhavige parkeergarage;
4. dat Parking Heerlen met ingang van 16 december 1991 al de rechten en verplichtingen uit voornoemde huurovereenkomst en geldleningsovereenkomst van BP heeft overgenomen met toestemming van de gemeente;
5. dat de gemeente en Parking Heerlen bij overeenkomst dd. 16 december 1991 zijn overeengekomen ernaar te streven om binnen 6 maanden na dagtekening van die overeenkomst een herziene, meer eigentijdse, huurovereenkomst tot stand te brengen;
6. dat partijen daartoe met elkaar in overleg zijn getreden en overeenstemming hebben bereikt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**Artikel 1: DE HUURTIJD**

De overeenkomst is aangegaan voor de tijd van 40 jaren, ingaande 18 oktober 1993. Na afloop van genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens verlengd voor een periode van 10 jaren, tenzij opzegging plaatsvindt tegen het einde van de oorspronkelijk overeengekomen periode c.q. tegen het einde van de verlengde periode. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit dan wel bij aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar.

Artikel 2: DE HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt exclusief verbruik van gas, water en elektriciteit f. 201.306,66 per jaar exclusief B.T.W., vooraf te voldoen.

Tot 18 oktober 2008, derhalve tot de datum dat de in de considerans bedoelde geldleningsovereenkomst eindigt, zal Parking Heerlen gerechtigd zijn met voornoemde huurprijs te verrekenen, op grond van deze geldleningsovereenkomst, de door de gemeente verschuldigde annuïteit ad f. 162.032,88.

Alle belastingen en andere door of vanwege de overheid op te leggen heffingen ter zake van het gebruik van het gehuurde, waaronder ook wordt verstaan het rioolrecht c.q. het riool-aansluitingsrecht en ter zake van door Parking Heerlen aangebrachte c.q. aan te brengen zaken zijn voor rekening van Parking Heerlen en zullen door haar worden voldaan, ook indien de heffing of belasting ten name van de gemeente staat. Voor rekening van de gemeente is in elk geval het zakelijk gedeelte van de onroerende zaak-belasting. De kosten voor de gemeente verbonden aan het zakelijk gedeelte van de onroerende zaak-belasting zijn verdisconteerd in de huurprijs.

De kosten van gas, water en elektriciteit zijn voor rekening van Parking Heerlen.

Door Parking Heerlen zal een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering worden afgesloten, terwijl door de gemeente een opstalverzekering wordt afgesloten. De kosten verbonden aan deze onderscheiden verzekeringen worden door de partij gedragen welke deze verzekering afsluit. De kosten voor de gemeente verbonden aan de opstalverzekering zijn verdisconteerd in de huurprijs.

Indien de ontwikkelingen ten aanzien van de hoogte van verzekeringspremies en/of belastingen op het gehuurde met meer dan 5% zijn gestegen, verklaart Parking Heerlen zich bereid met de gemeente in overleg te treden over een aanpassing van de huurprijs.

Artikel 3: HET GEBRUIK

Parking Heerlen zal het gehuurde uitsluitend dienen te gebruiken als parkeergarage.

Artikel 4: HET OBJECT

Het gehuurde object betreft de parkeergarage gelegen onder het Burg. van Grunsvenplein te Heerlen met alle toebehoren.

Partijen zijn van mening dat m.b.t. het object achterstallig onderhoud dient te worden opgeheven alsmede aanpassing aan de eisen destijds dient plaats te vinden.

Partijen komen overeen dat de gemeente op haar kosten het achterstallig onderhoud opheft, zo mogelijk voor 18 oktober 1993. Aan deze overeenkomst wordt gehecht een staat van werkzaamheden die in het kader hiervan dienen te worden verricht.

Partijen komen voorts overeen dat de garage door Parking Heerlen in overleg met de gemeente, wordt aangepast aan de eisen destijds. Aan deze overeenkomst wordt gehecht een staat van werkzaamheden die in het kader hiervan dienen te worden verricht. De kosten hieraan verbonden worden door partijen betaald in een verhouding zoals die procentueel is aangegeven op deze staat. De kosten die de gemeente m.b.t. deze aanpassing aan Parking Heerlen voldoet, zijn verdisconteerd in de huurprijs. Het te verdisconteren bedrag is op annuïteitsbasis berekend uitgaande van de (resterende) looptijd van de onderhavige overeenkomst. Ervan uitgaande dat de kosten door de gemeente worden gemaakt voor 18 oktober 1993, is de betreffende annuïteit derhalve gebaseerd op een looptijd van 40 jaren. In de annuïteit is een rente begrepen van 7,25% per jaar over het bedrag aan kosten.

Parking Heerlen zal voorts op eigen kosten enige modificaties aanbrengen. Aan deze overeenkomst wordt gehecht een staat van werkzaamheden welke in het kader hiervan dienen te worden verricht.

Parking Heerlen is ervan op de hoogte dat een herinrichting zal plaatsvinden van het centrum van de gemeente. Parking Heerlen verklaart reeds nu te gedogen dat in het kader van deze herinrichting eventueel een aanpassing plaatsvindt van een gedeelte van de parkeergarage inclusief een of meerdere trappenhuizen. Deze aanpassing zal in onderling overleg geschieden waarbij uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk inbreuk plaatsvindt op de exploitatie-mogelijkheden van de parkeergarage.

Het is partijen bekend dat de parkeergarage als openbare schuilgelegenheid in het kader van de bescherming van de bevolking werd ingericht en daartoe voorzieningen werden aangebracht. Partijen streven ernaar dat de gemeente in het kader van het opheffen van het achterstallig onderhoud c.q. het aanpassen van de garage aan de eisen destijds de voorzieningen verwijderd. Mocht in redelijkheid van de gemeente niet kunnen worden verlangd dat de voorzieningen worden verwijderd, zullen de betreffende voorzieningen door de gemeente deugdelijk buiten werking worden gesteld.

In dat kader stemt Parking Heerlen in met het definitief buiten gebruik stellen van de dieselopslagtanks met een totale inhoud van ca. 10.000 liter, ten behoeve van het noodstroomaggregaat, niet zijnde de dagtank van ca. 80 liter, en wel zodanig dat eerstgenoemde opslagtanks niet meer onder de werking van de Wet Milieubeheer gebracht kunnen worden.

Artikel 5: ONDERHOUD GEMEENTE

Voor rekening van de gemeente komt het uitwendig onderhoud van het gehuurde met toebehoren. Inwendig komt slechts het zogenaamde groot onderhoud van het gehuurde met toebehoren voor rekening van de gemeente.



Artikel 6: ONDERHOUD HUURDER

Voor rekening van Parking Heerlen komt al het overige onderhoud van het gehuurde zoals de reparaties vermeld in artikel 7A:1619 van het BW inclusief het onderhoud aan de luchtbehandelingsinstallatie, armaturen, noodverlichting, noodstroomaggregaat, C.O2-metingsinstallatie, vuilwaterpomp, ventilatie-installatie, brandblusinstallatie e.d..

Ten aanzien van de parkeerapparatuur en alle overige apparatuur, zoals vermeld onder E in bijlage II en onder D, E, H en I in bijlage III, komt al het onderhoud en komen alle exploitatielasten ten laste van Parking Heerlen.

Vervanging c.q. vernieuwing van voornoemde apparatuur, ter optimale exploitatie van de parkeergarage, komt voor rekening van Parking Heerlen.

Vervanging c.q. vernieuwing van overige installaties waaronder begrepen de afzuiginstallatie, komt voor rekening van de gemeente.

