Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0089

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Aankoop Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom
Nummer voorstel	:	RVB24-0089
Datum voorstel	:	03-12-2024
Portefeuillehouder(s)	:	Mevr. A.M. Demmers-van der Geest Dhr. D.P.E. Hopmans
Contactpersoon	:	Dhr. R.J. Vogelezang-Havers
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	r.vogelezanghavers@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aan zien van de aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a in Bergen op Zoom (te noemen: Anno52).
2. Een krediet van € 3.570.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Anno52.
3. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten gemoeid met de voorbereiding van het project tot huisvesting van organisaties in Anno52 die een maatschappelijke meerwaarde geven aan de (entree van) de binnenstad.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Dit inhoud van dit voorstel is in opdracht van het college voorbereid door de afdelingen Vastgoed en Grondzaken, Economie, Maatschappelijke Ontwikkeling, Financiën en externe adviseurs.

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Samenvatting:

De begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom, hierna Anno52, staat al enkele jaren leeg. De kans heeft zich voorgedaan om Anno52 strategisch in eigendom te verwerven. Als college hebben we gemeend deze kans te benutten om in het kader van de binnenstadontwikkeling een zo groot mogelijke maatschappelijke meerwaarde te creëren. Om Anno52 in eigendom te verwerven is er onderhandeld met de huidige eigenaar. Om dit te effectueren, dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken, wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en dient een begrotingswijziging vastgesteld te worden.

Bijlagen:

1. begrotingswijziging

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 17-12-2024
Nummer	: RVB24-0089
Onderwerp	: Aankoop Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aan zien van de aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a in Bergen op Zoom (te noemen: Anno52).
2. Een krediet van € 3.570.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Anno52.
3. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten gemoeid met de voorbereiding van het project tot huisvesting van organisaties in Anno52 die een maatschappelijke meerwaarde geven aan de (entree van) de binnenstad.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a Bergen op Zoom is eigendom van Victorem Investments NV. De begane grond van dat pand, hierna te noemen: Anno52, staat al enkele jaren leeg. Een leegstand in de binnenstad die wij in het kader van de Visie Binnenstad zeer onwenselijk vinden. In het kader van de specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden hebben wij u reeds gemeld dat er unieke kansen liggen voor de Parade, Anno52 en het Gouvernementsplein. In ditzelfde verband zijn wij in het voorjaar gestart om te kijken naar de mogelijke vestiging van de bibliotheek in Anno52. In het Beleidskader 2025 is het volgende opgenomen:

“We willen ons sterk maken voor de invulling van enkele ‘blikvangers’ in het centrum van de stad. Denk bijvoorbeeld aan de benedenverdieping van het pand Anno 52 (de oude V&D), een groen en levendig Gouvernementsplein én de verdere ontwikkeling van De Parade. Met de Winkelimpuls gelden willen we deze drie plekken met elkaar verbinden, versterken en aantrekkelijker maken.”

Na gesprekken met de eigenaar over de verschillende ontwikkelingen die gaande zijn, onder meer de mogelijke vestiging van de bibliotheek en het voornemen tot het creëren woningen, zien wij bredere kansen ten aanzien van Anno52. Om hier volledig regie op te kunnen voeren is het wel noodzakelijk om eigendom te vergaren. In dit kader zijn wij in onderhandeling getreden met de huidige eigenaar. Vanuit maatschappelijk oogpunt zien wij kans om een impuls te geven aan de binnenstad door een levendige plint te creëren met maatschappelijke functies. Tegelijkertijd zien wij kans om het aantal meters detailhandel terug te dringen door deze ontwikkeling in lijn met de Visie Binnenstad.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

In lijn met onder meer de Visie Binnenstad en de Pijlervisie Economie willen we een impuls geven aan de binnenstad. De entree van de binnenstad kan een kwaliteitsimpuls krijgen door een levendige maatschappelijke plint. Een kwaliteitsimpuls die ook een verbetering kan zijn voor maatschappelijke functies, zoals de bibliotheek. Tegelijkertijd kan door de eventuele maatschappelijke invulling van Anno52 ook bijna 31% van de totale opgave reductie leegstand retail in de binnenstad opgelost.

