Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U25-000366	Datum	21 januari 2025
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Aankoop Stationsstraat 1-3-3a	Afdeling	Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding	Bijlage(n)	

Beste leden en burgerleden van de gemeenteraad,

Op donderdag 12 en donderdag 19 december 2024 is er in de commissie- en in de raadsvergadering gesproken over het voorstel Aankoop Stationsstraat 1-3-3a. Het raadsvoorstel wordt in de aankomende commissievergadering op woensdag 22 januari verder behandeld. Op basis van de raadsvragen tijdens de vergaderingen en een aantal toezeggingen, gedaan door het college, en aanvullende raadsvragen van begin deze week, willen we u informatie verstrekken over een viertal onderwerpen: aankoop, Impulsaanpak winkelgebieden, toekomstige invulling in relatie tot de Impulsaanpak Winkelgebieden (IW-subsidie) en de bezoekersaantallen bibliotheek.

1. Voorstel tot aankoop

Het aankopen van een vastgoedobject is het toevoegen van waarde aan het gemeentelijk bezit. In de toekomst kan het pand weer worden verkocht en brengt het een opbrengst op van wellicht de aankoopsom (of meer).
Conform de regels van de BBV dient een vastgoedobject op de gemeentelijke balans genoteerd te worden tegen de marktwaarde. In het taxatierapport is de waarde vermeld voor gebruik van Anno52 binnen de brede huidige bestemming (dus ook commercieel). Daarnaast is de waarde vermeld als Anno52 wordt ingezet voor doelen in het publieke en maatschappelijke domein. Als (een deel) van de bestemming wijzigt naar maatschappelijk zal de waarde van het vastgoedobject lager zijn.

Verderop in deze brief wordt toegelicht hoe de Winkelimpulsgelden kunnen worden ingezet om te komen tot een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke partners.

2. Impulsaanpak winkelgebieden

In een eerdere raadsinformatiebrief U24-005645 hebben we u geïnformeerd over de indiening subsidieaanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden. Daarnaast heeft u van ons onder geheimhouding de toelichting op de aanvraag ontvangen. De Specifieke Uitkering IW (SPUK IW) is een complexe regeling. Enerzijds omdat er strikte eisen worden gesteld aan de onderbouwing en de verantwoording en anderzijds vanwege de complexe rekenregels in relatie tot mogelijke staatssteun en toerekenbaarheid van kosten.

Het belangrijkste doel van de subsidie is om transformatie in leegstaande winkelpanden mogelijk te maken en het kernwinkelgebied weer duurzaam te herstellen. Dit is hetzelfde doel wat wij nastreven sinds de vaststelling van de visie Toekomstbeeld Binnenstad: het saneren van de leegstaande winkelpanden en deze te transformeren naar

functies die een meerwaarde hebben voor onze binnenstad. Daarnaast moeten we niet alleen de transformatie in het vastgoed realiseren, maar ook de openbare ruimte aanpassen behorende bij die transformatie, zoals het realiseren van een aangename groene verblijfsplek. Investeringen in de openbare ruimte, een transformatie van winkel naar woning en een transformatie van detailhandel naar een maatschappelijke voorziening is kostbaar. Toch hebben wij, de gemeenteraad en ook de landelijke overheid gezegd dat we deze investeringen belangrijk vinden. We moeten iets doen om onze visie te realiseren. De toegekende SPUK IW helpt hierbij. Zoals we eerder benoemden is de subsidieregeling helaas complex. De subsidie is namelijk niet één op één in te zetten in de bovengenoemde onderdelen.

De SPUK IW is bedoeld voor de onrendabele top. De onrendabele top ontstaat doordat de opbrengsten niet opwegen tegenover de kosten die zijn gemaakt om de transformatie mogelijk te maken. De geraamde kosten voor de aankoop en transformatie van Anno52 bedragen €5.070.000,-. Dat betekent dat de daaruit voortvloeiende kostprijs te hoog is voor maatschappelijke partners. Om tot een kostprijs te komen waar maatschappelijke partners aan kunnen voldoen wordt een deel van de subsidie ingezet. Dit is waarom het voor een commerciële partij niet rendabel is. De subsidie dekt maximaal 50% van dit bedrag. De subsidie kunnen we alleen maar inzetten voor het publieke deel. Dit betekent dat we de subsidie kunnen inzetten in de openbare ruimte of ten behoeve van gemeentelijk vastgoed. De private partijen in onze samenwerking financieren hun eigen transformatie.

Voor de subsidieaanvraag hebben we heel gedetailleerd conceptuele plannen financieel moeten uitwerken zodat er letterlijk een getal (de onrendabele top) uitkomt waar de subsidie voor is aangevraagd. Dit is gebaseerd op aannames, want zoals eerder uitgelegd zijn al deze plannen nog niet klaar of nog niet gestart met het planvormingsproces. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) begrijpt dat de daadwerkelijk uitgevoerde plannen kunnen afwijken van de in de aanvraag beschreven vorm. Echter moet het doel van de projecten wel gelijk blijven.

De subsidie zoals wij die hebben aangevraagd gaat over de investering in de drie bronpunten in ons commerciële centrum: parkeergarage de Parade, het Gouvernementsplein en Anno52. De straten daartussen gelden ook als een te transformeren gebied. In de subsidieaanvraag hebben we heel specifiek per onderdeel een bedrag gevraagd en toegekend gekregen. De subsidie komt echter als een totaalbedrag naar ons toe. Wij mogen zelf bepalen hoe we de subsidie verdelen over de projecten zolang de doelen/projecten maar gelijk zijn zoals ingediend en we aan de andere voorwaarden hebben voldaan zoals de 50% cofinanciering en de samenwerking met minstens 2 private partijen. In de aanvraag vertegenwoordigt Anno52 ongeveer een waarde van € 1 miljoen aan onrendabele top. Hiervoor zouden we de subsidie kunnen inzetten. Als voorwaarden uit de subsidie moeten we dan ook 1 miljoen cofinanciering hebben ingelegd. Dit bedrag behalen we ruimschoots door de aankoop van het pand uit eigen middelen. In de subsidieaanvraag hebben we op basis van de inschattingen, in mei 2024, niet de hele begane grond van Anno52 maar ongeveer de helft meegenomen.

Mochten we Anno52 niet aankopen en transformeren naar een maatschappelijke functie, dan kunnen we subsidie voor dat onderdeel niet inzetten. Het transformatiedoel wordt immers niet behaald. Dit betekent dat we het verkregen geld voor dat onderdeel zouden moeten teruggeven . Zoals eerder uitgelegd kunnen we met de aankoop van de Anno52 ook een groot deel van onze cofinanciering verantwoorden. Voor de herinrichting van de Sint-Josephstraat of de herontwikkeling van parkeergarage de Parade hebben we nog geen middelen in onze begroting gereserveerd. Op het moment dat de cofinanciering voor een groot deel uit de aankoop van Anno52 bestaat dan kunnen we het subsidiedeel inzetten voor de herinrichting van de Sint-Josephstraat zonder de inbreng van eigen middelen. Het risico bestaat dat op het moment dat we Anno52 niet aankopen we onvoldoende eigen middelen beschikbaar kunnen stellen als cofinanciering binnen onze reguliere begroting om de overige 2 miljoen subsidie te besteden aan de buitenruimte en parkeergarage de Parade.

We willen u meegeven dat het inzetten van de subsidie geen doel op zich is. Het hoofddoel is om onze ontwikkelambities uit de visie Toekomstbeeld Binnenstad te realiseren. De aankoop en transformatie van de begane grond van Anno52 vertaalt deze ambities concreet tot een investering in een plek die een meerwaarde heeft voor de binnenstad en voor onze bewoners..

3. Nadere invulling begane grond Anno52 in relatie tot IW-subsidie

Het project voor invulling van anno52 start pas nadat u besloten heeft tot aankoop. Wij zijn van plan dat project met een open vizier op te starten en zo veel mogelijk partijen uit te nodigen om gezamenlijk te kijken hoe we de meeste maatschappelijke meerwaarde en de meest levendige plint kunnen realiseren. We willen benadrukken dat als partijen naar anno52 verhuizen we ook de leegstand die dan ontstaat moeten oplossen. Wij zijn van plan de invulling van dat vastgoed ook in de scope van het voornoemde project in te voegen.

Zoals eerder aangegeven hebben we in de subsidieaanvraag gesproken over een transformatie van detailhandel naar een maatschappelijke bestemming. Om een concreet rekenvoorbeeld te kunnen genereren zijn we vervolgens uitgegaan van de verplaatsing van de bibliotheek. Hiervoor hadden we ook maar een deel van de begane grond in Anno52 in gedachte. Uit een inventarisatie weten wij dat er ruimschoots voldoende functies te bedenken zijn die in de plint gehuisvest kunnen worden. De behandeling van dit voorstel zorgt er ook voor dat diverse partijen zich spontaan melden. De daadwerkelijke gesprekken met partijen en planvorming moeten nog volgen na de aankoop. Dit kan heel goed betekenen dat er uiteindelijk andere maatschappelijke bestemmingen landen in Anno52 dan zoals gesteld in de aanvraag. Dit maakt voor de subsidie niet uit omdat het doel gelijk blijft. Mochten we nu helemaal gaan afwijken van de plannen (transformatie anders dan een maatschappelijke bestemming), dan zouden we opnieuw onze plannen bij het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland moeten toelichten om alsnog aanspraak te kunnen maken op de subsidie. Het risico bestaat in dit geval dat we mogelijk een deel moeten terugbetalen.

4. Bezoekersaantallen bibliotheek ‘t Vierkantje

Op landelijk niveau zijn er geen vastgestelde normgetallen voor het aantal bezoekers dat een bibliotheek jaarlijks moet ontvangen. Bij de Bibliotheek in ’t Vierkantje wordt het bezoekersaantal geregistreerd met een officiële bezoekersteller. In 2023 kwamen er afgerond 100.000 bezoekers naar deze locatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

J. Perfors

burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal