RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Cofinanciering Impulsaanpak Winkelgebieden Westervoort Centrum

---

Zaak- & documentnr. : Z/23/107815 201637298
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter & J.W. Derksen

Opsteller : Wouter van Boekel
Afdeling : RSO
Telefoonnr :

Samenvatting
Als onderdeel van de integrale aanpak Centrumplan heeft de gemeente Westervoort in september 2023 een subsidieaanvraag van € 2,0 miljoen ingediend bij het rijk in het kader van de Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze subsidie financiert maximaal 50% van de gemeentelijke onrendabele top op het project. Het college heeft op 29 augustus besloten maximaal € 2,0 miljoen aan cofinanciering beschikbaar te stellen voor Centrumplan Westervoort onder voorbehoud van toekenning van de subsidie en onder voorbehoud van goedkeuring van de deelprojecten door de gemeenteraad.

Het college wil de gemeenteraad nu in twee stappen vragen om de benodigde bedragen beschikbaar te stellen voor de realisatie. In dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om € 1,3 miljoen beschikbaar te stellen voor de transformatie openbare ruimte winkelgebied. Medio 2024 is er meer bekend over de beoogde transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis. Deze mogelijkheden worden dan gepresenteerd aan de gemeenteraad. Naar verwachting wordt de raad op dat moment ook gevraagd om een bedrag beschikbaar te stellen voor deze transformatie.

Beslispunten
1. Voor de transformatie openbare ruimte winkelgebied een krediet van € 900.000 beschikbaar te stellen;
2. Uit de budgetten voor klimaatadaptatie een bedrag van € 400.000 te benutten voor het centrumplan.

Aanleiding
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 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.

<u>Samenhangende projecten</u>
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.

De combinatie van deze projecten maakt het plan ook kansrijk voor de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.

Impulsaanpak Winkelgebieden
Het rijk heeft gezien dat in heel Nederland de vraag naar winkels is gewijzigd. Er is leegstand en achteruitgang zichtbaar in winkelcentra als in Westervoort. Om het tij te keren zijn integrale ingrepen nodig waarbij het winkeloppervlak afneemt en er andere functies voor in de plaats komen. Het rijk heeft ook gezien dat deze integrale ingrepen veelal niet rendabel zijn op zichzelf. Daarom heeft het rijk de Impulsaanpak Winkelgebieden gestart.

Indiening Derde tranch
De gemeente Westervoort heeft met de eigenaar van het winkelcentrum op 4 september 2023 een subsidieaanvraag ingediend in de derde tranch van de Impulsaanpak Winkelgebieden. De gemeente kan in het kader van deze Impulsaanpak een subsidie ontvangen ter hoogte van 50% van de gemeentelijke onrendabele top. Een van de eisen voor de indiening is dat de gemeente voorziet in financiering van de andere 50%.
De gemeentelijke onrendabele top bedraagt € 4,0 miljoen. De aanvraag voor de subsidie bedraagt daarmee € 2,0 miljoen. Het college heeft op 29 augustus besloten maximaal € 2,0 miljoen aan cofinanciering beschikbaar te stellen voor Centrumplan Westervoort onder voorbehoud van toekenning van de subsidie en onder voorbehoud van goedkeuring van de deelprojecten door de gemeenteraad. Het college heeft hieromtrent ook een kennisgeving ‘Impulsaanpak Winkelgebieden Centrumplan Westervoort’ naar de gemeenteraad gestuurd (Z/23/107815 – 201616061).

Start transformatie openbare ruimte
De gemeente wil nu starten met participatie en ontwerp van de openbare ruimte in het gebied. Daarvoor is ook een budget gewenst. Daarnaast heeft het college, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad, met de eigenaar van het winkelcentrum afspraken gemaakt over transformatie van de openbare ruimte. De bakkerij en de Hema zijn reeds verhuisd. Bij het opstellen van dit raadsvoorstel wordt het pand voor de Etos/Bruna klaargemaakt voor een verhuizing. De plannen voor de Lidl zijn vergevorderd. De eigenaar en de winkeliers zoeken zekerheden dat niet alleen het vastgoed wordt getransformeerd maar ook de openbare ruimte.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het besluit is om de openbare ruimte van het centrum te kunnen transformeren naar een aantrekkelijke, klimaatadaptieve en eigentijdse inrichting.

Het beoogd effect van het besluit is om het eerste deel van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden veilig te stellen.

Het beoogd effect van het besluit is om de winkeliers en eigenaar van het winkelcentrum zekerheid te kunnen geven over budget voor aanpassing van de openbare ruimte.

Argumenten
1.1 Het is een logische volgende stap in de transformatie van het centrum
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 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 een 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 slager, bakker en bloemenzaak. Met de integrale transformatie wordt werkgelegenheid behouden. De transformatie van de openbare ruimte is een essentieel onderdeel van de integrale transformatie.

1.2 Transformatie van de openbare ruimte is hard nodig.
De openbare ruimte in het centrum is stenig en verouderd. In de Klimaatatlas Westervoort is het centrum duidelijk zichtbaar als hitte-eiland. De bussluis in de Kerkstraat functioneert niet meer goed, beweegbare paaltjes zijn verouderd en vallen regelmatig uit. Vanuit winkeliers, bezoekers en bewoners is er de wens om de openbare ruimte te vernieuwen. Met deze financiering ontstaat de kans om de openbare ruimte te vernieuwen. Door het participatieproces te doorlopen wordt de input van alle partijen meegenomen en wordt er gezocht naar een integraal ontwerp.

1.3 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, bij het opstellen van dit raadsvoorstel, nog steeds in onderhandeling is met de Lidl en de Albert Heijn. De financiële consequenties voor beide partijen zijn groot en het is mede daardoor nog niet tot een overeenkomst gekomen.

Ook voor de gemeente is het project een kwetsbare ontwikkeling. Westervoort komt uit een periode van toezicht. 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. De beoogde investering van de gemeente en het rijk in de openbare ruimte is immers een essentieel onderdeel van de integrale ontwikkeling en helpt zo ook bij de transformatie van de winkels en het versnellen van de woningbouwontwikkeling.

2.1 *Hiermee kan Westervoort een groot knelpunt oplossen.*
Het Centrum van Westervoort is een groot knelpunt in de klimaatatlas Westervoort. De raad heeft reeds budgetten beschikbaar gesteld om Westervoort klimaatadaptief te maken. Omdat het centrum een voorbeeldproject is voor de rest van Westervoort en omdat het een van de grootste knelpunten is in de klimaatatlas geadviseerd om voor het centrum € 400.000,- beschikbaar te stellen vanuit klimaatadaptatie. Zie ook kanttekening 2.1.

Kanttekeningen

1.1 Westervoort komt uit een periode van toezicht

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 raadsvoorstel wordt gevraagd om een krediet van € 0,9 miljoen. Vanaf 2026 genereert dit € 48.000 aan kapitaallasten voor de meerjarenbegroting. Dit zijn grote bedragen 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 subsidiebedrag van € 1,3 miljoen. 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.

1.2 Toekenning subsidie eerste helft december

Bij het opstellen van dit raadsvoorstel is er nog geen duidelijkheid over toekenning van de subsidie. Deze duidelijkheid is er wel bij de behandeling in de raad. De gemeente hoort in de eerste helft van december of het de aangevraagde subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden ontvangt.

Wanneer de subsidie wordt toegekend heeft de gemeente met de eigen bijdrage en de subsidie voldoende middelen om de volledige openbare ruimte in het centrum aan te pakken. Wanneer de subsidie in de derde tranche niet wordt toegekend dan zal de gemeente naar verwachting een nieuwe poging doen in de vierde tranche om alsnog de volledige openbare ruimte in het centrum aan te kunnen pakken.

Wanneer de gemeente géén subsidie ontvangt dan is het in dit raadsvoorstel gevraagde bedrag voldoende voor herinrichting van de openbare ruimte waar dit nodig is voor de vernieuwde winkels, voor de herinrichting van het plein inclusief de Kerkstraat. De gemeente heeft met de eigenaar van het winkelcentrum en de winkeliers gesproken over een prioritering. De eerste prioriteit ligt bij deze projecten. Met deze ingreep in de kern van het centrum wordt gewaarborgd dat tenminste de essentie van het plan gerealiseerd wordt. De raad wordt daarom gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen zonder voorbehoud van toekenning van de subsidie zodat in ieder geval dit kerngebied van de openbare ruimte kan worden aangepast.

1.3 Voor het gemeentehuis wordt nu geen krediet aangevraagd

In de subsidieaanvraag is een bijdrage gevraagd voor de openbare ruimte in het centrum (€ 1,3 miljoen) en voor de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis (€ 0,7 miljoen). In dit raadsvoorstel wordt op dit moment alleen krediet aangevraagd voor de openbare ruimte. De reden is dat de transformatie van de openbare ruimte een sterke samenhang heeft met de plannen voor de Wyborgh. De winkeliers, gemeente en eigenaar van het winkelcentrum willen realisatie van de openbare ruimte graag snel bewerkstelligen na verplaatsing van de winkels.

<u>Leegstaande delen gemeentehuis</u>

Als onderdeel van de subsidieaanvraag is dus ook de transformatie opgenomen van de leegstaande delen van het gemeentehuis. Op basis van taxaties zit hier een onrendabele top op van circa € 1,4 miljoen. Deze onrendabele top is voor 50% subsidiabel en de gemeente ontvangt hier bij transformatie dus mogelijk circa € 0,7 miljoen subsidie voor.

De subsidie wordt bepaald op basis van de taxatiewaarde en de globale plannen die er nu gemaakt zijn. De subsidie is gebaseerd op een cofinanciering van de onrendabele top door de gemeente. Maar voor de transformatie van het gemeentehuis is het subsidiebedrag niet

per definitie gelijk aan een eventueel verlies voor de gemeente. Dit komt omdat voor de gemeente ook de boekwaarde relevant is en omdat plannen nog uitgewerkt worden.

De komende tijd worden deze plannen verder uitgewerkt en waar nodig geoptimaliseerd. Daarbij wordt ook de afstemming gezocht met de studie naar de huisvesting van 1Stroom. Het uiteindelijke plan met de bijbehorende financiële onderbouwing worden op een later moment voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. Als daaruit zou blijken dat er een tekort zit op de ontwikkeling ten opzichte van de boekwaarde dan zou een eventueel verlies ten laste van het begrotingsresultaat moeten worden gebracht.

In het Herstelplan is opgenomen dat alleen de begrotingsresultaten en het spaarprogramma ten gunste of ten laste van de algemene reserve worden gebracht. Dit betekent bij een eventueel verlies op de transformatie van de leegstaande delen van het gemeentehuis dat deze ten laste van het begrotingsresultaat wordt gebracht en indirect via het begrotingsresultaat ten laste van de algemene reserve wordt gebracht.

1.4 Het programmaplan van 19 juni gaf aan dat de planfase budgetneutraal zou zijn
In het programmaplan Westervoort Centrum waar de raad op 19 juni 2023 over heeft besloten staat dat de planfase budgetneutraal kan worden uitgevoerd. Bij toekenning van de subsidie is er nog geen reden om aan te nemen dat nu anders is. Voor de gemeente zijn in deze fase de plankosten gedekt door onder meer bijdragen in de plankosten, grondverkoop en provinciale subsidies . Met het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst wordt dit voor de komende tijd ook zeker gesteld.

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. Daarom wordt in dit raadsvoorstel nu financiering gevraagd voor de transformatie openbare ruimte.

1.5 Bedragen in de subsidieaanvraag zijn geraamd, daadwerkelijke kosten in de uitvoeringsfase kunnen anders zijn.
Ontwikkelingen als deze kenmerken zich door een lange doorlooptijd. Dit gaat gepaard met onzekerheid. Er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn in de uitwerking. Dit geldt ook voor het project openbare ruimte. Het kan betekenen dat de bedragen waarvoor nu financiering wordt gevraagd te hoog of te laag blijken te zijn.

Aan de voorkant zijn alle risico’s zo goed mogelijk ingeschat. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte zijn onderbouwd met een kostenraming. Toch zijn onverwachte zaken niet uit te sluiten.

Deze uitdaging kan worden ondervangen omdat de gemeente voor de openbare ruimte de mogelijkheid heeft om 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.

De gemeente heeft met de eigenaar van het winkelcentrum gesproken over een prioritering. De eerste prioriteit ligt bij het aanpassen van de openbare ruimte rondom de te verbouwen winkelpanden, dan wordt het plein en de Kerstraat op het plein aangepast en daarna wordt gekeken naar de winkelstraat, de rest van de Kerkstraat, het trottoir aan het Dorpsplein en het grote parkeerterrein. Als er mee- of tegenvallers zijn is het mogelijk de plannen aan te passen. De gemeente zal hierover ook regelmatig afstemmen met de subsidieverstrekker.

1.6 Door aanvraag van de subsidie committeert de gemeente zich aan een 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 openbare ruimte wordt de komende jaren opgepakt. De gemeente voorziet in een ontwerptraject in 2024 en start realisatie in 2025.

Wanneer projecten niet gerealiseerd worden moet de uitgekeerde subsidie voor dat deel worden terugbetaald. Dit kan tot onvrede leiden bij de subsidieverstrekker. Deze heeft het bedrag immers uitgekeerd om ingrepen mogelijk te maken. Wanneer (een substantieel deel van) het bedrag word teruggestort dan heeft de verlener hiermee niet voldaan aan de eigen doelen.

1.7 De gemeente moet binnen een jaar een samenwerkingsovereenkomst sluiten met OCP/Blackfish
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.

Volgens de eisen van de subsidieverlener is er een samenwerkingsovereenkomst nodig met OCP/Blackfish binnen een jaar. 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.

2.1 Door deze investering van € 400.000,- is elders in Westervoort minder budget beschikbaar.
De raad heeft reeds budgetten beschikbaar gesteld om Westervoort klimaatadaptief te maken. Voor transformaties openbare ruimte is er € 35,- per vierkante meter beschikbaar met een maximum van € 250.000 per project. De geplande herinrichting openbare ruimte in het centrum zet in op de transformatie van ca. 11.500 m^2 openbare ruimte. Omdat het centrum een voorbeeldproject is voor de rest van Westervoort en omdat het een van de grootste knelpunten is in de klimaatatlas wordt geadviseerd om voor het gehele centrum het bedrag van € 35,- per vierkante meter te hanteren. Daarom wordt geadviseerd € 400.000,- beschikbaar te stellen vanuit klimaatadaptatie.

Dit geld wordt ingezet om klimaatadaptieve maatregelen te treffen in Westervoort Centrum. Ook moet er inzicht zijn in de besteding van het geld op de thema's hittestress, waterberging en droogte. Dit omdat waterberging en droogte gefinancierd worden uit het Watertakenplan en hittestress uit het Uitvoeringsprogramma. Door € 400.000,- beschikbaar te stellen voor het centrumplan is er voor een ander project elders in Westervoort in de toekomst minder budget beschikbaar.

Financiële paragraaf
De gemeentelijke onrendabele top voor het centrumplan is geraamd op € 4,0 miljoen. De aanvraag voor de subsidie bedraagt daarmee € 2,0 miljoen. Het college heeft op 29 augustus besloten maximaal € 2,0 miljoen aan cofinanciering beschikbaar te stellen voor het Centrumplan Westervoort onder voorbehoud van toekenning van de subsidie en onder voorbehoud van goedkeuring van de deelprojecten door de gemeenteraad.

Circa € 1,3 miljoen voor aanpassingen in de openbare ruimte
Voor aanpassingen in de openbare ruimte is een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten. De totale kosten met bijkomende kosten bedragen naar verwachting maximaal € 2,6

miljoen. Voor 50% wordt subsidie aangevraagd. De gevraagde cofinanciering voor de openbare ruimte bedraagt daarmee circa € 1,3 miljoen.

Van de totale kosten kan € 0,4 miljoen worden gefinancierd uit de budgetten voor Klimaatadaptatie. Deze budgetten zijn reeds door de Raad vastgesteld en financieel ook al verwerkt in de meerjarenbegroting.

Voor de resterende investering van € 0,9 miljoen is nog geen dekking binnen de meerjarenbegroting. Dit betekent dat er vanaf 2026 rekening moet worden gehouden met een kapitaallast van € 48.000 per jaar. Daarbij is rekening gehouden met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar.

Uitbetaling subsidie
Wanneer de subsidie wordt toegekend dan ontvangt de gemeente binnen 2 weken na toekenning van de subsidie 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.

Relatie met het herstelplan
Zie ook kanttekening 1.1.
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 raadsvoorstel wordt gevraagd om een bijdrage van € 1,3 miljoen, waarbij vanaf 2026 een bedrag van € 48.000 ten laste komt van de meerjarenbegroting. Dat zijn grote bedragen 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. Dit is toegelicht in argument 1.1.

Participatie en communicatie
In het participatie en communicatieplan staat hoe we belanghebbenden, zoals inwoners en partners, betrekken bij de planontwikkeling van Centrum Westervoort. Dit participatieplan ligt ook vandaag voor ter besluitvorming. Zodra het plan is vastgesteld kunnen we de participatie en communicatie met belanghebbenden opstarten volgens het geschreven plan.

Duurzaamheid
Het kaders en uitgangspuntendocument legt kaders en uitgangspunten vast met betrekking tot duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal het onderwerp Duurzaamheid een belangrijk thema zijn. Wanneer er sprake is van herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort, zal er aandacht zijn voor klimaatadaptatie, circulariteit en groen.

Bijlagen
201628326 – Kennisgeving Subsidieaanvraag impulsaanpak Winkelgebieden

Westervoort, 29 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. (Maureen) Sluiter MA secretaris	drs. A.J. (Arend) van Hout burgemeester