Uitwerking voorstel

Met de verkoper is overeengekomen dat de gemeente, onder voorbehoud van uw instemming, Anno52 verwerft voor een bedrag van € 3.400.000, bestaande uit een koopsom van € 3.100.000 aangevuld met maximaal € 300.000 op grond van de de-minimisverordening (Verordening (EU) nummer 2023/2831 d.d. 13 december 2023). Daarnaast worden 6 parkeerplaatsen verworven voor € 150.000. Om de aankoop van Anno52 tot stand te brengen, zijn kosten gemaakt voor bouwkundig onderzoek, taxatie en juridisch en fiscaal advies. Ook de notariskosten horen hierbij. Totaal is hiermee gemoeid een bedrag van circa € 20.000. De totale kosten zijn daarmee € 3.570.000 kosten koper.

In een eerder stadium heeft het college al kenbaar gemaakt de locatie Anno52 zeer geschikt te vinden voor huisvesting van de bibliotheek. De beschikbare ruimte in Anno52 (zo'n 2000m2) is ruim meer dan de bibliotheek nodig heeft. De combinatie van functies met de bibliotheek zien wij als zeer kansrijk. Daarbij denken wij aan historische functies, kunst, educatie en cultuur. Hierbij zou het uitgangspunt gelden van "zorg in de breedste zin voor integratie tussen de verschillende partijen, zodat er sprake kan zijn van synergie of meerwaarde."

Bij de nadere uitwerking zullen wij dan op zoek gaan naar partijen die deze meerwaarde voor elkaar kunnen genereren. Hierbij moet gedacht worden aan publieke organisaties die een laagdrempelige publieksfunctie wensen. De locatie (goed bereikbaar per OV) is daarnaast ook prima geschikt voor een 'seats & meet' of vergelijkbaar concept. Wij streven geen zelfstandige horeca na, maar wel mogelijk ondersteunende horeca voor de bezoekers van Anno52 om hun verblijf te veraangenamen of te verlengen. Met mogelijke partijen is nog niet gesproken, dat wordt onderdeel van het vervolgproces zodra helder is of Anno52 ook in gemeentelijk eigendom komt.

Op voorhand zijn er geen beperkingen in het mogelijke gebruik door partijen en kan (gedeeltelijke) verkoop ook tot de mogelijkheden behoren.

Consequenties van het voorstel

Indien u instemt met dit voorstel, zal de koopovereenkomst dit jaar worden ondertekend en zal naar verwachting eind januari 2025 bij de notaris een akte van levering door partijen worden ondertekend. Vervolgens zal een project worden gestart onder leiding van een (externe) projectleider. Deze projectleider is nodig vanwege de omvang van de te formuleren opdracht met betrekking tot het onderzoek naar en met te huisvesten organisaties, inclusief het omzetten van de huidige ruwbouw van Anno52 naar een voor die partijen geschikt gemaakte omgeving, die aan alle (bouw)regels voldoet. Ruwweg is hiervoor een investering van € 1,5 miljoen nodig. Vooralsnog wordt een voorbereidingskrediet van € 300.000 gevraagd. Dit is nodig voor het honorarium van die projectleider, leegstandsbeheer, nadere onderzoekskosten, de storting in het Reservefonds van de VvE, e.d. Gedurende de voorbereiding zal de projectleider inzichtelijk maken welke kosten benodigd zijn om het nog te onderzoeken huurderspotentieel te huisvesten in Anno52.

Er zal worden ingezet op het verwelkomen van de eerste huurder in 2026. In het kader van leegstandsbeheer zullen eerst maatregelen worden getroffen om Anno52 te beveiligen totdat de eerste werkzaamheden zijn uitgevoerd en een meer structurele invulling kan worden gerealiseerd. Na deze fase richten we ons op een

tijdelijke, maatschappelijk betrokken invulling van de ruimte. Hiervoor zoeken wij met de leegstandsbeheerder naar creatieve ondernemer(s) uit Bergen op Zoom met een sterke lokale betrokkenheid. Deze ondernemer(s) krijgen de kans om de locatie op een inspirerende manier te gebruiken en open te stellen voor publiek. Door deze tijdelijke openstelling kunnen inwoners alvast kennis maken met de locatie en de potentie ervan ontdekken terwijl de gemeente werkt aan een definitieve invulling die past bij de lange termijnvisie. Zo bouwen we gezamenlijk aan een levendige en betekenisvolle bestemming voor de gemeenschap.

De kosten voor huisvesting van maatschappelijke organisaties zullen blijken uit de financiële vertaling van de programma's van eisen en de bouwkundige maatregelen die moeten aansluiten bij bouwregelgeving, ook op het gebied van bijvoorbeeld brandveiligheid en toegankelijkheid. Ook zal dan een energielabel worden aangevraagd. Het huidige label is verouderd (2016). Om dit te actualiseren, zou de eigenaar bijvoorbeeld installaties moeten aanbrengen. Dat is nu niet aan de orde. Zodra bekend is welke kosten nodig zijn voor bouwkundige transformatie van Anno52, zal een voorstel tot aanvullend krediet aan uw raad worden voorgelegd.

<u>Aandachtspunten</u>

1) Anno52 vertegenwoordigt een strategische waarde vanwege gemeentelijke bredere doelen, maar behoort niet tot het kernvastgoed van de gemeente. Het gemeentelijk kernvastgoed is primair ondersteunend aan de gemeentelijke beleidsdoelen en kerntaken. In de uitwerking (uitvoeringsfase) zal tot uitdrukking komen in welke mate Anno52 tot het kernvastgoed kan behoren.
2) In het kader van het te actualiseren vastgoedbeleid zal voor elk object gaan gelden dat een kostprijsdekkende huur van toepassing zal zijn, ongeacht of de huurder een subsidie of andere bijdrage van de gemeente ontvangt. Zo ook voor Anno52. Daarbij zullen huurcontracten voor een minimale periode van 5 jaar worden gesloten. Gezien de aankoopsom, de te verwachten (ver)bouwkosten en andere betalingsverplichtingen vanuit bijvoorbeeld de VvE zullen de huurprijzen fors zijn. Verkapte subsidie via de vastgoedexploitatie is niet mogelijk. Dat kan betekenen dat gesubsidieerde organisaties vragen om structurele verhoging van hun subsidie om hun exploitatielasten te dekken. Het kan ook betekenen dat daardoor partijen niet gaan huren vanwege de hoge huurlasten. Langdurige leegstand is daarmee niet uitgesloten.
3) Naar verwachting, gezien de omvang, zullen meerdere partijen gaan huren. Dat houdt in dat er bij de uitwerking nagedacht dient te worden over het beheer.
4) Omdat er op voorhand geen maatschappelijke partijen bekend zijn die op zoek zijn naar aanvullende huisvesting, en die momenteel gemeentelijk vastgoed huren, zal er bij de uitwerking hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van herhuisvesting/verhuizing. Indien bijvoorbeeld de bibliotheek verhuist naar Anno52 geeft dat leegstand in gemeentelijke vastgoedportefeuille. Actief zal bekeken moeten worden of deze objecten anders rendabel zijn in te zetten of vervreemd kunnen worden. Dit zal betrokken worden bij de uitwerking.
5) Met de provincie Noord-Brabant hebben we onlangs een intentieovereenkomst gesloten ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling binnenstad Bergen op Zoom. In deze overeenkomst is de intentie vastgelegd om te komen tot een samenwerking voor een concrete gebiedsontwikkeling voor de binnenstad van Bergen op Zoom. Onder meer door een verkenning te komen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van enkele locaties die nadrukkelijk bijdragen aan de ambities van de binnenstadsontwikkeling, zoals de locaties De Parade en omgeving, Anno52, Plein13 en Woonsquare. Vanuit de intentieovereenkomst kunnen we uitwerken wat de provincie kan betekenen. Dit kan inhoudelijk, procesmatig, organisatorisch en/of financieel zijn. Hierover zullen wij echter met hen het gesprek moeten voeren.

Financiële risico's voor de begroting
- Indien een gesubsidieerde huurder de kostprijsdekkende huur niet kan betalen en er aanvullende subsidie wordt verstrekt, levert dit een nadelig effect op voor de begroting.
- Indien een huurder verhuist uit gemeentelijk vastgoed naar Anno52 is er een kans op (langdurige) leegstand en worden geen inkomsten voor het betreffende gemeentelijk vastgoed ontvangen.

In de financiële verordening is opgenomen dat bij investeringen van meer dan € 1 miljoen de effecten op de financiële kengetallen worden aangegeven. Het uitgangspunt bij dit voorstel is dat het totaal van de lasten gedekt moeten worden door de kostprijsdekkende huur. Als de kostprijsdekkende huur een marktconforme huur is en alle huurders kunnen deze zelfstandig opbrengen dan levert dit geen extra lasten op voor de gemeentelijke begroting. Dit zal uit het voorbereidende onderzoek moeten blijken. Rekening houdend met dit uitgangspunt heeft het besluit geen gevolgen voor de weerstandsratio en de structurele exploitatieruimte. De financiële kengetallen grondexploitatie en belastingcapaciteit worden niet beïnvloed door dit voorstel.

Door de aankoop van Anno52 stijgt de netto schuld met € 3,6 miljoen. De netto schuldquote stijgt hierdoor met 1,1%. Voor 2025 stijgt deze van 55,3% naar 56,4%. Als er nog een aanvullend krediet benodigd is van € 1,5 miljoen voor het verhuur klaar maken van het pand dan stijgt de schuldquote nog met 0,5% extra. Ook met dit aanvullende krediet blijft de schuldquote ruim onder de norm van 90% uit het bestuursakkoord.

Door de aankoop van Anno52 stijgt het balanstotaal met € 3,6 miljoen. Het eigen vermogen verandert niet. De solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balans totaal) daalt hierdoor met 0,3% van 25,4% naar 25,1% in 2025. De solvabiliteit blijft hiermee boven de norm van 15% uit het bestuursakkoord.

Duurzaamheid

Dit begrip wordt meestal geassocieerd met bouwen en milieu. In dit kader is er sprake van verbetering van de sociale duurzaamheid. Dit kan worden uitgelegd als het bijhouden of verbeteren van het welzijn van mensen in huidige en in toekomstige generaties. Het is een verzameling van waardes, principes en indicatoren uiteenlopend van sociale rechtvaardigheid, bestendigheid van een gemeenschap, inclusie, diversiteit, sociale cohesie, sociaal kapitaal, participatie en veiligheid.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		x		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			x	
3. Imago gemeente			x	
4. Algemene en externe omgeving	x			
5. Veiligheid	x			

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
6. Financiën				x
7. Juridisch		x		
8. Planning				x
9. Kwaliteit uitvoering		x		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			x	

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	Financiën	Mogelijk een overschrijding op de begroting vanaf 2026	Actief omgaan met de vastgoedportefeuille	College
2.	Planning	De afspraak om voor het einde 2024 de koopovereenkomst te ondertekenen kan niet wordt voldaan, omdat besluitvorming niet is afgerond		

Alternatieven

Het pand Anno52 inclusief 6 parkeerplaatsen niet in eigendom verwerven. Het gevolg is dat er geen regie gevoerd kan worden op Anno52. Mogelijk gevolg is dat het pand nog langer leeg zal blijven staan dat het imago zal schaden.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De loco-secretaris,

J. Perfors

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0089

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 3 december 2024, nr. RVB24-0089;

BESLUIT:

1. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aan zien van de aankoop van de begane grond van het pand aan de Stationsstraat 1-3-3a in Bergen op Zoom (te noemen: Anno52).
2. Een krediet van € 3.570.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Anno52.
3. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten gemoeid met de voorbereiding van het project tot huisvesting van organisaties in Anno52 die een maatschappelijke meerwaarde geven aan de (entree van) de binnenstad.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2024

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.