Voorstel aankoop plint Anno52



Onderliggende vastgestelde beleidsstukken

- Bestuursakkoord (mei 2022) - Bruisende binnenstad zonder leegstand
- Visie Binnenstad (feb 2023) – “van place to buy naar place to be”
    - Compacter winkelgebied (transformeren van leegstand)
    - Samen goed georganiseerd (Gemeente aan de lat)
- Pijlervisie Economie (okt 2024)
    - Bergen op Zoom Beleefstad

Doel van aankoop

- Langdurige leegstaande winkelvloeroppervlak (WVO) onttrekken aan de markt en transformatie versnellen
- Het nemen van de regie in de programmering → leidt tot elkaar versterkende effecten (multiplyer)
- Maatschappelijke en culturele functies verankeren in de binnenstad
- Tractie/traffic genereren bij de poort van de stad

Consequenties aankoop voor binnenstad

- Poortfunctie naar de stad, meerwaarde bundeling verschillende maatschappelijke/culturele functies (benchmarks)
- “Overschot” WVO volgens Visie Binnenstad – ca. 6.000/10.000 m2
- Begane grond Anno52 – ca. 2.000 m2 (31% van de leegstand)
- Strategische herschikking vastgoedportfolio vanuit creëren van maatschappelijke meerwaarde

SPUK IW (RIB U24-005645)

- Aangevraagde subsidie t.h.v. ca. € 3 miljoen, bedoeld voor de onrendabele top
- Driehoek Gouvernementsplein, Anno52 en Parade
- Cofinanciering
- Subsidie is toegekend door ministerie/RVO

Intentieovereenkomst met Provincie: 2 bronpunten en plein 13

Tijdlijn

Recente verleden

- Collegebesluit 21 mei 2024: haalbaarheidsstudie invulling Anno52
- Juni 2024 aanvraag subsidie winkelimpuls
- 5 november 2024: collegebesluit tot start onderhandelen en uitvoeren Quickscan invulling
- 21 november 2024: onderhandelaarsakkoord onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad
- 3 december: collegebesluit tot voorstel aankoop Anno52 aan gemeenteraad

Nabije toekomst bij positief besluit

- Eind december: ondertekening koopovereenkomst
- Januari 2025: opstarten integraal project
  “Creëer zoveel mogelijk maatschappelijke meerwaarde met de invulling van Anno52 inclusief oplossen van eventuele leegstand op andere locaties.”
- Q1 2025: behandeling vastgoedbeleid in gemeenteraad

Financiën

Krediet aankoop en verbouwing

- Krediet aankoop Anno52: € 3,6 miljoen
  - Netto schuldquote stijgt hierdoor van 55,3% naar 56,4% (norm 90%)
- Krediet verbouwing/verhuur klaarmaken
  - 1e fase voorbereiding: krediet € 300.000
  - 2e fase verbouwing/verhuurklaar maken (nog niet bekend)
  - Inzet toegekende subsidie winkelimpulsgelden
- Krediet: nu een uitgave, kosten over de duur van de afschrijving

Begroting:

- Lasten kredieten worden gedekt door kostprijs dekkende verhuur
- Risico's en kansen:
  - Huurder kan huur niet betalen en wil (hogere/extra) subsidie
  - Huurder verhuist uit gemeentelijk vastgoed naar Anno52. Leegkomend pand dient verhuurd of verkocht te worden.