

Heerlen

Voorstel

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

gemeenteraad

Vergaderdatum:
BWV-22002088

Onderwerp

Het vaststellen van de subsidieverordening gevelverbetering Heerlen Centrum 2022

Registratienummer:

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

We willen Heerlen centrum aantrekkelijk houden als ontmoetingsplek, als cultuur- en winkelcentrum, als plek om te ondernemen, verblijven én om te wonen. De kwaliteit van de openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol. Dat geldt voor de horizontale inrichting -groen, meubels, bestrating-, maar zeker ook voor de verticale inrichting -gebouwen en (groene) gevels-. De mate van complementariteit hiervan maakt (of breekt) een aangename sfeer in ons centrum.

De uitstraling van de openbare ruimte is momenteel nog te rommelig en onverzorgd waarbij significant groen ontbreekt. Dit doet geen recht aan de historie én toekomstambitie van onze stad. Het aanpakken, verbeteren en herstellen van gevels levert een waardevolle bijdrage aan het verbeteren van de uitstraling van Heerlen centrum. Die wens blijkt uit het ambitiedocument 'samen maken we het centrum' én uit het coalitieakkoord 2022-2026. Het gaat daarbij om historische en architectonisch waardevolle gevels maar ook andere gevels met beeldbepalende kwaliteiten of juist met momenteel een beeld verstorende impact. Waar we als gemeente Heerlen fors investeren in de verbetering van de horizontale openbare ruimte is de verticale openbare ruimte vaak in handen van particulieren. Het is deze groep die we willen stimuleren en helpen met een gevelfonds.

Op 3 juli 2017 is de Subsidieverordening gevelverbetering Heerlen-Centrum 2017 vastgesteld en is een Plan van Aanpak 'Gevelverbetering Heerlen-Centrum opgesteld (BWV – 17002843). Op basis hiervan is een eerste open oproep gedaan voor geïnteresseerden.

Het oorspronkelijke doel van de subsidieverordening gevelverbetering Heerlen-Centrum was als volgt:

De gevels aan de straatkant zijn mede beeldbepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte en hebben een directe invloed op de sfeer en beleving. In het kader van bidboek Urban Heerlen zijn met IBA en provincie Limburg afspraken gemaakt om in de periode 2016 – 2020 minstens 12 gevels te herstellen (ambitie 11).

Op basis van de eerste oproep in november 2017 voor het kernwinkelgebied, zijn er 13 aanvragen binnen gekomen, 2 majeure gevels en 11 'gewone' gevels.

Alle 13 aanvragen zijn toegekend voor een totaal bedrag van € 547.500,- ten behoeve van 2 majeure gevels en 11 reguliere gevels. Met terugwerkende kracht is er -toen bleek dat er nog ruim voldoende middelen resteerden die waren toegekend maar niet uitbetaald- een besluit genomen voor het pand Saroleastraat 33. Onder andere door de coronacrisis, mondiaal grondstoffentekort en wisseling van eigenaren hebben verschillende werkzaamheden en daarmee afwikkeling van de subsidie vertraging opgelopen.

Stand van zaken gevelfonds 2017-2020 per september 2022:

Tabel met adressen op basis van verstrekte beschikkingen:

Adres	Status
Bongerd 9 en 11, Oranje Nassaustraat 1	Aanvraag ingetrokken
Bongerd 2	Aanvraag verlopen
Dautzenbergstraat 23	Gereed en afgewikkeld
Saroleastraat 71	Gereed en afgewikkeld
Oranje Nassaustraat 8/Dautzenbergstaat 15	Gereed en afgewikkeld
Saroleastraat 21 (voormalig V&D pand)	Gereed en afgewikkeld
Saroleastraat 6	Gereed en afgewikkeld
Coriocenter ingang hoek Saroleastraat / van der Maessenstraat	Gereed en afgewikkeld
Schinkelstraat 2	Werkzaamheden nagenoeg gereed
Honigmanstraat 51	Werkzaamheden nagenoeg gereed
Honigmannstraat 53	Werkzaamheden nagenoeg gereed
Honigmannstraat 55	Werk gereed, nog af te wikkelen
Honigmannstraat 57-57a	Werk gereed, nog af te wikkelen
Saroleastraat 33	Werk gereed, nog af te wikkelen

Naar verwachting zullen eind 2022 12 panden gereed zijn. Dat is conform de geformuleerde doelstelling.

