Krediet beschikbaar stellen de Veentjes

voor beeldvormende raad

naam opsteller: Y. van Tienen
telefoonnummer: 377 490
e-mailadres: y.vantienen@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de beslissing van provinciale staten om € 1,7 miljoen subsidie ter beschikking te stellen voor de transformatie van de Veentjes.
2. Een krediet van € 3.189.000,- ter beschikking te stellen voor de transformatie van het winkelgebied de Veentjes en deze besteedbaar te verklaren onder voorwaarde dat de Europese commissie akkoord gaat met de melding staatssteun. Deze uitgave wordt gedekt door respectievelijk een bijdrage van de provincie Gelderland, de transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad en het aanvalsplan binnenstad.
3. Geen wensen en bedenkingen te hebben bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Kool Vastgoed BV en de gemeente, eveneens met de beperking dat de opschortende voorwaarde moet zijn vervuld.

Context

Op 12 april 2017 hebt u het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van de Veentjes vastgesteld (bijlage 1). Op 17 juli 2018 hebben wij het besluit genomen mee te werken aan de transformatie van de Veentjes (bijlage 2). Op 25 september 2018 hebben wij ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst tussen Kool Vastgoed BV en de gemeente (bijlage 3). In dezelfde vergadering hebben wij besloten melding te doen van staatssteun bij de Europese Commissie (bijlage 4). Op 26 september 2018 hebben provinciale staten positief besloten over een provinciale bijdrage aan het project van 1,7 miljoen. Om de transformatie daadwerkelijk te kunnen realiseren, is een krediet vereist als cofinanciering voor het project 'De Veentjes'.

Beoogd effect

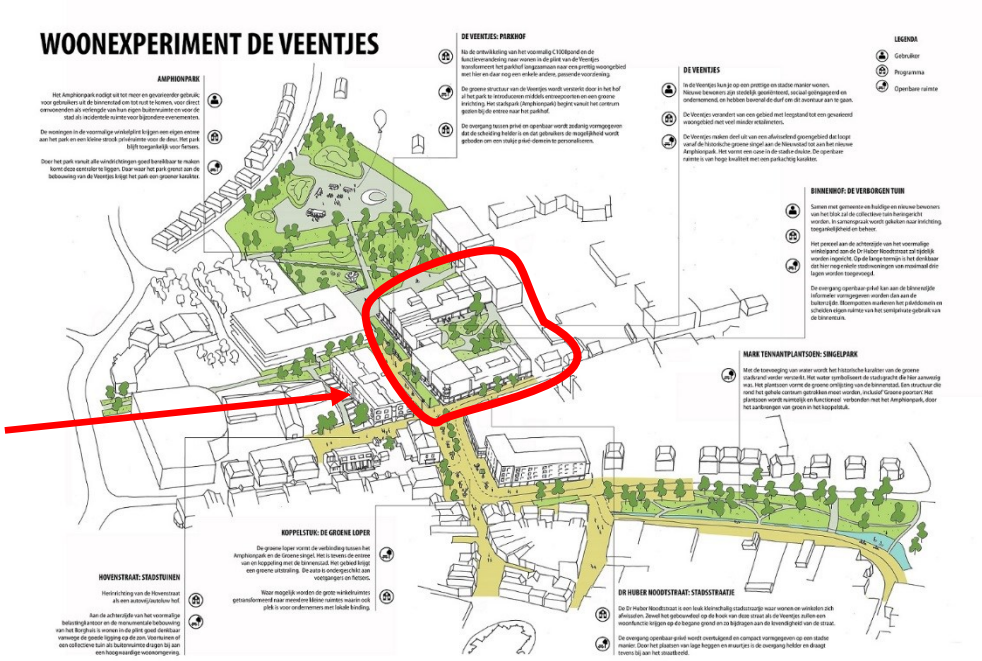
Woningen in plaats van winkels

Het resultaat van de transformatie is de aanwinst van een groene woonbuurt binnen de centrumomgeving van Doetinchem. De geplande woningen komen in de plaats van het nog beperkte huidige winkelbestand en het grote aantal lege winkels in de plint van de Veentjes en het Schouwburgplein. Daarnaast wordt het karakteristieke vrijstaande winkelpand aan de Dr Huber Noodtstraat 29-31 (blok 7 - zie illustratie) vrijgemaakt van winkelruimte en ingevuld met appartementen. Dit eigendom van de gemeente staat al jaren leeg en wordt tijdelijk beheerd.

De winkeliers die hun vak nu nog uitoefenen in de winkelplinten, worden bijgestaan in hun verhuizing naar blok 9, het laatste winkelblok in de Veentjes (zie illustratie), de Terborgseweg of het Ei. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden en wensen van de winkeliers. De kunstenaars-vereniging Het Web zal haar huidige locatie verlaten in verband met de ontwikkelingen in het voormalig C1000 pand. In het transformatieplan voor de Veentjes blijft de culturele functie behouden voor het gebied en krijgt Het Web een onderkomen in de toekomstige woonplinten. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zoals het oprichten van een cultureel verzamelgebouw, kunnen zij daarbij aansluiten. Op dat moment kan de gemeente het vrijgekomen pand benutten voor een andere maatschappelijke ontwikkeling of alsnog ontwikkelen als woning.

Planning
Met deze transformatie kan ruim drieduizend vierkante meter detailhandel uit het bestemmingsplan centrum worden gehaald. Daar komen zo'n 50 woningen voor terug voor inwoners met lage en middeninkomens. Het gaat om maximaal zes koopappartementen en 44 huurwoningen. De inrichting van de openbare ruimte en tuintjes voor de nieuwe woningen is volgend aan de bouw van de woningen. Uitgaande van een start van het project begin 2019 moet het project binnen drie jaar zijn afgerond.

Fasering
De transformatie van blok 9 is niet meegenomen in het b&w advies van 17 juli 2018. Dit, om de winkeliers maximaal de gelegenheid en tijd te bieden een nieuwe toekomstsituatie voor zichzelf te creëren. Als de tijd daar is, zal er een aanvullend voorstel komen voor de ontwikkeling van dit blok in combinatie met het terrein aan de achterzijde bij het KPN-gebouw. Andere voorstellen uit het voorkeursscenario en de daarop volgende uitwerkingen in de directe omgeving worden eveneens in een later stadium opgepakt. Denk bijvoorbeeld aan de groene verbinding met het in 2017 ontwikkelde groen aan de Nieuwstad. Op deze uitvoeringsdelen wordt nader ingegaan in de bestuursopdracht. De illustratie hieronder is de uitwerking van het voorkeursscenario en brengt de groene verbinding in beeld.



Blok 9

Bestuurlijke doelen
De transformatie van de Veentjes past binnen het thema Veranderende leefomgeving (coalitieakkoord). Leegstand wordt opgelost, verloedering tegengegaan en het plan zorgt direct voor een versterking van de binnenstad als het gevolg van concentratie van de detailhandel aldaar. Hiermee is ook één van de doelen binnen het regionaal detailhandelskader bereikt.

Argumenten
2.1 Een transformatie als in de Veentjes is uitsluitend te realiseren als meerdere partijen de onrendabele top bekostigen.
Een reële bijdrage van de kant van de gemeente is dan ook onvermijdelijk. De investering wordt gedragen door Kool Vastgoed BV, de provincie Gelderland en de gemeente. Een provinciale bijdrage kan alleen worden verkregen als er ook gemeentelijke cofinanciering is. Er is een langdurig traject aan voorafgegaan om tot een goede verdeling van de investeringen te komen. De, in gezamenlijkheid met de Bank Nederlandse Gemeenten opgestelde Businesscase, d.d. 16 juli 2018 is de basis voor de samenwerking.

3.1. De Samenwerking Overeenkomst (SOK) is een logisch vervolg op de tot nu toe informele samenwerking tussen Kool Vastgoed BV en de gemeente
De eerste contacten tussen partijen vond plaats in 2014. Vanaf dat moment is er in gezamenlijkheid nagedacht over de ontwikkeling van het plangebied. Na de vaststelling van het voorkeursscenario door uw raad zijn alle zeilen bijgezet om tot een goed en realistisch plan te komen. De afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die bijgaand ter vaststelling wordt aangeboden. Aan de samenwerkingsovereenkomst zijn diverse opschortende voorwaarden verbonden: de overeenkomst treedt pas in werking als a) provinciale staten de subsidie hebben toegekend; b) de gemeenteraad heeft ingestemd met de samenwerkings-overeenkomst en het benodigde krediet heeft verleend; c) de Europese Commissie een positief besluit heeft genomen op de gedane melding staatssteun (zie bijlage 4).

Kanttekeningen
2.1. Een investering door de gemeente kan voor precedentwerking zorgen. Er zijn meer partijen op zoek naar financiële steun voor hun project.
Precies om die reden wordt er melding gedaan van staatssteun. De Veentjes is een uitzonderlijk project in zowel omvang als complexiteit. Er zijn in Doetinchem geen vergelijkbare casussen.

Zonder financiële steun van de overheden zou de transformatie nooit gerealiseerd kunnen worden. Dat zou betekenen dat de maatschappelijke baten evenmin zouden ontstaan. Denk hierbij aan het wegnemen van leegstand, het terugdringen van overschotten aan vierkante meters detailhandel, het toevoegen van een aantrekkelijk gebied aan de binnenstad en het verbeteren van de leefomgeving voor de huidige bewoners van de Veentjes.

Financiën
De transformatie wordt mogelijk gemaakt door financiële inbreng van de vastgoedeigenaar Kool Vastgoed BV, de gemeente Doetinchem en de provincie Gelderland. De eigenaar neemt ongeveer € 2,3 miljoen voor zijn rekening (zie bijlage 5).
Dan is er nog een overheidsinvestering nodig ad € 3.589.000,- Hiervan wordt € 1,7 miljoen gefinancierd door een provinciale subsidie en € 750.000,- door de transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad. De kapitaallasten ad € 75.000,- van het resterende deel € 1.139.000 kunnen worden gedekt binnen het aanvalsplan binnenstad en de te verwachten verhuuropbrengsten.

			krediet		lasten
aanvalsplan		€	1.139.000	€	75.263
subs prv		€	1.700.000	€	-
transitiereserve voor de Doetinchemse woningvoorraad		€	750.000	€	-
totaal gD: deel businesscase transformatie De Veentjes.		€	3.589.000	€	75.263
op te nemen in huurprijs 270 m² in plint t.b.v. 't Web				€	-5.428
Ten laste van het aanvalsplan				€	69.835

Van de benodigde € 3.589.000,- is € 400.000,- door uw raad al beschikbaar gesteld (zie bestedingsplan 2018 aanvalsplan binnenstad). Met dit voorstel vragen wij u daarom een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.189.000,-.

Ten laste van het aanvalsplan wordt afgerond structureel € 70.000 ingezet voor de transformatie van de Veentjes. Binnen het aanvalsplan is structureel daarna nog ruim € 500.000,- vrij beschikbaar voor andere projecten.
De verkoopopbrengst van de Dr Huber Noodtstraat 29-31 dekt de boekwaarde van dit pand.

Vervolg
De eerste voorbereidingen voor het starten van de uitvoering vinden plaats, waaronder het opstellen van de subsidiebeschikking. Onder de voorbereidingen vallen ook één op één gesprekken met de winkeliers over eventuele verplaatsing van hun winkels, evenals de afstemming met de vastgoedeigenaar over zijn contacten met betrokkenen. Hierbij heeft de vastgoedeigenaar toegezegd zo veel als mogelijk lopende huurcontracten te respecteren.
De contacten met de winkeliers zijn gelegd tijdens de eerste participatiebijeenkomsten in het najaar van 2016 en sindsdien onderhouden.
Met Het Web worden afspraken gemaakt over het gebruik van de nieuwe ruimte en de daarvoor geldende condities.
Team communicatie begeleidt het traject met gepaste berichtgeving. Door de projectgroep Centrumomgeving Veentjes worden de één op één contacten onderhouden met winkeliers en andere betrokkenen, zoals dat al het gehele traject gebeurt.

Bijlagen
1. Raadsbesluit voorkeursscenario Wonen aan het park d.d. 12 april 2017
2. B&W-besluit d.d. 17 juli 2018
3. Samenwerkingsovereenkomst Gemeente/ Kool Vastgoed BV
4. Melding staatssteun bij Europese Commissie
5. Financiële bijlage

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. T. Kemper	mr. M. Boumans MBA MPM