gemeente Westervoort

## Kennisgeving aan de gemeenteraad

*Documentnummer:* 201628326 Zaaknummer: Z/23/107815

Portefeuillehouders: J.H.J. Sluiter & J.W. Derksen

**Voor vragen**
Naam: Wouter van Boekel
Telefoon:
E-mail: w.vanboekel@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

**Onderwerp:** Subsidieaanvraag impulsaanpak Winkelgebieden

**Aanleiding voor deze kennisgeving**
*Centrum van Westervoort*
Het centrum van Westervoort is toe aan vernieuwing. In het winkelhart staan verschillende winkelpanden leeg, de passage en een deel van het winkelcentrum zijn verouderd. Het gemeentehuis is sinds corona en de fusie van de ambtelijke organisatie met Duiven minder in gebruik. Het oudere deel wordt nu benut voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. De openbare ruimte is stenig en verouderd. Een integrale aanpak van het winkelcentrum, het gemeentehuis en de openbare ruimte is gewenst om achteruitgang te voorkomen en om het centrum weer levendig, dynamisch en toekomstbestendig te maken. Investeren in het centrum van Westervoort draagt er aan bij dat de basisvoorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn, sport en detailhandel op peil blijven.

*Wyborgh*
De vastgoedeigenaar werkt aan de vernieuwing van De Wyborgh. De gemeente onderzoekt de transformatiemogelijkheden van delen van het gemeentehuis en partijen pakken samen de gewenste transformatie van de openbare ruimte op. Door deze onderzoeken te combineren, kunnen kansen maximaal benut worden en kan het hele centrum van Westervoort een impuls krijgen. Door de combinatie van deze projecten maakt de gemeente nu ook kans op de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.

*Programmaplan en kennisgeving*
Om de ontwikkeling op te starten is er een programmaplan gemaakt voor het centrum en voor de deelprojecten (gebiedsvisie, transformatie van De Wyborgh, de mogelijke transformatie van het gemeentehuis en de transformatie van de openbare ruimte.) Deze is op 19 juni jongstleden vastgesteld door de gemeenteraad van Westervoort. De gemeenteraad is daarbij ook geïnformeerd over de stand van zaken van het Centrumplan.

In het programmaplan is geconcludeerd dat er voor de gewenste ingrepen in de openbare ruimte waarschijnlijk subsidie nodig is. Daarnaast is de afgelopen periode duidelijk geworden dat ook op de beoogde transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis voor de gemeente een onrendabele top zit.

*Impulsaanpak Winkelgebieden*
Het rijk heeft gezien dat in heel Nederland de vraag naar winkels is gewijzigd, dat er integrale ingrepen in winkelcentra zoals in Westervoort nodig zijn en dat deze op zichzelf niet rendabel zijn. Daarom heeft het rijk de Impulsaanpak Winkelgebieden gestart. Met dit programma wil het rijk stimuleren dat gemeenten (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omvormen tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. De winkelgebieden moeten, ook op langere termijn, weer aantrekkelijk worden voor zowel bewoners als bezoekers. Deze verandering komt tot stand met een gebiedsgerichte, integrale aanpak, met de inzet van gemeenten en private investeerders. De subsidie is bij uitstek gericht op publieke en private samenwerkingen.

*Collegebesluit en kennisgeving*
In deze kennisgeving wil het college de raad informeren over de subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden en het collegebesluit betreffende de benodigde co-financiering. De gemeenteraad wordt in de raadsvergadering van december gevraagd een besluit te nemen over de toekenning van het budget.

*Inzage financiële paragraaf*
De financiële paragraaf bij het collegevoorstel / collegebesluit is niet openbaar omdat deze concurrentiegevoelige informatie bevat ten aanzien van de eigenaar van het winkelcentrum. Leden van de gemeenteraad kunnen het gehele collegebesluit inclusief financiële paragraaf inzien bij de griffie.

**Relevant beleidskader**
- Coalitieakkoord 2022-2026 Bouwen aan Westervoort
- Toekomstvisie WC De Wyborgh (maart 2021)
- Vernieuwde Woonvisie 2021-2030
- Programmaplan Centrum Westervoort

**Inhoud van mededeling**
De gemeente Westervoort doet een subsidieaanvraag voor de subsidieregeling ‘Impulsaanpak Winkelgebieden’ van het rijk. In deze kennisgeving willen wij uw raad informeren over deze subsidie, de subsidieaanvraag en het genomen collegebesluit.

*Impulsaanpak Winkelgebieden*
Met het programma Impulsaanpak winkelgebieden (IW) wil de overheid stimuleren dat gemeenten (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omvormen tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. De winkelgebieden moeten, ook op langere termijn, weer aantrekkelijk worden voor zowel bewoners als bezoekers. Deze verandering komt tot stand met een gebiedsgerichte, integrale aanpak, met de inzet van gemeenten en private investeerders.

Het ministerie van EZK stelt in vier tranches elk ongeveer € 25 miljoen beschikbaar. De gemeente Westervoort wil indienen in de derde tranch. In deze tranch is € 26 miljoen beschikbaar. De aanvraag moet uiterlijk 4 september 2023 worden ingediend.

De hoogte van de uitkering wordt begrensd door drie factoren.
Per project kan niet meer worden aangevraagd dan:
- € 5 miljoen (exclusief BTW) in totaal;
- 25% van de totale realisatiekosten;
- 50% van de gemeentelijke onrendabele top.

Voor de eerste twee factoren geldt dat deze niet maatgevend zijn voor de gemeente Westervoort. Met de subsidieaanvraag blijven we ruim onder de € 5 miljoen (namelijk € 2,0 miljoen). En de aan te vragen subsidie bedraagt minder dan 25% van de totale realisatiekosten voor het project.

In Westervoort is de laatste factor maatgevend. De gemeentelijke onrendabele top op het project bedraagt ca. € 4,0 miljoen. Dit betekent dat er maximaal € 2,0 miljoen subsidie wordt aangevraagd.

De gevraagde cofinanciering van maximaal € 2,0 miljoen wordt ingezet voor de gewenste transformatie van de openbare ruimte en voor de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis.

*Collegebesluit*
De subsidie dekt 50% van de gemeentelijke onrendabele top. Voor het verlenen van de subsidie is een van de voorwaarden dat de gemeente aangeeft de andere 50% van de gemeentelijke onrendabele top te willen financieren. Als verplichte bijlage bij de aanvraag is een besluit nodig van het college van burgemeester en wethouders waarin dit staat.

Het college van B&W heeft voor indiening van de subsidieaanvraag nu besloten tot deze cofinanciering. Dit besluit wordt op 18 december ook voorgelegd aan de gemeenteraad. De daadwerkelijke besluiten voor uitvoering van deelprojecten liggen uiteindelijk bij de gemeenteraad.

*Besluit gemeenteraad*
De daadwerkelijke besluiten voor uitvoering van de verschillende deelprojecten in het centrumplan en dus in de subsidieaanvraag liggen uiteindelijk bij de gemeenteraad. Wanneer projecten niet gerealiseerd worden wordt de toegezegde subsidie voor dat deel niet uitgekeerd. De gemeente moet dit uitleggen aan de rijksoverheid. De subsidieverstrekker heeft het bedrag uitgekeerd om ingrepen mogelijk te maken. Wanneer (een substantieel deel van) het bedrag word teruggestort dan heeft de verlener hiermee niet voldaan aan de gestelde doelen.

**Relatie met het herstelplan**
De gemeente Westervoort komt uit een periode van toezicht vanwege de financiële situatie. Ook al gaat het op dit moment weer iets beter, de financiële situatie van de gemeente blijft kwetsbaar. In dit collegevoorstel wordt gevraagd om een bijdrage van maximaal € 2,0 miljoen. Dat is een groot bedrag voor een gemeente met de financiële positie van Westervoort.

Het is echter ook een investering waarmee de basis wordt gelegd voor het verkrijgen van een substantieel subsidiebedrag. Het geld wordt geïnvesteerd in een van de belangrijke projecten van de gemeente: het centrumplan. Hiermee wordt ook geïnvesteerd in de maatschappelijke en economische toekomst van Westervoort.

Het besluit tot cofinanciering is een besluit onder voorbehoud van goedkeuring van de raad, feitelijke keuzes volgen later. De komende periode kan het college en de raad nog besluiten over de realisatie van deelprojecten. Ook is het besluit genomen onder voorbehoud van toekenning van de subsidie.

Binnen 2 weken na toekenning van de subsidie ontvangt de gemeente een voorschot van 25%. De resterende 75% wordt verdeeld uitbetaald over het aantal kwartalen van de looptijd van het project. De vaststelling en eindafrekening wordt na afloop bepaald. De gemeente zal hierover op regelmatige basis rapporteren aan de subsidieverstrekker volgens de geldende procedures.

Voor de gemeente worden in deze fase de plankosten gedekt door in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te maken afspraken over plankosten en grondverkoop. Daarnaast zijn er ook nog bijdragen uit provinciale subsidies en leges.

Tot slot is voor de gemeente niet het gehele bedrag van de cofinanciering een investering. Voor onderdelen van de ontwikkeling staat er ook dekking tegenover. In de financiële paragraaf wordt hier nader op ingegaan en is ook aangegeven welke kapitaallasten er voor de gemeente aan het project verbonden zijn.

*Planfase budgetneutraal*
In het programmaplan Westervoort Centrum waar de raad op 19 juni over heeft besloten staat dat de planfase budgetneutraal kan worden uitgevoerd. Er is nog geen reden om aan te nemen dat dit veranderd zou zijn. Voor de gemeente zijn in deze fase de plankosten gedekt door onder meer bijdragen in de plankosten, grondverkoop, provinciale subsidies en leges. Met het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst wordt dit voor de komende tijd ook verzekerd.

Het programmaplan gaf aan dat voor de uitvoeringsfase er nog inzicht verkregen moest worden in de verdeling van kosten. Met het opstellen van deze subsidieaanvraag is nu versneld het inzicht ontstaan welke bijdrage van de gemeente verwacht wordt. Daar wordt in dit collegevoorstel verder op ingegaan. Zie daarvoor ook kanttekening 1.4 en de financiële paragraaf.

*Indiening derde tranch*
In overleg met de adviseurs van de gemeente en de subsidieverstrekker is er gekozen voor indiening in de derde tranch (deadline 4 september). Alle partijen verwachten dat er in de vierde tranch meer concurrentie zal zijn van andere gemeenten waardoor kansrijke aanvragen onder kunnen sneeuwen. Daar komt bij dat een indiening in de derde tranch altijd waardevol is, zelfs in het onverhoopte geval dat de indiening onvolledig zou blijken te zijn. De subsidieverstrekker gaf aan dat in dat geval een hernieuwde indiening in de vierde tranch extra kansrijk is wanneer de feedback op een indiening in de derde tranch is verwerkt.

*Doorlooptijd*
Ontwikkelingen als deze kenmerken zich door een lange doorlooptijd. Dit gaat gepaard met onzekerheid. Er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn in de uitwerking. Dit kan betekenen dat de bedragen waarvoor nu subsidie wordt aangevraagd te hoog of te laag zullen blijken te zijn. Alle genoemde bedragen zijn indicatief.
Aan de voorkant zijn alle risico’s zo goed mogelijk ingeschat. De waardes van panden zijn geraamd met taxaties. Op basis van deze inschattingen wordt de subsidie bepaald. Toch zijn onverwachte zaken niet uit te sluiten. Als er mee- of tegenvallers zijn is het mogelijk de plannen aan te passen. De gemeente zal hierover regelmatig afstemmen met de subsidieverstrekker.

De gemeente heeft daarnaast de mogelijkheden om voor de openbare ruimte de scope van de werkzaamheden te vergroten of te verkleinen wanneer er zich mee- of tegenvallers voordoen. Hiermee is het mogelijk binnen budget te blijven ook wanneer er zich tegenvallers voordoen zonder dat het plan als geheel in gevaar komt.

*Uitvoering binnen zeven jaar*
De projecten moeten uiterlijk binnen zeven jaar na toekenning van de subsidie uitgevoerd worden om voor subsidie in aanmerking te komen. Hier is met de indiening rekening mee gehouden. Er is voor gekozen enkel projecten op te nemen waarvoor dit haalbaar is. De uitvoering van de plannen van de Wyborgh is al gepland in de eerste jaren. Voor het gemeentehuis is alleen een transformatie van de leegstaande delen meegenomen. De

Bibliotheek kan snel verhuizen omdat de Hema al in oktober van dit jaar opent aan het plein. De openbare ruimte wordt de komende jaren opgepakt.

