Vitaal Centrum Duiven

Stand van zaken






Bestuurlijk opdrachtgever: College
Ambtelijk opdrachtgever: Rogier Manenschijn
Projectleiding: Gert Jan Nust, Paul Groenen, Fleur Oppelaar, Dick Boschman, Jurriaan Vos, Tim Kleingeld

Agenda 19 januari 2023

Inleiding

- Kader is raadsbesluit januari 2022
- In 2022 tot oktober weinig ontwikkelingen
- Wpri 1,5 jaar in gesprek over Jumbo
- Plan Woonzorg hangt op grondeigendom
- Ambtelijk team na zomer vervangen

- Deze presentatie gaat over de fysieke deelprojecten

Agenda 19 januari 2023

Fysieke deelprojecten VCD:

1. Passage, herontwikkeling Wpri
2. Fase IV 35 appartementen Woonzorg Nederland
3. Huidige Jumbo locatie
4. Fase II, Ogtent
5. Inrichting Remigiusplein
6. Nieuwbouw IKC Remigius
7. Droopad 1 (bestaande school)
8. Woonpark

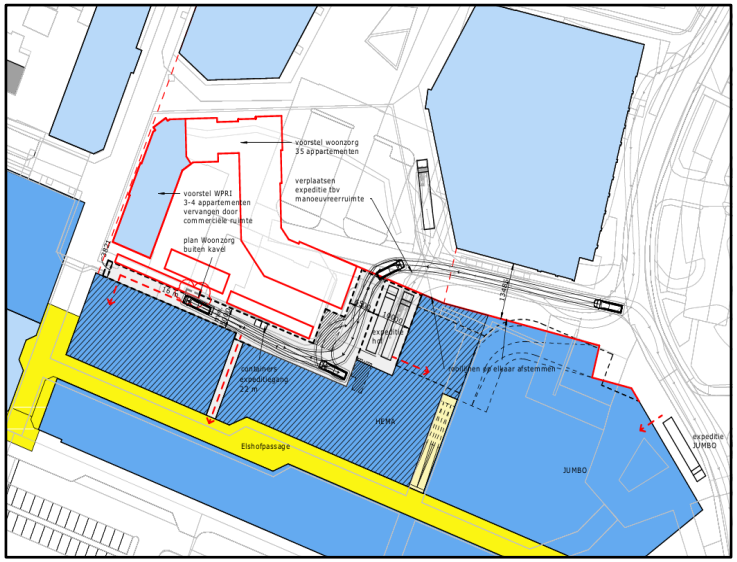
1. Passage

Van principeverzoek naar *concept* principeverzoek





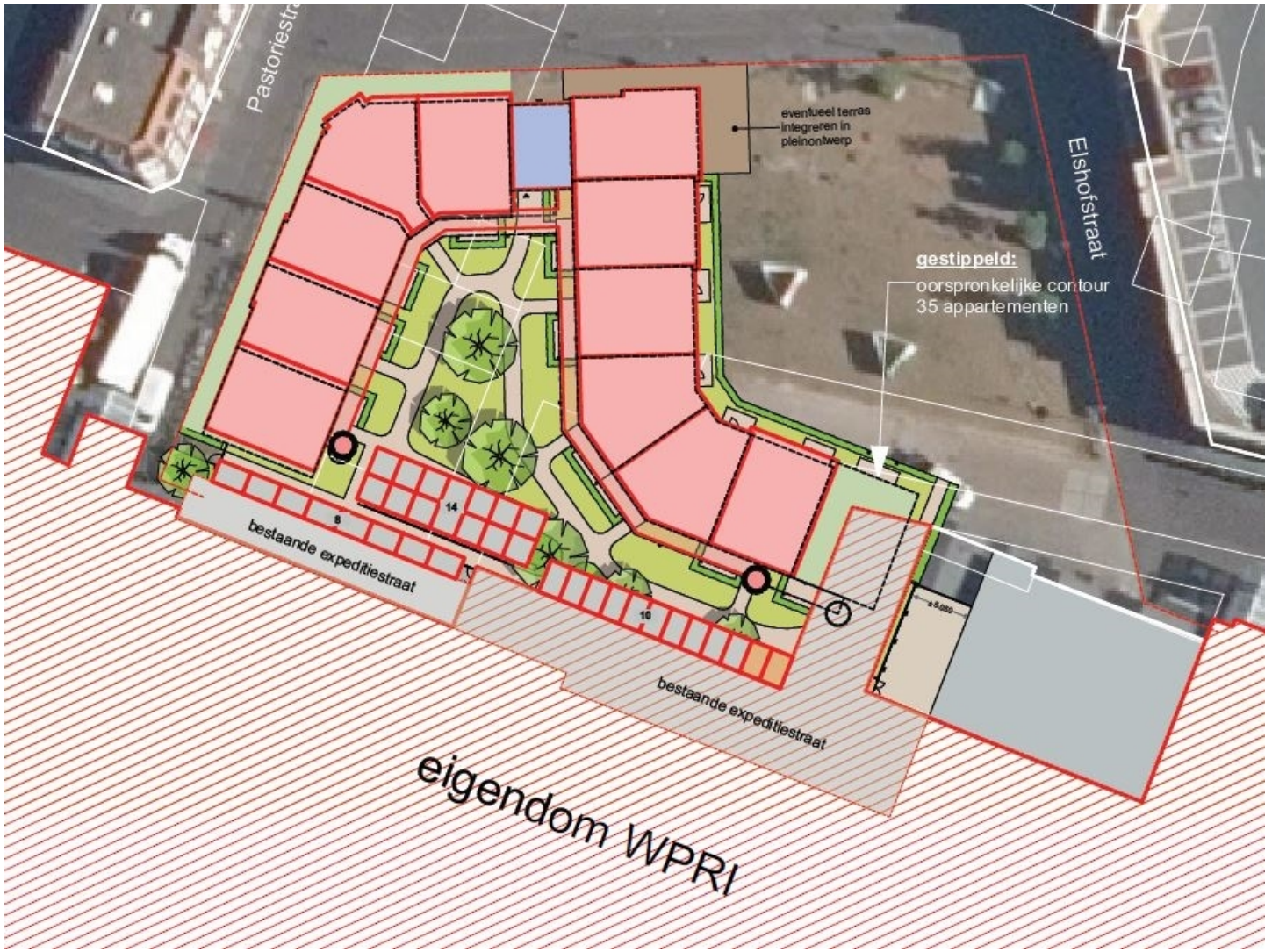




Fysieke deelprojecten

GEHEIM

2. Fase IV Woonzorg



Raadsbesluit jan 2022

2. Fase IV Woonzorg

- Koopovereenkomst maart 2022:
  - Levering grond medio december 2022
  - Omgevingsvergunning 1-1-2023 onherroepelijk
  - Vertraging voorzien

- Gesprek over:
  - Wel of niet grond Wpri gebruiken
  - Aantal woningen
  - Planning → 2023 start bouw
  - Q1 benutten voor nieuwe afspraken

  - Woningtoewijzing → vlak voor verhuur

Fysieke deelprojecten

GEHEIM

3. Huidige Jumbo locatie

- Wpri en Jumbo hebben overeenstemming over verhuizing.
  → Vertaling in bestemmingsplan
- Jumbo zal locatie doorverkopen aan belegger
- Plan is om hier woningbouw te realiseren
- Huur of Koop
- Doelgroepen?
- Parkeren?

4. Fase 2 - aanleiding

- 2015 bouw VCD gebouw 2 (Ogtent) – gemeente eigenaar;
- 2017 opdracht gemeenteraad -> vervreemden gebouw;
- Vervreemden aan één belegger bleek niet haalbaar;
- Begane grond commercieel – Verdiepingen maatschappelijk



Functioneren van het gebouw

- Begane grond grotendeels gevuld met winkels en horeca.
- Verdiepingen geheel gevuld met maatschappelijke voorzieningen.
- Ogtent functioneert maatschappelijk goed, ook combinatie met andere huurders goed.
- Zwembad niet rendabel: kostenpost voor de gemeente
- Totale gebouw financieel quitte
  - Begane grond positief saldo
  - Verdiepingen negatief saldo

Stand van zaken

Begane grond:

- Collegebesluit 1 november 2022 verkoop aan huurders.
- Publicatie voornemen -> geen reacties
- Eerste units verkocht

Verdiepingen:

- Drie scenario's beschouwd: zowel verkoop als verhuur;
- Ogtent staat open voor alle scenario's, maar wil grootste risico's (leegstand) bij gemeente laten liggen;
- Financieel negatief saldo voor de verdiepingen
- Ogtent voert dagelijks beheer uit; dat gaat goed

Begane grond consequenties verkoop (1/3)

Financiën 2022

	Begane grond	Verdiepingen	TOTAAL
Boekwaarde	2.671.468	4.718.698	7.390.166
Taxatiewaarde	3.480.000	2.350.000	5.830.000
Voorziening vastgoed			1.560.166
Huurinkomsten (incl servicekosten)	300.791	323.828	624.619
Kapitaallasten	80.129	141.534	221.663
Exploitatie	36.083	249.694	285.777
Groot onderhoud	8.507	96.788	105.295
Saldo jaarlijkse kosten / opbrengsten	176.072	164.082	11.989
Voorziening exploitatie			274.064

Begane grond consequenties verkoop (2/3)

	Begane grond	Verdiepingen	TOTAAL
Boekwaarde	2.137.174	4.718.698	6.855.873
Taxatiewaarde	2.510.000	2.350.000	4.860.000
Huurinkomsten (incl servicekosten)	217.800	323.828	541.628
Kapitaallasten	64.103	141.534	205.637
Exploitatie	28.866	249.694	278.560
Groot onderhoud	6.806	96.788	103.594
Saldo jaarlijkse kosten / opbrengsten	**118.025**	**164.082**	**46.057**

Begane grond consequenties verkoop (3/3)

- De lage huurinkomsten van de Ogtent is op grond van een winst die al in de GREX is ingeboekt. Deze huur situatie duurt t/m sept 2040.
- De inkomsten van de verkoop dragen bij aan compensatie van het negatieve saldo.
- de opgebouwde reservering voor onderhoud en tegenvallers kan worden ingezet om tekorten op te vangen.
- Structurele verbetering door keuzes op de verdiepingen.

Negatief saldo verdiepingen

Belangrijkste oorzaken:

- Zwembad kost veel meer dan wat aan bijdrage wordt betaald;
- Ogtent betaalt relatief weinig huur ter compensatie van ingebrachte grond in het centrumplan.

Voorstel verdiepingen

Overweging:

- Geheel verdiepingen verhuren of verkopen aan Ogtent levert geen voordeel op ten aanzien van risico's voor de gemeente
- Fase 2 is relatief nieuw en goed functionerend maatschappelijk vastgoed

➢ Behoud huidige situatie (eigendom en verhuur door gemeente);

- ➢ gebouw onderbrengen bij de afdeling Realisatie en Beheer
- ➢ een reservering voor groot onderhoud opnemen in de begroting.

Overwegingen zwembad

- Huidige huurder betaalt geen huur, alleen beperkte bijdrage in de servicekosten. Kan verrekening niet betalen;
- In deze situatie sprake van staatssteun;
- Zwembad kost de gemeente jaarlijks ruim 75.000 euro en die kosten zullen komende tijd hoger zijn vanwege de hoge energieprijzen.
- Onderzoek BMC (2022) laat zien dat er maar zeer beperkt andere maatschappelijke invulling te vinden is, zal niet kostendekkend zijn;
- Onderzoek Drijver en Partners (2017) laat zien dat het zwembad niet nodig is voor zwemlessen, er is voldoende aanbod in de regio. Kleine zwembad commercieel niet rendabel te exploiteren.

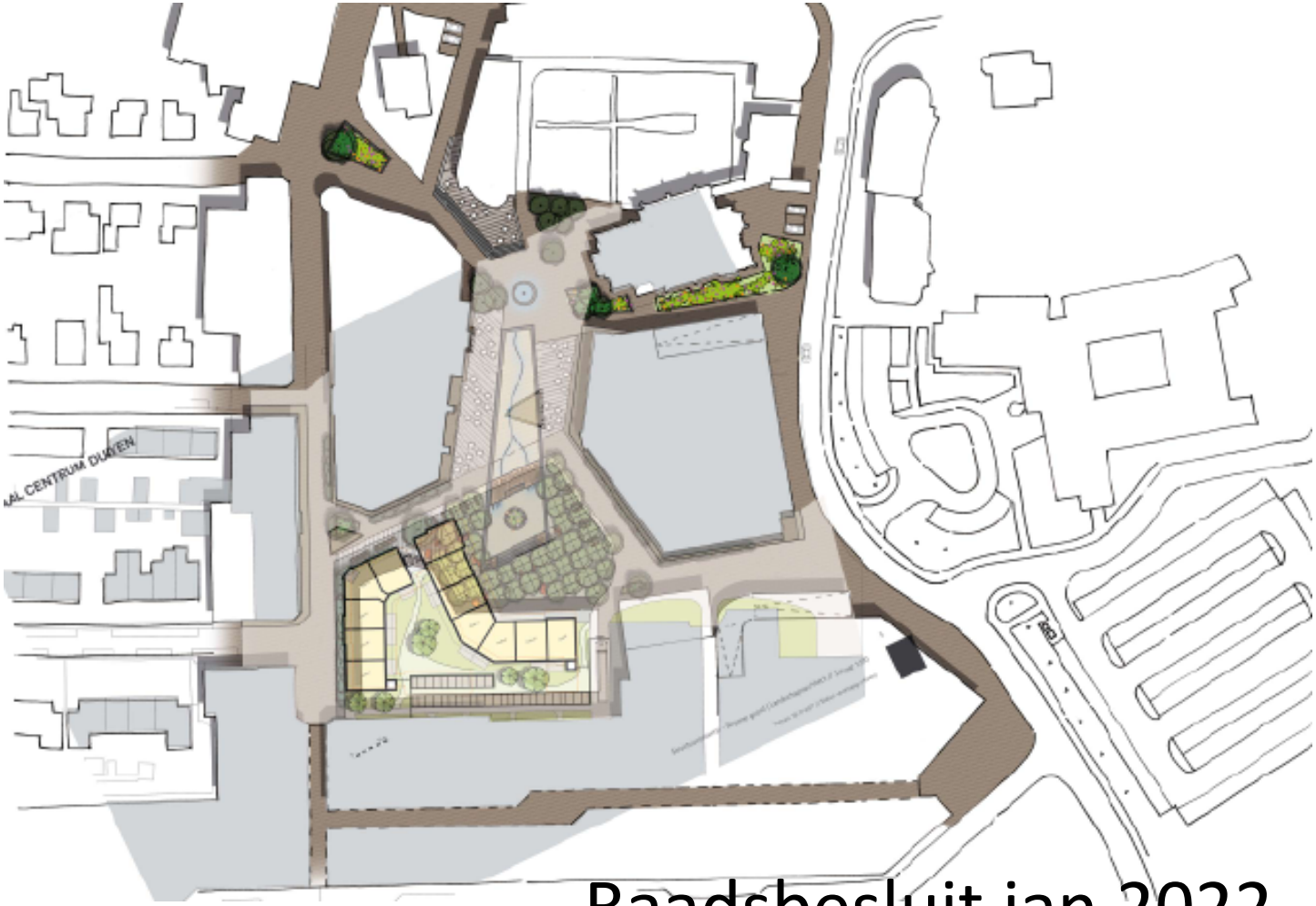
Voorstel zwembad

- Beëindigen huurcontract Akwaak op grond niet voldoen aan betalingsverplichting en niet langer staatssteun verlenen;
- Ruimte van het zwembad op de markt te huur aanbieden: zowel als zwembad, maar ook andere invulling mogelijk.

Mogelijke invullingen:

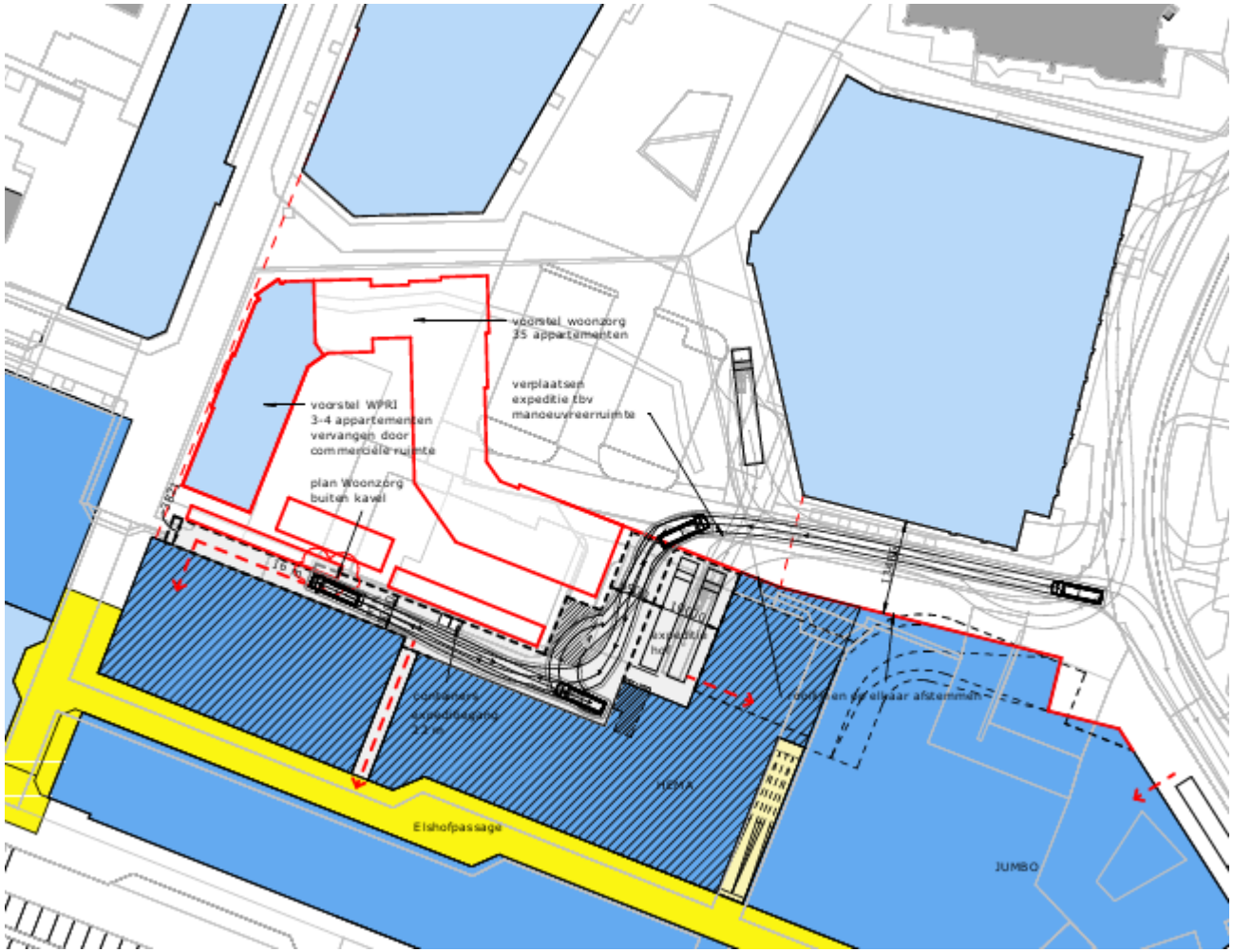
Afgelopen maanden bleek er interesse voor de ruimte van een aantal partijen.

5. Remigiusplein



Raadsbesluit jan 2022

5. Remigiusplein



Relatie ontwikkeling WPRI

5. Aandachtspunten ontwerp:

- klimaatadaptief
- ruimte voor kleinschalige evenementen
- sfeervol
- fietsenstallingen
- beheersbaar
- toegankelijk

5. Remigiusplein

ontwerpproces:

Q4 2022: inventarisatie initiatiefnemers

Q4 2022: inventarisatie vakdisciplines

Q2 2023: vaststellen uitgangspunten (college)

Start participatieproces: na uitgangspunten nieuwbouw

Q2 2023: inventariseren preferente stakeholders

Q2 2023: updaten ontwerp

Q2 2023: presentatie ontwerp raad en omgeving

6. IKC Remigius

Bestemmingsplan Vitaal Centrum, IKC Remigius ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad voor de vergadering van 14 februari 2023.

Planning

- archeologische opgravingen gestart
- bestemmingsplan vaststellen
- aanbestedingsprocedure afronden
- start bouw 2023

7. Droopad 1 (huidige school)

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Duiven, Droopad 1 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad voor de vergadering van 14 februari 2023.

Bestemmingsplan biedt kaders:

- maximaal 50 woningen;
- maximaal 4 lagen, op delen 3 of 5 lagen
- parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein

7. Droopad 1 (huidige school)

Planning

Formeren projectteam – Q1 2023

Projectstartup – maart 2023

Schrijven projectplan – Q2 2023

Voortgang

Ambtelijk wordt gewerkt aan een startnotitie om een projectopdracht te formuleren.

8. Woonpark

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Vitaal Centrum, IKC Remigius ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad voor de vergadering van 14 februari 2023.

Bestemmingsplan biedt kaders. o.a.:

- 20 woningen mogelijk
- bouwwijze is gestapeld en/of aaneen gebouwd
- minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein

9. Communicatie- en participatie



- Opstellen Communicatie- en participatieplan voor deelprojecten Vitaal Centrum Duiven
- Uitgangspunt collegebesluit 5 april 2022 over participatietreden
- Uitvoeren krachtenveldanalyse onder betrokken participanten
- Nieuwsbrief stand van zaken (korte termijn)

Beoogd effect is een duidelijk, transparant en meetbaar participatieproces met duidelijke rollen en vooraf de bepaling van de mate van invloed van participanten (collegebesluit).

Bedankt voor uw aandacht

Vragen/reacties