Artikel 7: EXPLOITATIE

1. De exploitatie van de parkeergarage geschiedt geheel voor rekening en risico van Parking Heerlen. Een en ander houdt in dat de parkeeropbrengsten van de parkeergarage volledig ten goede van Parking Heerlen komen en anderzijds de kosten m.b.t. deze exploitatie volledig voor haar rekening komen.
2. De parkeertarieven van de parkeergarage en de openingstijden zullen door Parking Heerlen worden vastgesteld in overleg met de gemeente. In beginsel zal Parking Heerlen zich conformeren aan de tarieven welke door de gemeente in de directe nabijheid worden gehanteerd. De gemeente zal binnen het City-gebied geen onbetaald openbaar parkeren toestaan.
3. De gemeente zorgt ervoor dat Parking Heerlen de betreffende garage optimaal kan exploiteren, hetgeen o.a. inhoudt dat de gemeente er zorg voor draagt dat een onbelemmerde doorgang gehandhaafd blijft. In elk geval is Parking Heerlen bevoegd over de periode dat geen onbelemmerde doorgang mogelijk is geweest, de vergoeding evenredig te verminderen, onverkort de overige rechten van Parking Heerlen.
Het sub 3 gestelde is niet van toepassing wanneer er sprake is van:
 - A. overmacht;
 - B. onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat Parking Heerlen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan verlangen dat het vorenstaande ongewijzigd wordt nageleefd.Parking Heerlen kan zulks in elk geval niet verlangen indien een mogelijke belemmering van de doorgang niet langer duurt dan 2 werkdagen.
4. Parking Heerlen is gerechtigd tot onderverhuur van de betreffende parkeergarage met dien verstande dat zij ook dan volledig aansprakelijk blijft jegens de gemeente voor de verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst.



Artikel 8: VERGUNNINGEN

Parking Heerlen is gehouden te voldoen aan die voorwaarden welke benodigd zijn om het verkrijgen van de benodigde vergunningen mogelijk te maken, voor zover het betreft de in artikel 6, lid 2 bedoelde apparatuur en/of de in artikel 7, lid 1 bedoelde exploitatie. Bij de gemeente berust een inspanningsverplichting tot verlening van de benodigde vergunningen.

Artikel 9: AANSPRAKELIJKHEID

Parking Heerlen vrijwaart de gemeente voor aanspraken van gebruikers van de parkeergarage. Dit is alleen dan anders indien de aanspraken gebaseerd zijn op de toestand van de parkeergarage c.q. gebrek aan onderhoud van de parkeergarage indien en voor zover deze staat van de parkeergarage c.q. dit onderhoud voor rekening van de gemeente is. In dat geval vrijwaart de gemeente Ruijters Parking voor aanspraken van derden.

De gemeente Heerlen

Parking Heerlen B.V.

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 10

Definitieve koopovereenkomst Theater Heerlen Parking d.d. 27 februari 2013
Deze overeenkomst is alleen verbindend nadat deze door beide partijen rechtsgeldig is ondertekend.

KOOPOVEREENKOMST

Tussen

Gemeente Heerlen (verkoper)

en

Q-Park Exploitatie B.V. (koper)

Theater Heerlen Parking te Heerlen

Inhoudsopgave

Artikel 1	Koop / verkoop / beschrijving Verkochte/ Koopprijs / datum van Levering
Artikel 2	Kosten en belastingen
Artikel 3	Betaling
Artikel 4	Feitelijke levering / staat van het Verkochte
Artikel 5	Juridische levering
Artikel 6	Overgang / overdracht aanspraken
Artikel 7	Overmaat / ondermaat / afwijking aantal parkeerplaatsen
Artikel 8	Verrekening zakelijke belastingen
Artikel 9	Garantieverklaringen / vrijwaringen van Verkoper
Artikel 10	Informatieplicht Verkoper / onderzoekplicht Koper
Artikel 11	Risico-overgang / beschadiging
Artikel 12	Achterstallig onderhoud en brandveiligheid
Artikel 13	Beheer openbaar gebied
Artikel 14	Afspraken met betrekking tot 't Loon
Artikel 15	Ingebrekestelling / verzuim / ontbinding / boete
Artikel 16	Ontbindende voorwaarde
Artikel 17	Milieubepaling
Artikel 18	Openstelling en tarifiering
Artikel 19	Inschrijving in openbare registers
Artikel 20	Overige bepalingen
Artikel 21	Bijlagen

KOOPOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HEERLEN**, zetelend te (6411 HP) Heerlen, aan de Geleenstraat nr. 25-27, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14128451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Financiën, Beheer & Mobiliteit de heer N. Aarts, hierna te noemen "**Verkoper**",

en

2. de besloten vennootschap: **Q-PARK EXPLOITATIE B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (6221 BT) Maastricht, aan het Stationsplein nr. 12E, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27156680, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk handelende bestuurders:
 - a. de heer _____, geboren te _____ op _____
 - b. de heer _____, geboren te _____ op _____

de vennootschap hierna ook te noemen "**Koper**",

partijen gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**",

OVERWEGENDE DAT:

- Verkoper eigenaar is van de Parkeergarage, welke zij wenst te verkopen;
- Koper sedert 18 oktober 1993 huurder is van deze Parkeergarage op basis van een huurovereenkomst met Verkoper met een looptijd tot 17 oktober 2033;
- Verkoper gelet op de nog langlopende huurovereenkomst met Koper er belang aan hecht om de ongestoorde exploitatie door Koper te waarborgen en daarom de Parkeergarage aan Koper te koop heeft aangeboden;
- Koper deze Parkeergarage van Verkoper wenst te kopen;

KOMEN OVEREEN:

Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende begrippen de navolgende betekenis:

- a. **Overeenkomst:** deze koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;
- b. **Koper:** Q-Park Exploitatie BV;
- c. **Notaris:** één der notarissen of diens waarnemers bij Achten-van Gent Notarissen te Maastricht;

- d. **Verkoper:** de gemeente Heerlen;
- e. **Partijen:** Verkoper en Koper;
- f. **Parkeergarage:** de openbare parkeergarage Theater Heerlen Parking, gelegen aan het van Grunsvenplein te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie L, nummer 1676, groot ca. 7023 m² en gemeente Heerlen sectie L, nummer 1209, groot ca. 36 m², bestaande uit 2 ondergrondse bouwlagen (verdieping -1 en verdieping -2) met in totaal ca. 504 parkeerplaatsen, zoals nader is aangegeven op de als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende demarcatielijst met bijbehorende (transactie)tekening met volgnummer 34350;
- g. **Opstalrecht:** het zelfstandig, eeuwigdurend en niet opzegbaar recht van opstal ten gunste van Koper tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en exploiteren van de Parkeergarage, waarvan de grondeigendom (blijft) berust(en) bij Verkoper, zoals nader beschreven in artikel 1 lid 2, waarbij door Koper nimmer retributie zal zijn verschuldigd;
- h. **Het Verkochte:** de Parkeergarage middels vestiging van het Opstalrecht;
- i. **Koopprijs:** Een bedrag van EUR 1,00 (zegge één euro), conform het in opdracht van Verkoper opgestelde taxatierapport van Deloitte Financial Advisory Services BV;
- j. **Datum van Levering:** 22 januari 2013 of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen;
- k. **Tunnel:** de tunnel onder het Burgemeester van Grunsvenplein, kadastraal bekend als Heerlen, sectie L, nummer 1676 (deels, ca. 366 m²), onder de Geerstraat, kadastraal bekend als Heerlen, sectie D, nummer 9179 (deels, ca. 251 m²), onder de Promenade, kadastraal bekend als Heerlen, sectie D, nummer 9454 (deels, ca. 46 m²) en onder de Promenade, kadastraal bekend als Heerlen, sectie D, nummer 9453 (geheel, 44 m²) van de Parkeergarage naar de Promenade;
- l. **Installaties:** de installaties die ten behoeve van een voormalige dubbelfunctie als schuilkelder van verdieping -2 in de Parkeergarage aanwezig zijn.

Artikel 1 – Koop / verkoop / beschrijving Verkochte / Koopprijs / Datum van Levering

- 1.1 Verkoper verkoopt het Verkochte aan Koper, die het Verkochte koopt van Verkoper onder de voorwaarden zoals genoemd in deze Overeenkomst tegen betaling van de Koopprijs.
- 1.2 Ten behoeve van de verkoop en levering van de Parkeergarage wordt ten gunste van Koper een Opstalrecht gevestigd.

Het Opstalrecht zal in het verticale vlak eindigen, van beneden naar boven gezien, daar waar de voorgespannen betonlaag (boven de waterdichte laag) eindigt, zodat al hetgeen zich boven de voorgespannen betonlaag bevindt volle eigendom blijft van Verkoper.

Voor zover er geen waterdichte laag c.q. voorgespannen betonlaag aanwezig is, zoals bijvoorbeeld bij de trappenhuizen, nooduitgangen, (lucht)roosters en de in- en uitritten van de Parkeergarage, is het Opstalrecht in het verticale vlak niet beperkt. In het horizontale vlak eindigt het Opstalrecht daar waar trappenhuizen, nooduitgangen, (lucht)roosters en de in- en uitritten op het maaiveldniveau uitkomen. De boven het maaiveldniveau uitstekende (betonnen)

ombouw rondom de (lucht)roosters en de hekken rond de inrit behoren evenzeer tot het Opstalrecht.

Tot het Opstalrecht behoren uitdrukkelijk wel de Tunnel en de toegang tot de Tunnel vanaf de Promenade via een lift (stijg- en daalpunt) uitkomende op maaiveldniveau op het perceel, kadastraal bekend Heerlen, sectie D, nummers 9453, welk perceel eigendom is van Verkoper maar waarvan de eigendom vanaf de eerste verdieping van de opstal berust bij de besloten vennootschap Festina Lente BV.

Tot het Opstalrecht behoren uitdrukkelijk ook de fietsenstalling en het trafohuisje als onderdeel van de Tunnel en de Installaties. Koper zal op eerste verzoek van Verkoper met Verkoper tegen gebruikelijke voorwaarden een gebruiksovereenkomst (om niet) voor onbepaalde tijd sluiten met Koper met betrekking tot deze fietsenstalling, met daarin een opzegtermijn van zes maanden voor beide Partijen. Op de Datum van Levering zal Koper verder medewerking verlenen aan het ten gunste van het nutsbedrijf vestigen van een recht van onderopstal met betrekking tot het trafohuisje en zal Koper tevens op eerste verzoek van Verkoper, althans van het nutsbedrijf, medewerking verlenen aan het vestigen van eventuele andere zakelijke rechten (bijvoorbeeld een recht van erfdienstbaarheid) met betrekking tot het trafohuisje.

Verwijdering en/of buiten gebruik stelling van de Installaties komt voor rekening en risico van Koper, behoudens voorzover daarmee kosten zijn gemoeid die betrekking hebben op het treffen van specifieke veiligheidsmaatregelen, waaronder bijvoorbeeld asbest(verwijdering) of (verwijdering van) zware metalen.

Tot het Opstalrecht behoort uitdrukkelijk niet de ruimte zoals aangegeven in kruisarcering op bijlage 1, zijnde de ondergrondse toegang(sdeur) tot de schouwburg. Deze blijft volle eigendom van Verkoper. Voor de toegang tot en het beheer van deze ruimten die volle eigendom blijven van Verkoper, zullen Partijen op eerste verzoek van Verkoper nadere afspraken maken, desgewenst middels vestiging van zakelijke rechten (bijvoorbeeld rechten van erfdienstbaarheid).

Tot het Opstalrecht behoort uitdrukkelijk wel de in stiparcering op bijlage 1 aangegeven pompruimte tbv de aansluiting van vuilwater op het gemeentelijk riool.

Wanneer Verkoper de op de voorgespannen betonlaag gelegen bestrating op enig moment opneemt, heeft Koper het recht om een tweede waterdichte laag bovenop de voorgespannen betonlaag aan te brengen. Als Koper van dat recht gebruikt maakt zal het Opstalrecht op dat moment worden uitgebreid, in die zin dat deze tweede waterlichte laag ook onderdeel wordt van het Opstalrecht.

Voorts zullen ten behoeve van het (kunnen) exploiteren van de Parkeergarage ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie L, nummer 1676, gemeente Heerlen sectie L, nummer 1209 en gemeente Heerlen sectie D, nummer 9453 welke eigendom blijven van Verkoper (belast met het Opstalrecht) de nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd (zoals het hebben van uitweg naar de openbare weg en van een hoogtebalk enz.).

- 1.3 Koper zal moeten gedogen dat op, in, aan of boven het openbaar gebied boven de Parkeergarage kabels, leidingen en andere voorzieningen zijn of worden aangebracht ten behoeve van openbare doeleinden en dat deze door Verkoper worden onderhouden en vervangen. Na voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper is het Verkoper toegestaan om ook in de Parkeergarage kabels, leidingen en andere voorzieningen aan te brengen, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare doeleinden, welke toestemming door

Koper niet anders dan op redelijke gronden mag worden onthouden.

Voor zover nodig zal Verkoper voor de uitvoering van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden onbelemmerde toegang tot de Parkeergarage krijgen. Verkoper zal bij de uitvoering daarvan de exploitatie van de Parkeergarage zo min mogelijk belemmeren, en geen schade toebrengen aan de waterdichte laag. Voor het geval dat herstelwerkzaamheden aan de waterdichte laag van de Parkeergarage door Koper nodig zijn, welke Verkoper moet gedogen, en daardoor schade ontstaat aan de boven de Parkeergarage gelegen openbare ruimte alsmede de inrichting daarvan, komen de kosten van herstel daarvan voor rekening van Koper, tenzij de noodzaak van de herstelwerkzaamheden gelegen is in een aan Verkoper toe te rekenen oorzaak, in welk geval de kosten voor rekening van Verkoper komen.

De bepalingen van dit artikel gelden als een kwalitatieve verplichting/kettingbeding welke door Koper aan al haar rechtsopvolgers moet worden opgelegd, op straffe van een boete van EUR 50.000,- en onverminderd het recht voor Koper op aanvullende schadevergoeding, hetgeen als zodanig in het Opstalrecht zal worden opgenomen.

- 1.4 De voor de overdracht vereiste akte van levering (waarin het Opstalrecht wordt gevestigd) van het Verkochte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, **uiterlijk op de Datum van Levering.**

Het Verkochte wordt verkocht inclusief de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen, tenzij deze roerende zaken aan derden (c.q. Koper) in eigendom toebehoren. In de Koopprijs is de vergoeding begrepen voor deze roerende zaken.

Partijen zullen – doch enkel voor zover nodig en door Koper gewenst – ter zake deze roerende zaken zakelijke rechten vestigen ten gunste van Koper. Tevens zal er een algemeen recht van erfdienstbaarheid worden gevestigd welke waar nodig de feitelijke situatie formaliseert.

Artikel 2 - Kosten en belastingen

- 2.1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.
- 2.2 Verkoper verklaart dat terzake van de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is. Mocht er toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan is deze voor rekening van Koper.

Artikel 3 - Betaling

- 3.1 Koper is verplicht de Koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen te voldoen voor of uiterlijk op de Datum van Levering door creditering van de bankrekening (derdengeldrekening) met nummer 90.56.20.771 bij de SNS Bank ten name van de Notaris, met valuterig uiterlijk op de Datum van Levering.

- 3.2 De Notaris is verplicht uit de Koopprijs aan de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hen moet voldoen om zijn in deze koopovereenkomst omschreven verplichting na te kunnen komen. Indien de Koopprijs niet toereikend is om bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende te betalen.
- 3.3 De Notaris is verplicht de Koopprijs aan Verkoper te betalen na aftrek van hetgeen aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) verschuldigd is en de overige ten laste van Verkoper komende kosten/schulden die uit de verkoopopbrengst moeten worden betaald. Bedoelde betaling aan Verkoper zal plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek in de openbare registers voor registergoederen is gebleken, dat de overdracht aan Koper is geschied vrij van inschrijvingen die daar blijkens het in deze Overeenkomst bepaalde niet op mogen rusten. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en de uitbetaling aan hem, één of twee werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 4 - Feitelijke levering / staat van het Verkochte

- 4.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal aan Koper geschieden in de staat waarin het Verkochte zich bij het tot stand komen en ondertekening door beide Partijen van deze Overeenkomst bevindt, zoals nader omschreven in artikel 12, behoudens verandering ten gevolge van normaal gebruik.
- Partijen verplichten zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11 van deze Overeenkomst.
- 4.2 Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan Koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor zijn risico, alles met inachtneming van het overigens in deze Overeenkomst bepaalde.
- 4.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
- 4.5 Koper heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
- 4.6 Koper zal het Verkochte gebruiken als (openbare) parkeergarage voor verhuurdoeleinden van stallingsplaatsen (kort en lang parkeren). Verkoper verklaart dat dit gebruik op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.

Artikel 5 - Juridische levering

- 5.1 Het Verkochte zal op de Datum van Levering worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan,

tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en retentierechten.

- 5.2
- a. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend uit de concept leveringsakte welke bij deze Overeenkomst is gevoegd als **Bijlage 2**.
 - b. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Voorts aanvaardt Koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar (kunnen) zijn, en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
 - c. Voor zover aan Verkoper bekend is Verkoper geen partij geweest bij de verlening van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of andere zakelijke rechten terzake waarvan de notariële akte nog in de openbare registers moet worden ingeschreven.

Artikel 6 – Overgang / overdracht aanspraken

- 6.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.
- 6.2 Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en voorts alles te doen wat redelijkerwijs verwacht kan worden om deze ten name van Koper te doen stellen.
- 6.3 In deze verkoop en onder betreffende Koopprijs zijn mede begrepen eventuele vorderingen van Verkoper jegens derden wegens mijnschade. Voor zover nodig cedeert Verkoper deze aan Koper, waarbij Verkoper garandeert dat zij met betrekking tot deze schade generlei regeling tot afkoop of anderszins heeft getroffen.

Artikel 7 – Overmaat / ondermaat / afwijking aantal parkeerplaatsen

- 7.1 Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.
- 7.2 Indien het werkelijk aantal parkeerplaatsen afwijkt van het aantal zoals vermeld in de beschrijving verleent dat aan geen der Partijen enig recht.

Artikel 8 - Verrekening zakelijke belastingen

- 8.1 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, zijn met ingang van de Datum van Levering voor rekening van Koper. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. De verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de Koopsom.
- 8.3 Koper neemt geen assuranties over en zal voor eigen rekening een adequate opstalverzekering afsluiten uiterlijk ingaande op de Datum van Levering.

Artikel 9 – Garantieverklaringen / vrijwaringen van Verkoper

- 9.1 Verkoper garandeert, onverminderd het verklaarde in de artikelen 4 en 10 van deze Overeenkomst, het navolgende:
- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. Het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huren – behoudens de in de considerans genoemde huurovereenkomst met Koper die op de Datum van levering zal eindigen - en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
 - c. Aan Verkoper zijn, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd, anders dan aan Koper bekend en vermeld in artikel 12, en welke verbeteringen en herstellingen door Koper zullen worden uitgevoerd;
 - d. dat het Verkochte technisch in goede staat is en er geen groot onderhoud aan het Verkochte nodig, zulks behoudens het bepaalde in artikel 12;
 - e. het Verkochte is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument, en het Verkochte is geen monument in de zin van de Monumentenwet;
 - f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - g. er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd, anders dan hierna of hiervoor in deze Overeenkomst vermeld, en Verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
 - h. aan het Verkochte is geen mandeligheid anders dan op grond van de wet verbonden, anders dan eventueel in voormelde titel van aankomst is omschreven; terzake wordt verwezen naar artikel 5 lid 2 van deze Overeenkomst;
 - i. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, waaronder mede is begrepen het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - j. met betrekking tot het Verkochte is op heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig;

- k. op het Verkochte en de zich in het Verkochte bevindende technische installaties rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten op de Datum van Levering;
- l. het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
- m. het Verkochte heeft heden een rechtmatige uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
- n. met betrekking tot het van Grunsvenplein te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie L, nummer 1676, groot ca. 2 ha 55 a en 80 ca is thans wel een beschikking en/of een bevel als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (**Bijlage 3**), maar deze beschikking heeft geen betrekking op het Verkochte;
- o. er zijn van gemeentewege thans geen privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke bepalingen/belemmeringen opgelegd die het beoogde gebruik van het Verkochte door Koper in de weg (kunnen) staan, behoudens het bepaalde in artikel 12;
- p. er zijn met betrekking tot het Verkochte geen overheidssubsidies aangevraagd of verkregen uit hoofde waarvan nog verplichtingen kunnen voortvloeien voor Koper;
- q. dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van haar verkrijging niet van toepassing was;
- r. dat het Verkochte is gerealiseerd overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen, dat daartoe de juiste bouwvergunningen zijn verleend en dat het Verkochte is gebouwd overeenkomstig deze vergunningen;

Artikel 10 - Informatieplicht Verkoper / onderzoeksplicht Koper

Onverminderd het hiervoor bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn, een en ander met inachtneming van de bijzondere omstandigheid dat Koper als sinds 18 oktober 1993 huurder is van de Parkeergarage en in die hoedanigheid bekend is met de (onderhouds)staat van de Parkeergarage.

Artikel 11 - Risico-overgang / beschadiging

- 11.1 Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper, vanaf de Datum van Levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Verkochte ten genoegen van Koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden. Het huidige gebruik door Koper van de Parkeergarage op grond van de lopende huurovereenkomst kwalificeert niet als een feitelijke levering als bedoeld in dit artikel.
- 11.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is

Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de Datum van Levering ter keuze van Koper:

- a. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen:

het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten, welke Verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of:

- b. Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 van deze Overeenkomst genoemde Datum van Levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een eventueel door Verkoper gestelde bankgarantie of zekerheid zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

- 11.3 Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze Overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Verkoper.

Artikel 12 - Achterstallig onderhoud en brandveiligheid

Partijen hebben vastgesteld dat er in de Parkeergarage sprake is van achterstallig onderhoud, met name voor wat betreft de staat waarin de constructie zich bevindt. Het achterstallig onderhoud is nader vermeld in rapport van Adviesbureau H. Janssen Echt BV d.d. 14 mei 2012 en rapport van SGS Intron d.d. 21 september 2012. Koper beschikt over beide rapporten en is derhalve genoegzaam bekend met de inhoud daarvan..

Het is aan Koper om te bepalen of en zo ja wanneer het achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd.

Partijen zijn verder bekend met de correspondentie die is gevoerd met de brandweer te Heerlen (**Bijlage 4**) waaruit onder meer blijkt dat de Parkeergarage niet voldoet aan alle brandveiligheidseisen, dat exploitatie van de Parkeergarage door de brandweer tot 1 juli 2013 wordt gedoogd onder de voorwaarde dat er continue brandwachten posteren en dat wanneer er vóór 1 juli 2013 wordt gestart met de benodigde renovatiewerkzaamheden om de Parkeergarage aan alle brandveiligheidseisen te laten voldoen, de Parkeergarage ook gedurende de renovatie mag worden geëxploiteerd met brandwachten.

Wanneer Koper het herstel van de gebreken op het gebied van de brandveiligheid niet voortvarend ter hand neemt, bestaat derhalve het risico dat de exploitatie van de Parkeergarage niet ongestoord kan (blijven) plaatsvinden omdat alsdan van overheidswege mogelijk handhavend dient te worden opgetreden.

Definitieve koopovereenkomst Theater Heerlen Parking d.d. 27 februari 2013
Deze overeenkomst is alleen verbindend nadat deze door beide partijen rechtsgeldig is ondertekend.

Dit komt voor rekening en risico van Koper.

Het achterstallig onderhoud, alsmede de gebreken op het gebied van brandveiligheid zijn verdisconteerd in de Koopprijs.

Artikel 13 – Beheer openbaar gebied

Verkoper is verplicht bij het gebruik van de openbare ruimte boven(op) de Parkeergarage (het van Grunsvenplein) voor evenementen of anderszins, geen zwaardere belasting toe te staan dan de maximale belasting welke voor de Parkeergarage is vastgesteld in de daarvoor afgegeven bouwvergunning. Indien die verplichting niet wordt nageleefd, is Verkoper aansprakelijk voor de schade die als gevolg daarvan aan de Parkeergarage mocht ontstaan. Verkoper is verplicht de openbare ruimte boven de waterdichte laag van de Parkeergarage te beheren en onderhouden. Bij de uitvoering van die werkzaamheden zal Verkoper geen schade (doen) toebrengen aan het dak casu quo de waterdichte laag van de Parkeergarage.

Artikel 14 – Afspraken met betrekking tot 't Loon

- 14.1 De tijden waarop betaald parkeren geldt voor het bij Verkoper in exploitatie zijnde en aan Partijen genoegzaam bekende parkeerdek 't Loon worden uiterlijk met ingang van 1 februari 2013, en voor de duur dat de Parkeergarage door Koper wordt geëxploiteerd, verruimd, in die zin dat die synchroon gaan lopen met de huidige winkeltijden van 't Loon, waarbij geldt dat onder winkeltijden wordt verstaan de laatste sluitingstijd van een winkel gelegen in winkelcentrum 't Loon.
- 14.2 Verkoper verleent gedurende een periode van 10 jaar aan Koper een eerste recht van koop met betrekking tot het Partijen genoegzaam bekende parkeerdek gelegen boven de parkeergarage 't Loon en/of het terrein aan de achterzijde van het Winkelcentrum 't Loon. Verkoper verleent dit eerste recht van koop omdat Koper de overige parkeerplaatsen rond(om) 't Loon thans reeds exploiteert en tevens dit parkeerdek gelegen boven de parkeergarage 't Loon en/of dit terrein aan de achterzijde van het Winkelcentrum 't Loon reeds beheert. Het eerste recht van koop houdt in dat in geval van een voorgenomen vervreemding door Verkoper aan Koper als eerste de gelegenheid wordt geboden om een bod te doen. Daarna is Verkoper vrij om al dan niet een bepaalde mate van mededinging te creëren door derden uit te nodigen tot het doen van een bod, waarna aan Koper de gelegenheid zal worden geboden om het hoogste bod te overtreffen met tenminste EUR 1,-. Indien Koper het hoogste bod van een derde niet binnen 14 dagen nadat dit bod schriftelijk aan haar door Verkoper is meegedeeld overtreft met tenminste EUR 1,- staat het Verkoper vrij om voor dit hoogste bod te verkopen aan die derde. Indien Koper wel binnen 14 dagen nadat dit bod schriftelijk aan haar door Verkoper is meegedeeld overtreft met tenminste EUR 1,- staat het Verkoper vrij om toch niet tot verkoop over te gaan, waarna dit voorkeursrecht herleeft.

Artikel 15 – Ingebrekestelling / verzuim / ontbinding / boete

- 15.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

- 15.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan laatstgenoemde deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, tenzij hij alsnog uitvoering van de Overeenkomst verlangt.
- 15.3 Bij ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 2 van dit artikel zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan EUR 1.000 (duizend euro) per dag dat het verzuim voortduurt en loopt door tot aan de datum van het uitbrengen van de ontbindingsverklaring, zulks met een maximum van EUR 350.000 (zegge: driehonderd en vijftigduizend euro). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 15.4 Indien de wederpartij op grond van het bepaalde in lid 2 van dit artikel nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn gelijk aan EUR 1.000 (duizend euro) per dag dat het verzuim voortduurt, zulks met een maximum van EUR 350.000 (zegge: driehonderd en vijftigduizend euro). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16 - Milieubepaling

- 16.1 Voorzover aan Verkoper bekend bevat het Verkochte geen verontreiniging die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 6 van deze overeenkomst omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
- 16.2 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte wel ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig, doch zijn deze conform de destijds geldende wet- en regelgeving gesaneerd (**Bijlage 5**).
- 16.3 Voor zover aan Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen asbest, asbesthoudende materialen en/of andere volgens huidige maatstaven voor mens en/of dier schadelijke materialen verwerkt.
- 16.4 Voor zover aan Verkoper bekend voldoet het Verkochte aan de vereisten inzake de preventie van legionella- verontreiniging op grond van de vigerende regeling Legionellapreventie in het leidingwater.
- 16.5 Voor zover aan Partijen bekend zijn alle benodigde meldingen krachtens het Activiteitenbesluit tijdig gedaan. Op 5 januari 2011 heeft de meest recente milieucontrole plaatsgevonden op basis van het Activiteitenbesluit. Tijdens deze controle zijn geen tekortkomingen van het vigerende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) geconstateerd.

Artikel 17 – Openstelling en tarifiering

- 17.1 De Parkeergarage zal in elk geval geopend zijn gedurende de winkeltijden in het centrum van de gemeente Heerlen alsmede een uur voor- en een uur na sluiting alsmede gedurende de openingstijden van de nabijgelegen Schouwburg, alsmede een uur voor- en een uur nadien.

Koper zal, buiten de voornoemde afspraak, vrij zijn in de vaststelling van openingstijden van de Parkeergarage.

- 17.2 Partijen zullen regulier overleg plegen over aangelegenheden betreffende de bereikbaarheid van de Heerlense binnenstad en mobiliteitsvraagstukken dienaangaande in het algemeen. Daarbij zal onder meer, doch niet uitsluitend worden besproken over het faciliteren van parkeren door bewoners, bezoekers van bewoners, winkelpersoneel en gehandicapten, alsmede over de tarifiering, zonder dat dit afbreuk doet aan het recht van Koper zelf de tarieven in de Parkeergarage vast te stellen. Tevens zal worden gezien of het mogelijk is een programma "Heerlen Bereikbaar", analoog aan het programma Maastricht Bereikbaar, kan worden opgezet. Tenslotte verklaart Koper zich bereid met de directie van de Schouwburg te spreken over een speciaal bezoekerstarief.

Artikel 18 - Inschrijving in openbare registers

Partijen geven géén opdracht aan de Notaris om deze Overeenkomst conform artikel 7:3 BW (Vormgeving) in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

Artikel 19 - Overige bepalingen

- 19.1 Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze Overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van de partij die deze kosten heeft gemaakt.
- 19.2 Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der Partijen komen bovenbedoelde kosten echter voor rekening van de tekort schietende partij.
- 19.3 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 19.4 Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
- 19.5 Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden zal door de Notaris aan Verkoper en Koper worden overhandigd.
- 20.6 De huurovereenkomst van 17 oktober 1993 eindigt van rechtswege op de Datum van Levering. Partijen verklaren uit dien hoofde niets meer van elkaar te vorderen te hebben.
- 20.7 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 20 - Bijlagen

- 20.1 Onlosmakelijk bij deze koopovereenkomst behoren de navolgende bijlagen:

Definitieve koopovereenkomst Theater Heerlen Parking d.d. 27 februari 2013

Deze overeenkomst is alleen verbindend nadat deze door beide partijen rechtsgeldig is ondertekend.

- Bijlage 1 - Demarcatielijst met tekening(en)
- Bijlage 2 - Concept akte van levering
- Bijlage 3 - Beschikking art. 55 Wet Bodembescherming
- Bijlage 4 - Correspondentie met de brandweer te Heerlen
- Bijlage 5 - Document terzake de sanering van de ondergrondse tanks

20.2 Indien het bepaalde in voormelde bijlagen afwijkt van het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Aldus ondertekend te Heerlen op 27 februari 2013.

Verkoper:

Koper:

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 11

Heerlen

Collegevoorstel b&w

Datum,
4 oktober 2012

Auteur:

afdeling:
33.02.0
PROJECTONTWIKKELING

telefoonnummer:
(045) 56 043 92

mede-auteur(s):

Registratienummer:
2012/32623

Openbaar
Ja

ambtelijke routing

- ☐ afdelingshoofd/dlr.
☒ directeur **Bruls**

d.d.

akk.

opm.

Opmerk. secr./portefeuillehouder

bestuurlijke routing

- ☒ secretaris
☐ burgemeester
☒ weth. Aarts
☐ weth. Braeken
☐ weth. Gillissen
☐ weth. de Wit
☐ weth. van Zutphen

d.d.

akk.

bespr.

☒ begrotingswijziging: nee

Indien begr. wijz. ja: Maak hier uw keuze

☐ protocol actieve informatieplicht

☐ persbericht

☒ uit. dat. b&w

Motivering uiterste datum: _____

onderwerp

principebesluit inzake verkoop gebouwde parkeeractiviteiten centrum

voorstel en besluit:

1. In principe in te stemmen met het bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen met betrekking tot:
 - A. de verkoop van de van Grunsvenparking aan Q-park per uiterlijk 31 december 2012;
 - B. het overdragen van de gemeentelijke aandelen van Parkeer Heerlen BV aan Q-park uiterlijk per 1 juli 2014



Onderwerp

Principebesluit inzake verkoop gebouwde parkeeractiviteiten centrum

Inleiding/aanleiding

Het afgelopen jaar is de raad meermaals geïnformeerd over de parkeerthematiek in het Centrum van Heerlen, meer in het bijzonder de situatie waarbij sprake is van eigendom (in de vorm van vastgoed en aandelenbezit) bij de gemeente. Vanuit de raad is breed draagvlak gebleken om te onderzoeken c.q. te onderhandelen over het afstoten van het gemeentelijk eigendom. Geconcludeerd is daarbij dat het aangaan van onderhandelingen over de verkoop aan Q-park feitelijk de enige optie daarbij is. Wensbeeld voor het College was daarbij om:

- Beleid is des gemeente (inclusief prijsstelling)
- Vastgoed (exclusief grond) en exploitaties des markt.

Op grond hiervan is actief onderhandeld met Q-park. Het lag in de lijn der verwachting dat Q-park ook de parkeervoorzieningen Maankwartier in eigendom/exploitatie zou krijgen. Tijdens de onderhandeling bleek dat niet meer het geval. Hierdoor wijzigde voor Q-park de bereidheid over alle beleidsaspecten nu afspraken te maken. Voor Q-park is dat nu pas relevant indien andere exploitanten eveneens participeren in de beleidsafspraken. Dat kan pas indien definitief bekend is wie de exploitant parkeren Maankwartier is en of deze exploitant bereid is in beleidsafspraken te participeren. Wel zijn de onderhandelingen met Q-park voortgezet. Als resultaat hiervan is een gezamenlijk document opgesteld genaamd "Deal op hoofdlijnen, d.d. 1 oktober 2012". Dit document zal worden vertaald in een te ondertekenen document. In het onderstaande is het resultaat afgezet t.o.v. de huidige situatie. Wij hebben daarbij als lijn gevolgd dat onze gebouwde parkeeractiviteiten jaarlijks een groot te kort kennen, er op nieuw fors geïnvesteerd moet worden en parkeren niet per definitie een kernactiviteit is voor de gemeente temeer dat er forse bezuinigingen aan de orde zijn. Daarnaast zou de gemeente meer middelen structureel moeten reserveren op de begroting voor de eigenaarslasten. Het opzetten van een eigen organisatie voor parkeren is als financieel niet realistisch gekwalificeerd mede gezien de huidige rechten van Q-park enerzijds en het ontbreken van kennis over exploitatie van parkeervoorzieningen anderzijds. Het onderhandelingsresultaat effectueren leidt tot een respectabele verlaging van de structurele lasten.

1. Wat gebeurt er als we niets doen?

Van belang is de overeenstemming af te zetten t.o.v. niets doen. Daarbij is zowel naar beleidsmatige als financiële kosten gekeken.

1.1 Beleidsaspecten

De gemeente Heerlen heeft geen directe invloed op het parkeerbeleid van het centrum van de gemeente Heerlen. Wel heeft ze invloed op het straatparkeren en terreinen die in eigendom zijn (openingstijden & tarieven).

Ze stelt de parkeerbalans vast, deze is echter op dit moment al te ruim (met ca. 1000 parkeerplaatsen, exclusief Maankwartier en exclusief P&R), dus momenteel gaat daar geen sturende werking van uit. Dit wordt pas anders indien er krapte in

het parkeeraanbod ontstaat. Het vigerende parkeerbeleid voorziet daarnaast ook niet in een parkeerfonds, waardoor op korte termijn er geen acties zullen zijn om de parkeerbalans krappert te maken.

Als aandeelhouder van Parkeer Heerlen B.V. kan de gemeente Heerlen mede het generieke beleid vaststellen van de vennootschap. Echter de operationele keuzes, zoals vaststellen van tarieven, zijn een beslissing van de statutaire directie. Deze beslist in het belang van de vennootschap en niet in het directe mobiliteitsbelang van de gemeente Heerlen. De gemeente Heerlen heeft als aandeelhouder wel directe invloed op het benoemen of ontslaan van de directeur.

1.2 Parkeer Heerlen B.V.

Het negatief eigen vermogen van Parkeer Heerlen B.V. bedraagt ultimo 2011 € 3,7 miljoen. Het aandeel van de gemeente Heerlen hierin is 51% groot, te weten € 1,9 miljoen.

De vennootschap kent momenteel een structureel verlies op de totale exploitatie van totaal € 200.000 hetgeen voor Heerlen € 100.000 is.

Indien de nieuwe parkeergarage Maankwartier Zuid open gaat kan dit een negatief effect hebben op de exploitatie van Parkeer Heerlen B.V. en daarmee negatief financieel uitwerken voor de aandeelhouder (meer verlies; c.q. meer bijstorten).

Op de parkeergarage Teleparking rust een hypotheek van € 6 miljoen. Dit betreft de historische stichtingskosten. Deze parkeergarage is momenteel minder waard, hetgeen ook wordt gerepresenteerd in de boekwaarde van het actief en komt tevens tot uitdrukking in het negatieve eigen vermogen.

Het is onwaarschijnlijk dat de hypotheekverstrekker bij herfinanciering in 2013 een hypotheek verstrekt van € 6 miljoen. Normaliter geldt in de huidige markt omstandigheden de gedragslijn de marktwaarde/boekwaarde of executiewaarde. Deze boekwaarde is nu fors lager nl. € 3,6 miljoen.

Op dat moment zal de gemeente Heerlen weer significant in de vennootschap moeten bijstorten om de balanswaarde met de reële waarde van de parkeergarage in evenwicht te brengen.

1.3 Van Grunsvenpleingarage

De parkeergarage is dringend aan onderhoud toe. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. Een opknapbeurt voor de korte termijn kost de gemeente in ieder geval € 650.000,-. Dit betreft alleen achterstallig onderhoud. Daarnaast nog een eventueel risico van circa € 250.000 (betononderzoek).

Indien het wenselijk is om de kwaliteit omhoog te brengen is circa € 1,4 miljoen noodzakelijk als investering.

De huurinkomsten bedragen op dit moment jaarlijks € 92.710,- en worden niet geïndexeerd tot 2033, de lopende termijn van de huurovereenkomst. Dit bedrag is te laag om in de structurele verplichtingen van de gemeente Heerlen als eigenaar te voldoen. Concreet betekent dit dat bij volgend groot onderhoud van de parkeergarage (over zo'n 10-15 jaar) de gemeente opnieuw moet investeren, zonder dat daar inkomsten tegenover staan.

Indien de gemeente het onderhoud aan de parkeergarage gaat uitvoeren, zal de huurder op dat moment niet volledig vrij kunnen beschikken over het door haar gehuurde object. De inkomstenderving zal (deels) vergoed moeten worden. Naar schatting zal dit ongeveer een kostenpost van € 250.000,- zijn.

Samengevat in indien er geen deal wordt gesloten:

- Er worden geen beleidsafspraken gemaakt;
- Financiële bijdrage/verplichting van: € 1.757.628
- Investering van € 650.000,- (achterstallig onderhoud) of een investering van € 1.400.000,- (renovatie Theaterparking)
- Structureel kosten per jaar bij alleen achterstallig onderhoud: € 269.872 en bij een renovatie minimaal € 374.872

Voor een specificatie van de opbouw van de bedragen wordt verwezen naar de bijlage.

2. Wat behelst het principe akkoord met Q-Park?

2.1 Beleidsaspecten

Er wordt een reguliere overlegstructuur met Q-Park georganiseerd. In dit overleg worden zowel beleidsmatige, operationele als eventuele strategische aspecten met elkaar besproken en aangepakt.

Dit is een open samenwerkingsverband, waar ook derde partijen op gebied van mobiliteit en parkeren in kunnen toetreden.

In ieder geval wordt in dit overleg werk gemaakt van doelgroepen-parkeren. Concreet betekent dit dat gemeente Heerlen en Q-Park gaan bekijken en vervolgens afspreken hoe ze specifieke doelgroepen gaan accommoderen op het gebied van parkeren. Gedacht moet hierbij worden aan bewoners, bezoekers van bewoners, verenigingen, gehandicapten, medewerkers van de retail in de binnenstad. Streven is ieder keer een passend aanbod te doen aan de doelgroep. In de toekomst is het wellicht mogelijk om afspraken te maken over tariefdifferentiatie in Heerlen centrum. Echter dit kan alleen met alle exploitanten en er mogen geen zogenaamde "free riders" zijn. Momenteel wordt de exploitant voor de parkeergarage(s) Maankwartier geselecteerd. Dit wordt zoals het zich nu laat aanzien een derde partij. Als dit definitief is, kan dit punt verder opgepakt worden. Naar verwachting zal ook deze partij in het Maankwartier het wenselijk vinden om met gemeente en andere exploitant afspraken te maken t.a.v. parkeren. Dit geeft een namelijk grotere mate van bedrijfszekerheid.

2.2 Parkeer Heerlen B.V.

De 51% aandelen van Parkeer Heerlen B.V. in eigendom bij de gemeente Heerlen worden verkocht aan Q-Park. De levering zal plaatsvinden uiterlijk 1 juli 2014. Hiervoor betaalt de gemeente Heerlen aan Q-Park een eenmalige afkoopsom van € 1,3 miljoen met als vast prijspeil 1 januari 2012.

Bij de totstandkoming van deze deal is uit onderhandeld dat de afwaardering van de Teleparking garage (groot € 1,1 miljoen) in de jaarrekening 2011 niet meeweegt bij de overname. Daarnaast delen we mee in de voor Q-Park voordelige fiscale verliesverrekening ter grootte van € 200.000,-. De reguliere reparaties betreffende Teleparking + Putgraaf en onderhoud ter waarde van € 150.000,- worden verrekend. Komend van een negatief eigen vermogen van € 3,7 miljoen resteert dan nog een negatief eigen vermogen van € 2,55 miljoen. Het aandeel van de gemeente Heerlen hierin is € 1,3 miljoen.

Over een mogelijke negatieve impact van de ontwikkeling van de parkeergarage Maankwartier Zuid op de exploitatie van Parkeer Heerlen B.V. is afgesproken dat deze niet wordt meegenomen en voor rekening en risico van Q-park is.

Gedurende een periode van 10 jaar zal de gemeente Heerlen voor een totaalbedrag van € 100.000,- abonnementen huren bij Parkeer Heerlen B.V./Q-Park. Dit zijn deels abonnementen die gemeente nu reeds heeft waarvoor contractueel vanaf 1 januari 2013 betaald moet worden.

2.3 Van Grunsvenpleingarage

De parkeergarage wordt verkocht voor per saldo € 1,- k.k. aan Q-Park.

Q-Park zelf knapt de parkeergarage voor eigen rekening en risico op.

Q-Park maakt afspraken met Plu Beheer BV als beherend vennoot van de Plu CV inzake Schinkel. Belangrijk is dat de bestaande afspraken tussen de gemeente Heerlen en Plu Beheer BV daarbij onverkort worden overgenomen door Q-Park en waarbij de gemeente door Plu Beheer BV volledig gevrijwaard wordt. Dit naar tevredenheid van alle partijen.

Bij parkeerdek 't Loon worden de tijden waarop betaald wordt voor parkeren verruimd om synchroon te lopen met de winkelopeningstijden. In onderling overleg zal hiervoor een voorstel worden uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Indien en voor zover de gemeente Heerlen, ter hare discretie, parkeerdek 't Loon en/of het gedeelte aan de achterzijde van 't Loon waar geparkeerd wordt wil vervreemden, dan heeft Q-Park een eerste recht van koop. Dit eerste recht houdt in dat Q-Park bij een eventuele verkoop eerste gegadigde is, uiteraard onder marktconforme voorwaarden (waaronder in ieder geval prijs en verdere condities) en mocht een derde een bod doen en de gemeente is voornemens ermee akkoord te gaan, dan heeft Q-Park eerst het recht dit bod te matchen.

Samengevat in indien er deal wordt gesloten:

- Er komt een beleidsoverleg met exploitanten waar afspraken worden gemaakt. De bereidheid daartoe hebben zij uitgesproken;
- De gemeente moet eenmalig investeren: € 1.308.108
- Structurele vrijval in begroting per saldo € 104.072

Voor een specificatie van de opbouw van de bedragen wordt verwezen naar de bijlage.

Kader

Het project parkeren centrum valt binnen het kader leefomgeving

Kernthema:

Mobiliteit en parkeren

Bevoegdheid

Krachtens het gestelde in art. 160 lid 1 sub e jo 169 lid 4 Gemeentewet zijn burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en deze te verrichten, echter ingeval sprake is van rechtshandelingen met ingrijpende gevolgen nemen burgemeester en wethouders

geen besluit voordat de raad in de gelegenheid is geweest zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met het bereikte onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen met betrekking tot:

A. de verkoop van de van Grunsvenparking aan Q-park per uiterlijk 31 december 2012;

B. het overdragen van de gemeentelijke aandelen van Parkeer Heerlen BV aan Q-park uiterlijk per 1 juli 2014

Argumenten.

1.1 Langer wachten is niet mogelijk

Het thans voorliggende resultaat is het maximale dat op dit moment wederzijds als acceptabel is bestempeld. Op basis van de huidige situatie moet de gemeente de garage v. Grunsven opknappen. Daartoe zou de gemeente een aanbesteding in gang moeten zetten om eind 2013 begin 2014 gereed te zijn. De investering wordt niet terugverdiend op basis van de huidige huurovereenkomst. Verkoop nu lijkt de beste optie. Q-park moet dan zelf zorgen dat de garage voldoet.

1.2 Q-park wil alleen een totaal deal als de aankoop van van Grunsvengarage hiervan deel uit maakt.

Q-park heeft aangegeven dat zij alleen geïnteresseerd is in een deal indien de verkoop van deze v. Grunsvengarage onderdeel is.

1.3 Invoeren van ruimere betaaltijden op het dek van het Loon is randvoorwaarde voor Q-park.

Indien de betaaltijden niet worden verruimd tot de avondwinkeltijden zal Q-park de deal niet effectueren. Zij achten het voor de exploitatiekansen van de v. Grunsvengarage van belang de betaaltijden gelijk te stellen met de openingstijden van winkels. Dit is een raadsbevoegdheid die bij effectuering van de deal separaat door de raad zal moeten worden bekrachtigd in een apart raadsvoorstel

1.4 Indien blijkt dat Q park de enige exploitant is in Heerlen dan zal de gemeente ook het initiatief nemen om tot afspraken te komen over alle beleidsafspraken waaronder tariefstelling

1.5 Uitvoering in fases wordt nu verder uitgewerkt

Voor de effectuering van de overdracht van de aandelen van Parkeer Heerlen BV is om begrotingstechnische redenen de uiterste datum bepaald op 1 juli 2014.

Tegenargumenten

1.1 Op dit moment zijn nog niet alle feiten bekend die onderdeel zullen uitmaken van de deal.

De uitkomsten van een nog lopend onderzoek naar de kwaliteit van het beton (betonrot) kan dit leiden tot een hogere investering. De herstellkosten bedragen volgens onze deskundigen € 250.000. Deze kosten komen voor rekening van Q-park

De tijdsdruk om te voldoen aan de noodzaak van zelf opknappen van de v. Grunsven neemt enorm toe indien niet snel tot een definitief besluit wordt gekomen.

De deal is nog niet omgezet in wederzijds vastgestelde documenten.

Kosten en dekking

De kosten en dekkingsaspecten zullen na afronding van de contractfase via begrotingswijzigingen aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Op dit moment wordt verwezen naar de bijlage waarbij de variant verkoop en niet verkopen zijn vergeleken.

Communicatie

nvt

Evaluatie

nvt

Planning, procedure en uitvoering

Een globale planning van de vervolgafspraken ziet er als volgt uit:

Onderwerp	Datum
Definitief voorstel in College van B&W	23 oktober
Verzenden raadsvoorstel aan raadsclie.	24 oktober
Commissie	29 oktober
Raadsvergadering	Eind oktober/13 nov.
Contractvorming en overdracht	Gereed eind 2012

Bijlagen meegezonden

Deal op hoofdlijnen d.d. 01 oktober 2012.

Financieel overzicht d.d. 10 oktober 2012

Bijlagen ter inzage

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 12

© Copyright 2013 Dagblad De Limburger / Limburgs Dagblad.

Het auteursrecht, ook ten aanzien van artikel 15 AW, wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Donderdag, 07 november 2013.

HEERLEN Deal met Heerlen over aankoop theatergarage uitgesteld na politieke discussie over verlaging parkeergelden

Q-Park ligt dwars bij tarieven

door Claire van Dyck

HEERLEN - Parkeergigant Q-Park stelt de aankoop van de garage onder de schouwburg in Heerlen uit vanwege politieke discussie over verlaging van de parkeertarieven, zegt wethouder Aarts. Hij ontraadt daarom een proef.

Eind september zei Nico Aarts (wethouder Financiën en Beheer) als reactie op een politiek pleidooi voor verlaging van de parkeertarie-

ven op straat, wel iets te voelen voor een proef met verschillende tariefzones in de stad. Die stellingname en een krantenbericht daarover waren voor Q-Park reden om de deal met Heerlen voorlopig uit te stellen, zegt Aarts. Q-Park wacht de algemene beschouwingen deze week af, voordat een definitief besluit wordt genomen over de overdracht, zei Aarts gisteravond. Q-Park woordvoerder Joris Huijbrugs zegt dat de akte wellicht nog niet is gepasseerd, maar van afstel

of opschorten is hem niets bekend. „Sterker, er wordt al gesloopt op de onderste verdieping ter voorbereiding op de renovatie.“ Q-Park koopt de garage onder het theater van de gemeente voor 1 euro en investeert in ruil daarvoor miljoenen in de renovatie.

Aarts zegt dat aanhoudende verzoeken om tariefsverlaging „een bom leggen“ onder het bedrijfsplan van Q-Park voor de theaterparking. Daarom ziet hij ook niets in het verlagen van de uurprijs op het

parkeerdek van het naburige, zidrogende winkelcentrum 't Loon, zoals de ondernemers in een brief aan de raad verzoeken. Die discussie woedt al sinds het centrum kampt met leegloop en dalende bezoekersaantallen na de gedeeltelijke sloop eind 2011. Alleen met goedkeuring van Q-Park, dat ook onder 't Loon een garage heeft, wil Aarts tarieven verlagen. Q-Park is daar tegen. Aarts: „Ik ga geen ondernemer beconcurreren door andere ondernemers te helpen.“ Volgens Q-Park

heeft tariefdifferentiatie in Heerlen geen zin omdat het centrum geen parkeerdruk kent maar juist een overschot aan parkeerplekken heeft. De politieke premisse dat lage parkeertarieven meer klanten trekken, is volgens Q-Park onzin.

Goedkoop of gratis parkeren leidt niet automatisch tot meer winkelomzet blijkt uit wetenschappelijk onderzoek. Deskundige professor Mingardo zal over twee weken de politiek in Heerlen hierover bijpraten.

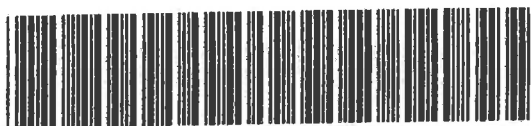
Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL

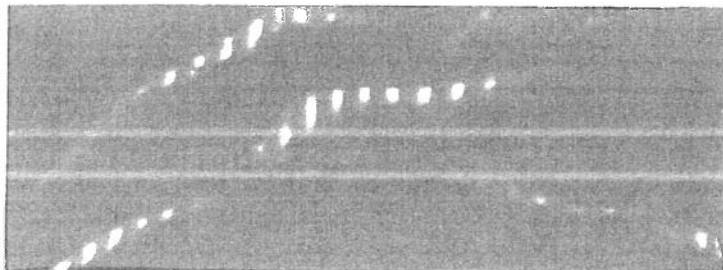


Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT9723467



Port Betaald



Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Postbus 280, 2000 AG Haarlem