Welke lessen hebben wij geleerd van het gevelfonds 2017 – 2022?

- ✓ Als er bij de eerste oproep veel aanmeldingen komen kan het zijn dat de hele subsidiepot in een keer leeg is. Het subsidieplafond kan dus beter per oproep verdeeld worden.
- ✓ Majeure gevels kosten relatief veel geld, maar hebben (wellicht) een geringere impact op het gehele straatbeeld als het renoveren/verbeteren van meerdere kleinere gevels. Daarom is het beter majeure gevels niet te subsidiëren vanuit een dergelijke regeling.
- ✓ De impact was geconcentreerd op een relatief klein geografisch gebied. Het is beter oproepen in te richten die zorgen voor meer spreiding over het hele centrum.
- ✓ Het proces van subsidie- en vergunningverlening was niet optimaal op elkaar ingesteld. Daarom is het goed de commissie ruimtelijke kwaliteit ook al in het subsidie traject te betrekken.
- ✓ Het bevorderen van 'wonen boven winkels' had meegenomen kunnen worden in de selectiecriteria.

- ✓ Pandeigenaren/gebruikers moesten de hele investering voorschieten, voor kleine ondernemers is dat in praktijk een drempel om mee te doen. Daarom ligt gedeeltelijk uitbetaling voordat de werkzaamheden beginnen voor de hand.
- ✓ Er lag te weinig tot geen nadruk op de vergroening van gevels. Vergroenen van gevels kan toegevoegd worden als onderdeel van het gevelfonds.

We wikkelen -op basis van de genomen besluiten- de panden in Schinkel-Noord (Schinkelstraat en panden Honigmannstraat) en het pand Saroleastraat 33 (financieel) af met de aanvragers vanuit het gevelfonds 2017-2020.

Na afwikkeling van de subsidies resteren er nog middelen in het fonds (+/- 75.000 euro uit niet uitgekeerde beschikkingen én 6.500 euro niet uitgekeerde subsidie Atelier Stadsrevisie). We stellen voor de resterende middelen toe te voegen aan een nieuw op te richten gevelfonds 2022 – 2025.

Voorliggende verordening is niet enkel bedoeld als opvolging van een eerder succesvol gevelfonds 2017 – 2020. Het geeft ook vervolg op de pilot met Atelier Stadsrevisie (BWB-22001397 en BWV-20000804).

Het vervolg op Atelier Stadsrevisie was gepland middels een aanbesteding. Deze is reeds per april 2022 niet succesvol gebleken; er waren tot onze spijt geen geldige inschrijvingen. Wij vertrouwen er echter op dat de specifieke aanpak van Atelier Stadsrevisie van grote meerwaarde is en initiatiefnemers de weg naar hen vinden/reeds hebben gevonden. Van de pilot Atelier Stadsrevisie hebben wij bovendien veel geleerd. Deze lessen samen én de opgedane ervaring tijdens de uitvoering van het voorgaande fonds zijn verwerkt zit in de opzet van het voorgestelde nieuwe gevelfonds 2022 – 2025 (zie argument 5.5).

Wij stellen u nu voor een doorstart te maken met een nieuw (verbeterd) gevelfonds met een totaal subsidieplafond van 632.000 euro. Het biedt particuliere initiatiefnemers wederom de kans om met tot 50% subsidie een gevel te renoveren/verbeteren. Hierbij kunnen ze uiteraard ook gebruik maken van de expertise en diensten van Atelier Stadsrevisie of een andere derde partij (bijv. een aannemer en/of architect).

In de basis lijkt de nieuwe verordening op het oude uit 2017 (BWV-17002588). We stellen echter op basis van opgedane ervaring van de afgelopen vijf jaar een aantal aanpassingen voor (zie argument 5.5). Deze aanpassingen stellen het college in staat (bij) te sturen op onze doelen zoals die in het ambitiedocument 'samen maken we het centrum' (BWB-22001251) en het coalitieakkoord verwoord staan.

We slaan daarbij de brug naar Heerlen Noord door de driekhoek Spoorsingel, Kempkensweg en Willemstraat in het toepassingsgebied op te nemen. Onze stad loopt immers via het Maankwartier over het spoor.