**Achtergrond**

*Impulskamer: Het is een kansrijk project*

De gemeente en de vastgoedeigenaar hebben op 22 juni deelgenomen aan een 'Impulskamer'. Dit is een online meeting in de aanloopfase van de indiening met beoordelaars van het subsidieprogramma. Het doel is om de kansen te verkennen en om tot een goede indiening te komen. In deze impulskamer is het Centrumplan Westervoort besproken. Daarbij is duidelijk geworden dat het centrumplan Westervoort alle potentie heeft om tot een kansrijke indiening te komen. Dat gaat onder meer over de volgende aspecten:

- Er worden in Westervoort daadwerkelijk vierkante meters winkeloppervlak uit de markt genomen en de vrijkomende ruimte wordt getransformeerd naar woningbouw;
- Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling waar zowel de gemeenten als verschillende private partijen risicodragend investeren.
- Het plan omvat zowel vastgoed als openbare ruimte waarbij de openbare ruimte meer klimaatadaptief wordt ingericht.
- De plannen zijn al ver gevorderd en hebben een hoge mate van zekerheid.

Dit maakt dat het plan voor Westervoort Centrum bij uitstek een plan is waarvoor de subsidie bedoeld is.

*De subsidieaanvraag is een belangrijke stap voor het centrumplan, en dat is een belangrijke opgave van Westervoort.*

Vernieuwen van het centrum is een lang gekoesterde wens in Westervoort. Het is een centraal onderdeel van de ruimtelijke én sociale ambities van Westervoort. Investeren in het centrum van Westervoort houdt de basisvoorzieningen op het gebied van detailhandel, zorg en welzijn op peil.
Westervoort is een gemeente met een relatief hoog percentage laaggeletterdheid. De gemeente en Kunstwerk! willen daarom dat de bibliotheek laagdrempelig toegankelijk is. De Bibliotheek ligt nu op een verscholen plek op de eerste verdieping en wordt verplaatst naar de wachtkamer van de huisarts. Dit draagt bij aan de zichtbaarheid en laagdrempelige toegankelijkheid voor de gewenste doelgroep.

Westervoort wil een gemeente zijn waar ondernemers een goede boterham kunnen verdienen. Transformatie van het centrum is noodzakelijk om de economische vitaliteit van het centrum te garanderen. In het Economisch kader Westervoort (2017) wordt het centrum / De Wyborgh genoemd als een van de belangrijkste economische kerngebieden van de gemeente. Voor De Wyborgh wordt aangegeven dat behoud van het boodschappenaanbod met sterke supermarkten als publiekstrekkers de basis is voor goed functioneren van het winkelcentrum. De boodschappenbezoekers uit heel Westervoort, die naar de supermarkten in het centrum blijven komen, vergroten via combinatiebezoek de kansen voor behoud van overig winkelaanbod, zoals de groenteboer, bakker en bloemenzaak. Met de integrale transformatie wordt werkgelegenheid behouden.

De subsidie is essentieel om tot de beoogde integrale transformatie te komen.

*Hiermee kan Westervoort een kwetsbare ontwikkeling haalbaar maken.*

Het Centrumplan Westervoort is aan alle kanten een financieel uitdagende ontwikkeling. Het plan vraagt om een forse investering en de financiële ruimte voor de eigenaar, de winkeliers én de gemeente is beperkt.

Het winkelcentrum is nu in een slechte staat. Voor de eigenaar is het project een defensieve ontwikkeling om verdere verloedering tegen te gaan. De eigenaar heeft een tekort op de vastgoedontwikkeling, maar dit tekort is kleiner dan het tekort bij verdere achteruitgang.

Ook voor de winkeleigenaren is het een grote investering. Dit maakt ook dat OCP nog steeds in onderhandeling is met de Lidl en de Albert Heijn. Ook voor de gemeente is het project een kwetsbare ontwikkeling. Westervoort komt uit een periode van toezicht en kan zelf niet fors investeren in bijvoorbeeld de openbare ruimte.

Met de subsidie ontstaat de kans voor de gemeente om met een bijdrage van het rijk bij te dragen aan de gezamenlijke inspanning in het centrum en zo ook de vastgoedontwikkeling mogelijk te maken.

Dit sluit ook aan op de ingezette lijn. Het plan is nadrukkelijk als een samenwerking begonnen vanuit de gouden driehoek overleggen tussen gemeenten, eigenaar en winkeliers. Het is een moeilijk project voor alle partijen. Door samenwerking wordt het project realiseerbaar. Met de subsidie kan ook de gemeente bijdragen aan het plan.

*Samenwerkingsovereenkomsten met private partijen*
De gemeente legt aanvullende afspraken met de eigenaar van het winkelcentrum, met de ontwikkelaar van de woningbouw en met Kunstwerk! nog vast in overeenkomsten.

Aanvankelijk was de eis voor de subsidieaanvraag dat de gemeente met tenminste twee private partijen een getekende intentie of samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten vóór indiening. Deze eis is in de laatste fase door de subsidieverstrekker losgelaten.

Wel moet de gemeente binnen een jaar na toekenning van de subsidie een samenwerkingsovereenkomst gesloten hebben tussen de gemeente, de eigenaar van het winkelcentrum (Blackfish CV[1]) en de ontwikkelaar van de woningbouw (OCP Asset Management). In deze overeenkomst moeten afspraken worden gemaakt over kostenverhaal, grondverkoop en onderlinge samenwerking. In deze overeenkomst wordt ook al een principeafspraak gemaakt over de financiering van de openbare ruimte bij toekenning van de subsidie.

De gemeente heeft nu het kostenverhaal nog niet verzekerd. Pas met het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente kostenverhaal voor wat betreft de plankosten en de grondverkoop verzekerd. Door de grote impact van deze subsidie is er over verschillende punten langer gesproken. Dit geeft de gemeente en de ontwikkelaar nog de kans om de komende periode op deze onderdelen nader tot overeenstemming te komen. De gemeente maakt daarom nu op korte termijn afspraken met OCP/Blackfish.

Later moet de gemeente ook een samenwerkingsovereenkomst sluiten tussen de gemeente en stichting Kunstwerk! (Bibliotheek). Conform de eisen van de subsidieverstrekker geldt Kunstwerk ook als private partij. In de deze overeenkomst leggen de gemeente en Kunstwerk later de afspraken vast omtrent de verplaatsing van de Bibliotheek naar de Hema. Hierover wordt het college later geïnformeerd.

De gemeente is echter al ver in de afstemming met deze partijen. De uitwerking van plannen staat op stapel en een samenwerkingsovereenkomst binnen een jaar is goed haalbaar.

---

*[1] Het eigendom van het winkelcentrum ligt bij investeringsfonds Blackfish CV. Dit is de partij waarmee de gemeente een overeenkomst sluit. Blackfish CV heeft de Wyborgh recentelijk overgenomen van Kingfisher BV. De nieuwe eigenaar heeft een langere planhorizon en is van plan zich langduriger aan de locatie te verbinden. De gemeente en de winkeliers hebben contact met OCP (Orange Capital and Partners) als beheerder/asset manager van het winkelcentrum. Nieuw Holland is de partij die namens OCP de herontwikkeling van het winkelcentrum oppakt.*

**Stand van zaken centrumontwikkeling**
Het college wil deze kennisgeving ook graag gebruiken om de gemeenteraad te informeren over de stand van zaken.

*Stand van zaken kaderdocument en participatieplan*
De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 19 juni gevraagd om een document waarin de kaders en randvoorwaarden voor het centrumplan worden vastgesteld. Hier wordt ook aan gewerkt, maar vanwege de deadline van de subsidie heeft nu eerst de prioriteit van de gemeentelijke organisatie gelegen bij de indiening.
Het plan is om het document met kaders en uitgangspunten samen met het participatieplan op 18 december voor vastlegging voor te leggen aan de raad. In deze documenten kan dan ook worden meegenomen of de subsidie al dan niet wordt toegekend.

In deze vergadering zal de raad ook worden gevraagd om het benodigde budget ter beschikking te stellen voor de co-financiering.

*Stand van zaken transformatie gemeentehuis en gebiedsvisie*
Tegelijkertijd werkt de gemeente ook aan de haalbaarheidsstudie naar de mogelijke transformatie van leegstaande delen van het gemeentehuis. Ook wordt er gewerkt aan de gebiedsvisie Stationsomgeving. Daarin worden aanvullende kansen verkend voor het gebied direct om het centrum en het station heen. De resultaten van deze studies worden in het voorjaar van 2024 met de gemeenteraad gedeeld.

*Stand van zaken Wyborgh*
De ontwikkeling van het centrumplan verloopt naar tevredenheid. De Hema verwacht in oktober van dit jaar te openen op de nieuwe locatie (voormalig Faunaland). De verbouwingen hiervoor zijn gestart. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat Etos/Bruna, Cigo en Pearl een overeenkomst getekend hebben voor verplaatsing. Inloopkast De Cirkel werkt aan verplaatsing naar een nieuwe locatie. De gesprekken tussen de twee supermarkten Albert Heijn en Lidl met de vastgoedeigenaar lopen nog. De RO-procedure voor de uitbreiding van de Lidl is in gang gezet.

Westervoort, 25 september 2023.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. Sluiter MA drs. A.J. van Hout