

Zaaknummer: 2020-059567

Betreft: Beantwoording motie gevelrenovatiefonds

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 30 juni 2020 is een motie aangenomen van het CDA en Beter voor Den Helder over een particulier gevelrenovatiefonds. Hierbij is het college van B&W opgedragen:

1. Voor de behandeling van de begroting 2021 een uitgebreid plan te presenteren waarin het structureel opknappen van panden rondom de entree van de stad (lees stationsplein) verwerkt is;
2. Het onder 1 genoemde plan te vertalen in tijd, taken en kosten;
3. In overleg te treden met partners in de binnenstad om zo mogelijk koppelkansen te benutten;
4. Daarnaast actief pandeigenaren te informeren over eventuele koppelkansen inzake duurzaamheidsinvesteringen.

Het college is hier op de volgende wijze mee omgegaan. Er heeft in juli een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met de heer Bos van Hotel Wienerhof in aanwezigheid van wethouder Wouters en de heer Vreugdenhil, directeur Zeestad. Daarnaast hebben in augustus en september ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met een bestuurslid van VVE Julianaplein (Rabobank) en met Mulder Beheer, beheerder en bestuurder van VVE Julianaplein/Beatrixstraat (HEMA). Parallel hieraan is aan West 8 opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan te maken voor gevelverbetering aan de stadsentree Julianaplein. Dit met inachtneming van de naoorlogse architectuur.

Resultaat gesprekken

Hotel Wienerhof: De heer Bos heeft het verzoek gedaan om een deel van de hotelfunctie om te zetten naar woningen. De heer Bos verwacht daarbij de kansen voor een gunstige financiering te vergroten en daarmee komt de renovatie/gevelverbetering in zicht. De gevel van hotel Wienerhof is onaantrekkelijk en ziet er slecht uit. Daarnaast staat hotel Wienerhof op een beeldbepalende locatie. Indien hotel Wienerhof weer een aantrekkelijk gebouw gaat worden en dat wordt bevorderd door de functie te veranderen van hotel naar wonen, is dit een positieve ontwikkeling.

Na dit gesprek is door de gemeente bekeken welke eisen worden gesteld aan wonen op deze locatie. Bij nieuwbouw/verbouw moet aan de geldende regels van het bouwbesluit worden voldaan. De feitelijke toekomstige situatie zal bepalen waar mogelijk wordt afgeweken op het bestemmingsplan en waar in voorzien dient te worden. Zo kunnen bijvoorbeeld nadere eisen worden gesteld aan de parkeersituatie. Aan de heer Bos is geadviseerd om een principeverzoek in te dienen zodat het initiatief kan worden beoordeeld. Op 26 augustus is een principeverzoek ingediend. In dit principeverzoek is verzocht om een deel van het hotel te gaan gebruiken als zgn. longstay appartementen. Hieronder kan worden verstaan: langer verblijf dan toeristisch verblijf, variërend van enkele maanden tot een jaar. Dit gebruik moet ook weer omkeerbaar zijn, zodat kan worden volstaan aan een steeds wisselende vraag. Er worden dus geen gevelwijzigingen of wijzigingen van de plattegronden doorgevoerd. Het principeverzoek is bij de gemeente in behandeling.

VVE Julianaplein (Rabobank): er heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met een bestuurslid van de VVE. Sinds twee en een half jaar is er een goed werkend bestuur. Dit bestuur is gekozen voor het gehele appartementencomplex, vanaf het nieuwe gebouw de Zusters tot aan de Watertoren. Het gebouw heeft ernstig achterstallig onderhoud waarvoor onvoldoende financiële middelen zijn gereserveerd. Ingezet wordt nu op het ontwikkelen van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Aangegeven wordt dat verfraaiing van de gevels leuk zou zijn, maar de focus ligt op het wegwerken en de financiering binnen de VVE van achterstallig onderhoud.

VVE Julianaplein/Beatrixstraat (HEMA): Er heeft een gesprek plaatsgevonden met Mulder Beheer. Zij zijn nu twee jaar beheerder en bestuurder van de VVE voor het complex HEMA plus de bovenliggende appartementen de hoek om tot aan Zevenskoop. Ook dit gebouw heeft ernstig achterstallig onderhoud en om

in het onderhoud te voorzien zijn niet voldoende financiële middelen beschikbaar. De beheerder zet nu in op het verwijderen van asbest waardoor ook de constructie beter zichtbaar wordt en onderzocht kan worden hoe de kwaliteit is van de betonconstructie. Daarna wordt een plan van aanpak gemaakt hoe het onderhoud van het gebouw moet worden aangepakt en hoe de financiën daarvoor op orde kunnen worden gebracht. Om onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw te kunnen doen, moet er goedkeuring zijn van de VVE en de VVE moet het onderhoud ook financieren. Een bijdrage in verfraaiing van de gevels is interessant, maar dan wel als meerjarenplan. Het onderhoud moet eerst op orde.

Beeldkwaliteitsplan gevelverbetering

Aan West 8 is gevraagd om aan te geven hoe de uitstraling van de omgeving Julianaplein verbeterd kan worden en daarin de meekoppelkansen voor de verduurzaming van het vastgoed mee te nemen. Tevens is om een indicatie van de kosten gevraagd. Hierin zijn ook kosten voor verduurzamingsmaatregelen meegenomen.

Uit de inventarisatie van de gebouwen blijkt in het algemeen de armoedige uitstraling van de gebouwen, weinig architectonische ambitie van de luifels van winkels, weinig aandacht voor detail, onduidelijke entrees, beleving vanaf het maaiveld is monotoom, maaiveld gevel is niet transparant. Op onderstaande tekening is te zien op welke complexen West 8 zich heeft gericht. In de bijlage is de presentatie van West 8 te vinden. De presentatie geeft een impressie van mogelijke oplossingen.



- A1 Julianaplein 30-163
- A2 Polderweg 13-161
- B1 Julianaplein 1-91
- B2 Julianaplein 1-91
- B3 Julianaplein 1-91

Buiten deze investeringskosten:

- C Beatrixstraat 4-6
Parallelweg 7
- D Middenweg 172-174

De kosten zijn opgebouwd uit een minimale variant en een maximale variant. Het verschil wordt veroorzaakt doordat de maximale variant verder gaat in het slopen, verwijderen en vernieuwen van delen van de gevels en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen (bijv. pv panelen).

Indicatie kosten (door bbn)

	Bouwkosten (incl. BTW) minimale variant	Bouwkosten (incl. BTW) maximale variant
A1 Julianaplein	€ 292.000	€ 2.404.000
B3 Julianaplein/Beatrixstraat	€ 242.000	€ 1.319.000
<i>subtotaal</i>	<i>€ 534.000</i>	<i>€ 3.723.000</i>
B1 Julianaplein	€ 158.000	€ 1.066.000
B2 Julianaplein	€ 138.000	€ 508.000
A2 Polderweg	€ 151.000	€ 2.127.000
<i>subtotaal</i>	<i>€ 447.000</i>	<i>€ 3.701.000</i>
Totaal bouwkosten	€ 981.000	€ 7.424.000
Totaal investeringskosten (incl. bijkomende kosten)	€ 1.419.000	€ 9.807.000

Complex C en D zijn niet meegenomen in de kostenraming. Complex D wordt reeds herontwikkeld, complex C heeft een herontwikkelingsplan. West 8 heeft van een aantal complexen aan het Julianaplein de beeldkwaliteit en kosten in beeld gebracht. De gemeente richt zich primair op complex A1, B3 en C als meest urgent voor de uitstraling van het Julianaplein. Met deze eigenaren is de gemeente in gesprek geweest.

Vervolg

Uit de inventarisatie die is gedaan blijkt dat de grootste opgave ligt in het op orde brengen van het onderhoud van de gebouwen. Door de wijziging van de wet per 1 januari 2018 is voor de VVE's een minimale jaarlijkse reservering verplicht. Beide VVE's hebben een nieuw bestuur en gaan de meerjarenonderhoudsplannen op orde brengen. Het kost tijd om een nieuwe structuur aan te brengen en de VVE's mee te krijgen in de plannen. Partijen hebben aangegeven dat het om een meerjarenplan gaat en dat daar 5 tot 7 jaar voor moet

worden uitgetrokken om het onderhoud op orde te krijgen. De gemeente is niet de partij om in onderhoud van gebouwen van particulieren bij te dragen of subsidies te verstrekken.

De minimale variant zoals door West 8 gepresenteerd zou kunnen aansluiten op deze onderhoudswerkzaamheden om iets extra's aan de gebouwen te kunnen doen en het meer met elkaar in overeenstemming te kunnen brengen. Dit sluit aan bij de werkwijze en niveau van het gevelrenovatiefonds zoals tot nu toe gehanteerd. Dit is dan een financiële bijdrage die pas over enkele jaren kan worden verstrekt, op het moment dat onderhoudswerkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Over ca. 4 jaar zou hier dan geld voor beschikbaar moeten komen. Hiervoor kunnen gemeente en partijen met elkaar in contact blijven om dit moment te bepalen.

Voor hotel Wienerhof ligt het anders. Hier ligt al lange tijd een voorstel voor uitbreiding met nieuwbouw en het plan is nu gewijzigd in het omzetten van een deel van de bestaande hotelfunctie naar longstay appartementen. Uitgangspunt is dat deze wijziging bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van het gebouw aan de buitenzijde. Daarvan afhankelijk moet worden bekeken of het leveren van een bijdrage door de gemeente gewenst is.

Den Helder, 20 oktober 2020

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

Jeroen Nobel
burgemeester

Robert Reus
secretaris

Vanwege de getroffen maatregelen tegen het Coronavirus kiest de gemeente Den Helder ervoor om haar dienstverlening zoveel mogelijk digitaal in te richten. Dit bericht is daarom digitaal gegenereerd en niet ondertekend.

Bijlage: presentatie West 8 Beeldkwaliteitsplan Julianaplein