Naar aanleiding van de tot op heden gerenoveerde gevels hebben gedurende 2021 en 2022 verschillende grotere en kleinere partijen interesse getoond om hun gevel te renoveren/verbeteren. Met een subsidie vanuit een gevelrenovaties levert de gemeente een financiële bijdrage daaraan. Dit jaar bleek ook dat een vastgoedinvesteerder op eigen initiatief een zestal gevels aan de Saroleastraat gaat renoveren/verbeteren (onder toezicht van Michel Huisman). Uiteindelijk is dit het 'vliegwieleffect' waar we het voor doen!

Het Ondernemersfonds Heerlen heeft aangegeven met de gemeente te willen samenwerken om de gevels in het centrum naar een hoger plan te tillen. Het Ondernemersfonds denkt daarbij bijvoorbeeld aan een voucher/coupon voor ondernemers die eigenaar zijn van een pand. Hiermee kunnen zij een ontwerp laten maken voor de subsidieaanvraag. Het college zal hierover met het Ondernemersfonds afspraken maken redenerend vanuit complementariteit.

Kader

Programma Heerlen Centrum
Bidboek Urban Heerlen
Ambitiedocument 'samen maken we het centrum'
Coalitieakkoord 2022-2026 'Uit liefde voor onze stad'

Kernthema

Centrum

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. Resterende middelen € 76.000,- van het gevelfonds 2017 – 2020 en € 6.000,- van Pilot Atelier Stadsrevisie toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025.
2. Gereserveerde middelen € 408.000,- voor Atelier Stadsrevisie 2021-2022 uit afsluiting grondexploitatie Maankwartier toe te voegen aan nieuw gevelfonds 2022-2025.
3. Resterende middelen € 42.000,- van ambitie 20 uit het Bidboek Urban Heerlen (straatkunstwerken) toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025.
4. Resterende middelen € 100.000,- van ambitie 26 uit het Bidboek Urban Heerlen (stadslab) toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025, specifiek voor het vergroenen van gevels.
5. De 'subsidieverordening gevelverbetering Heerlen Centrum 2022' (geldig t/m 31-12-2025) vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het geeft blijk van betrouwbaar bestuur om lopende initiatieven te steunen.

Hoewel uitvoering van het werk door omstandigheden vertraging heeft opgelopen voldoen de projecten nog steeds aan de kaders en doelen van de gemeente. Daarom ligt financiële afwikkeling vanuit toch al bestaande reserves vanuit de oude subsidiepot voor de hand.

1.2 Resterende middelen kunnen ingezet worden waar ze oorspronkelijk voor bedoeld waren.

Met de vrije ruimte van gevelrenovaties 2017-2020 van € 82.000 (Gevelfonds: € 76.000; Atelier Stadsrevisie: € 6.000) kunnen verschillende aanvragers subsidie krijgen om hun gevel op te knappen. Zo worden de vrije middelen weer bestemd voor de nieuwe gevels en dragen ze bij aan een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

2.1 Het instrument van een gevelfonds met sturingsmogelijkheden per oproep biedt Heerlen een vervolgperspectief op Atelier Stadsrevisie.

De pilot van Atelier Stadsrevisie was leerzaam en gezocht is naar een manier om hier vervolg aan te geven. In overleg met stichting Atelier Stadsrevisie is besloten in te zetten op een financieringsstroom die verloopt via particuliere initiatiefnemers. De middelen voor Atelier Stadsrevisie 2021-2022 waren bedoeld voor het renoveren/verbeteren van gevels in het centrum. Atelier Stadsrevisie kan doorgaan met het opknappen van gevels op basis van particuliere aanvragen voor het nieuwe gevelfonds.

3.1 & 4.1 De initiële ambities uit het Bidboek is reeds behaald binnen begroting.

Met de resterende middelen € 142.000 (straatkunstwerken: € 42.000; stadslab: € 100.000) kunnen meerdere gevels subsidie ontvangen, daarmee is de inzet van deze middelen doelmatig binnen een efficiënt ingericht proces dat aantoonbaar bijdraagt aan ons doel voor een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De Provinciale subsidies van project Straatkunsten en Europese subsidie van project Stadslab zijn verantwoord en daarmee vrij inzetbaar binnen programma centrum.

4.2 Met de resterende middelen van het project Stadslab vergroenen we het centrum verder.

Naast het vergroenen van de horizontale openbare ruimte kan met de extra subsidie van € 100.000 het centrum ook vergroend worden via gevels. Klimaatadaptie en biodiversiteit nemen toe en het wordt aangenamer voor bewoners en bezoekers om langer in het centrum te verblijven.

5.1 Om de kwaliteit van de gevels en daarmee van de beleving van de openbare ruimte te verhogen is de gevelverbeteringssubsidie een goed middel gebleken.

Gelet op de gerenoveerde gevels (gemeente, particulieren en atelier Stadsrevisie) dat gerealiseerd is of nog in uitvoering is, is de uitstraling enorm en verdient Heerlen een nieuw gevelfonds.

5.2 Pandeigenaren/huurders investeren zelf ook in hun eigen (vaak vervallen) gevels.

Omdat het gevelverbeteringsfonds vraagt dat er minimaal eenzelfde bedrag door de eigenaar/huurder wordt betaald wordt er flink geïnvesteerd, hetgeen de totale uitstraling aanzienlijk verhoogt.

5.3 De bereidheid van de gemeente om te investeren zet eigenaren/huurders ook eigenstandig aan om te investeren in hun gevels en panden.

Voor de hand liggend voorbeeld is de eigenaar van Saroleastraat 33 die zonder zekerheid te hebben over subsidie eigenstandig is begonnen met grootschalige interne en externe renovatie van zijn pand. Meest recente voorbeeld is de vastgoedinvesteerder die in de Saroleastraat zes panden heeft gekocht en zowel de binnenkant als buitenkant grondig renoveert.

5.4 Het sluit aan bij onze bestuurlijke ambities voor de komende periode.

Dit blijkt uit het ambitiesdocument 'samen maken we het centrum' én uit het coalitieakkoord 2022-2026.

5.5 Het geeft invulling aan substantiële verbeteringen op basis van geleerde lessen vanuit het gevelfonds 2017-2020 en de pilot met Atelier Stadsrevisie.

1. De verordening biedt ruimte voor een subsidieplafond in totaal én per oproep zodat er bij elke oproep middelen zijn om daadwerkelijk uit te keren.

2. De verordening maakt het mogelijk een maximale subsidie per pand vast te stellen op basis van het formaat van de gevel. We kunnen hiermee sturen op maximale impact op het straatbeeld en hopen zo dat ensembles van kleinere gevels opgeknapt worden.
3. De verordening beslaat een groter toepassingsgebied. Als toepassingsgebied kiezen we voor het hele centrumgebied binnen de traditionele cityring, met als toevoeging de driehoek Willemstraat, Spoorsingel, Kempkensweg als historische poort van het centrum én het gebied rond de schouwburg.
4. Binnen deze verordening kunnen we een gestroomlijnd proces van subsidie- en vergunningverlening inrichten. Leden van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen adviseren direct mee over de subsidieaanvraag en daarmee wordt een CRKH advies voor de vergunningaanvraag een formaliteit.
5. De verordening biedt ruimte voor specifieke sturingsmogelijkheden per oproep. Elke oproep in het nog vast te stellen plan van aanpak en eventueel volgende oproepen vinden plaats op basis van eenduidige kenmerken (zoals bouwjaar pand, geografische locatie, type werkzaamheden etc.).
6. De verordening biedt ruimte voor het sturen op additionele doelen. Zo kunnen we bijvoorbeeld van herbestemmen naar 'wonen boven winkels' een selectiecriteria maken.
7. De gemeente kan op basis van deze verordening maximaal 50 procent van het subsidiebedrag als voorschot uitbetalen. Voorschotten wordt gedekt uit de bestaande begroting van het gevelfonds. Terugvordering kan aan de orde zijn en is juridisch gedekt vanuit de verordening.
8. Met deze verordening wordt het mogelijk particulieren te stimuleren om te investeren in vergroening van gevels. Daarmee dragen we bij aan klimaatadaptie en biodiversiteit in de stad.

Tegenargumenten en risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Binnen de begroting van het programma centrum bedraagt de huidige begroting van project gevelrenovaties € 1.310.000. We stellen voor een toename van € 142.000 als gevolg van vrije ruimte bij projecten Straatkunstwerken en Stadslab. Dit voorstel is budgettair neutraal voor de begroting van het programma.

Programma Centrum

Begroting Programma Centrum	€ 159.099.000
Geboekt t/m voorstel	€ 111.001.000
Verplichtingen	€ 2.298.000
Saldo	€ 45.800.000
Voorstel	€ 632.000
Eindsaldo	€ 45.168.000
Reserveringen*	€ 45.168.000

*Reserveringen voor realiseren ambities van Programma Centrum

Project Gevelrenovaties, Gevelfonds 2022-2025

De begroting van project Gevelrenovaties bedraagt € 1.310.000. Voor het onderdeel Gevelfonds 2022-2025 is de deelbegroting € 632.000. Hieronder de specificatie:

Begroting project Gevelrenovaties	€ 1.310.000
Geboekt t/m voorstel	€ 458.000
Verplichtingen: Gevelfonds 2017-2020*	€ 220.000
Saldo	€ 632.000
Voorstel: Gevelfonds 2022-2025, incl. groene gevels	€ 632.000
Eindsaldo	€ -
Reserveringen	€ -

*Nog te verantwoorden gevelrenovaties Honingmannstr, Schinkelstr. en Saroleastr.

In de tabel hieronder staat de opbouw van begroting van het project Gevelrenovaties en de dekkingsmiddelen per onderdeel:

Project Gevelrenovaties	1) Gevelfonds 2017-2020	2) Pilot atelier Stadsrevisie	3) Gevelfonds 2022-2025	1) + 2) + 3) Totaal
Kosten	*€ 476.000	€ 202.000	€ 632.000	€ 1.310.000
Dekking: subsidie IBA Parkstad	€ 476.000	€ 202.000	**€ 82.000	€ 760.000
Dekking: subsidie Provincie Limburg	€ -	€ -	***€ 98.000	€ 98.000
Dekking: subsidie EU	€ -	€ -	***€ 44.000	€ 44.000
Dekking: Heerlen Maankwartier	€ -	€ -	€ 408.000	€ 408.000
Saldo: kosten en dekking	€ -	€ -	€ -	€ -

* Inclusief nog te verantwoorden gevels van Honingmannstr, Schinkelstr. en Saroleastr

** Vrije ruimte Gevelfonds 2017-2020 € 76.000 en vrije ruimte pilot Atelier Stadsrevisie € 6.000

*** Vrije ruimte projecten Straatkunstwerken en Stadslab

Communicatie

Na raadsbesluit actief communiceren via alle beschikbare gemeentelijke kanalen (persbericht, social media, Ondernemershuis, Heerlen Mijn Stad en één op één contacten). Het plan van aanpak wordt door college vastgesteld en wordt z.s.m. aan de raad voorgelegd.

Evaluatie

Evaluatie na- en monitoring wordt onderdeel van plan van aanpak.

Planning, procedure en uitvoering

Na raadsbesluit wordt een plan van aanpak door college vastgesteld. Het plan van aanpak treedt in werking begin 2023. Vervolgens wordt de subsidieregeling actief conform het nog te communiceren plan van aanpak.

Bijlagen

Subsidieverordening gevelverbetering Heerlen Centrum 2022

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

secretaris a.i.
L. Schouterden

de burgemeester
drs. R. Weaver

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. Resterende middelen € 76.000,- van het gevelfonds 2017 – 2020 en € 6.000,- van Pilot Atelier Stadsrevisie toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025.
2. Gereserveerde middelen € 408.000,- voor Atelier Stadsrevisie 2021-2022 uit afsluiting grondexploitatie Maankwartier toe te voegen aan nieuw gevelfonds 2022-2025.
3. Resterende middelen € 42.000,- van ambitie 20 uit het Bidboek Urban Heerlen (straatkunstwerken) toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025.
4. Resterende middelen € 100.000,- van ambitie 26 uit het Bidboek Urban Heerlen (stadslab) toe te voegen aan een nieuw gevelfonds 2022-2025, specifiek voor het vergroenen van gevels.
5. De 'subsidieverordening gevelverbetering Heerlen Centrum 2022' (geldig t/m 31-12-2025) vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever