Kennisgeving aan de gemeenteraad

Van:	**:**	**College van Burgemeester en Wethouders**
Zaak- & documentnr.	:	Z/23/104262/201599489
Datum	:	30 januari 2023

Portefeuillehouder(s): College van B en W

Voor vragen
Naam: Gert Jan Nust
Telefoon: (0316) 279 111
E-mail: g.nust@1stroom.nl

Onderwerp: Vitaal Centrum Duiven (VCD)

Onderwerp : nadere informatie naar aanleiding van presentatie VCD

Aanleiding
Naar aanleiding van de presentatie in de (besloten) politieke avond op 19 januari jl, wil het college u op een aantal punten aanvullend informeren.

Zwembad
Er is in 2018 een probleem ontstaan met de huurbetaling van de exploitant. Er is - na een marktconsultatie - met ingang van 2019 een nieuwe gebruiksovereenkomst gesloten. In eerste instantie voor één jaar met een optie van verlenging.
Er is destijds onderzocht of er met deze overeenkomst sprake is van staatssteun. Er is sprake van staatssteun in de zin van het Europees recht wanneer voldaan wordt aan de vijf cumulatieve staatssteuncriteria, zoals genoemd in artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Als dit het geval is moet de steunmaatregel worden gemeld bij de Europese Commissie. Bij niet alle criteria was met zekerheid te bepalen of hieraan werd voldaan, maar het leek aannemelijk dat dit niet het geval was (zodat van staatsteun geen sprake was). Uiteindelijk zijn de rechter en de Europese Commissie als enige instantie bevoegd om te bepalen of er daadwerkelijk sprake is van staatssteun. Daarnaast werd aanvullend overwogen dat op grond van de reguliere de-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 1407/2013) overheden, dus ook decentrale overheden, over een periode van drie belastingjaren tot maximaal € 200.000,- aan steun kunnen verlenen aan een onderneming. Wanneer deze regeling wordt gebruikt is er geen sprake van staatssteun en is de steunmaatregel vrijgesteld van de aanmeldingsplicht bij de

Europese Commissie. We hebben destijds gemeend de steun ook te verlenen in overeenstemming met de reguliere de-minimisverordening, om het risico op een eventuele terugbetalingsverplichting zo klein mogelijk te maken (ingeval geoordeeld zou worden dat toch sprake is van staatssteun). De steunmaatregel is niet gemeld bij de Europese Commissie, omdat er op dat moment geen sprake was van staatssteun.

Inmiddels is de driejaarsperiode verstreken (waarin het zwembad een aantal keer tijdelijk gesloten is geweest). Daarom is het college nu van oordeel dat bij verdere voortzetting van de huidige gebruiksovereenkomst mogelijk sprake zal zijn van staatssteun. Daarom is nu het moment om de regeling te beëindigen. De exploitant van het zwembad heeft geen coronasteun ontvangen van de gemeente.

Rechtsgevolgen
Klachten over vermeende staatsteun kunnen worden ingediend bij de rechter of de Europese Commissie. Als er in procedure wordt geoordeeld dat de verleende steun onrechtmatig is kan de sanctie zijn dat de steun moet worden terugbetaald door de ontvanger.

Nieuwe functie
Na beëindiging van de overeenkomst wordt de ruimte van het zwembad voor verhuur op de markt gezet. Het is mogelijk dat een nieuwe zwembadondernemer het pand wil huren. De verwachting is echter dat het zwembad de functie als zwembad zal verliezen. Onderzoek heeft immers uitgewezen dat een zwembad in fase 2 niet rendabel exploitabel is.

Verbouwingskosten
Als het zwembad haar functie verliest zal de ruimte geschikt moeten worden gemaakt voor een volgende huurder. De verbouwingskosten hangen af van de mate waarin aanpassingen gedaan moeten worden: een vloer over het bad, sterkte van de vloer, verwijderen kleedruimtes, andere aanpassingen e.d. Wat nodig is hangt mede af van de functie die de ruimte krijgt. Om de ruimte casco op te kunnen leveren houden we rekening met circa 2 ton aan kosten. Dit kan dus hoger of lager uitvallen, afhankelijk van de benodigde aanpassingen.

Exploitatie OGtent (fase 2)
De verwachting is dat bij verkoop van de units op de begane grond nog positieve resultaten behaald kunnen worden. Een en ander uiteraard afhankelijk van de te maken afspraken met potentiële kopers. Deze positieve resultaten kunnen worden toegevoegd aan de reserve vastgoed die op dit moment voor het pand reeds is gevormd (eind 2022 zat hier ruim 320.000 euro in, dit is een recentere opgave dan is opgenomen in de notitie bij het raadsvoorstel). Met de bestaande reserve, de verwachte positieve resultaten van de verkopen en de optimalisatie van de bedrijfsvoering op de verdiepingen (waaronder sluiting van het zwembad) verwachten we zeker de komende 5 jaren, maar waarschijnlijk langer, met een sluitende begroting van het pand te kunnen werken. In het overzicht uit de notitie bij het raadsvoorstel is te zien dat het tekort circa 45.000 euro is in 2023 conform de huidige verkopen. Dan kan van de 320.000 euro dit bedrag worden ingezet als dat nodig is. Het beëindigen van de overeenkomst van het zwembad kan een positief financieel effect hebben op de exploitatie, waardoor het mogelijk helemaal nog niet nodig is deze reserve aan te spreken. Dit positieve effect werkt in de toekomst ook door.

Parkeren in het centrum
In het raadsvoorstel van 18 januari 2022 is te aanzien van parkeren onder kanttekening 2.2 het volgende opgenomen:

Parkeren
In het plan van Eric Klappers is op basis van maatschappelijke inbreng gekozen voor parkeren op eigen terrein. In het bouwplan van Woonzorg Nederland, is in afstemming met de gemeentelijke afdeling realisatie en beheer, gekozen voor

parkeren op afstand (op het Liemersplein). Deze keuze komt voort uit overwegingen van verkeersveiligheid om het voetgangersgebied zoveel mogelijk vrij te houden van gemotoriseerde verkeersbewegingen. Voor de het niet realiseren van parkeerplaatsen op fase 4, maar het parkeren op afstand op het Liemers Plein, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een eerste inventarisatie uitgevoerd op basis waarvan dit qua parkeerbalans haalbaar lijkt. Nadere onderbouwing hiervan vindt plaats in het kader van de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

In de bijlage 3a bij het raadsvoorstel is een tekening opgenomen “demarcatie combinatieplan”, waarin geen parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Voor de in het raadsvoorstel van 18 januari 2022 genoemde bestemmingsplanwijziging is door de raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarmee al voorgesorteerd was op medewerking aan de aanpassing van het bestemmingsplan.

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan “parapluplan parkeren duiven” ter inzage. Dit plan vervangt de regels van alle vorige bestemmingplannen over parkeernormen, dus ook die van ‘Vitaal centrum’.

Op grond van dit plan moet bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning worden aangetoond dat het plan aan de CROW parkeernormen voldoet, aan de Parkeernormennota van Duiven of onderbouwd afwijkt hiervan, een bestemmingsplanwijziging voor fase IV is dus niet meer nodig. Het college verstrekt de Omgevingsvergunning.

Voor het hele centrum is een parkeeronderzoek gedaan, dat aantoont dat in een normale situatie de bezetting niet boven de 85% uitkomt, ook niet met 35 appartementen van WoonzorgNederland. In dit onderzoek is er rekening mee gehouden dat voor de appartementen van WoonzorgNederland geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Volgens de parkeernormennota is dit acceptabel en daarmee wordt onderbouwd dat voor Woonzorg geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd.
Op het moment dat er zaken veranderen (meer/minder parkeerplaatsen beschikbaar of meer/minder aanbod van parkeren) moet de bezetting opnieuw berekend worden.

IKC Remigius/Woonpark
Ten behoeve van de realisatie van IKC Remigius is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zodra de plannen voor het /Woonpark meer concrete vorm aannemen zal ook voor dit plan nog aanvullend archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een persleiding verlegd voor de realisatie van het IKC, hierbij is rekening gehouden met de toekomstige bebouwing op de locatie Woonpark.

Ronde Tafel
Het college wil deze kennisgeving tijdens de ronde tafel op 31 januari a.s. toelichten ook bestaat dan de mogelijkheid voor aanvullende vragen.