

TOELICHTING SUBSIDIEREGELING GEVELVERBETERING PANDEN Q4

De gemeente Venlo werkt actief aan het versterken van haar stedelijk centrum. Q4 is een gebied gelegen in en aan de rand van de middeleeuwse binnenstad waar nog veel van de historische structuur aanwezig is, zowel in het stratenpatroon als in de parcellering en bebouwing. Mede op basis van deze cultuurhistorie is in 2008 het Wijkontwikkelingsplan Q4 opgesteld.

De gemeente Venlo en private partners investeren veel geld en energie in de stadsvernieuwing. Een aantal panden valt echter buiten de planontwikkeling. Deze panden zijn voornamelijk in eigendom van particulieren.

Omdat Q4 in het verleden veel last heeft gehad van criminaliteit en drugsoverlast is er door een deel van de eigenaren onvoldoende geïnvesteerd in het op peil houden van de kwaliteit van de panden. Ook zijn er in het verleden bouwvergunningen verleend voor het veranderen van de gevels, die niet aansluiten op de huidige inzichten en de ontwikkelingsvisie voor Q4.

Om de regie op en het beoogde resultaat van de verbeteringen in eigen hand te houden en om te voorkomen dat subsidiegeld voor ongewenste veranderingen wordt gebruikt, is in 2008 een subsidieverordening opgesteld waarin de subsidiegever bepaalt welke panden en welke werkzaamheden in aanmerking komen voor subsidie. De ervaring met eerdere subsidieverordeningen leerde dat een bijdrage van 40% en een actieve benadering en begeleiding van deze eigenaren voldoende moest zijn om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering. Ten behoeve van de regeling is in 2008 een algemeen kostenblad met maximale eenheidsprijzen van de subsidiabele eenheidsprijzen opgesteld. Tevens is voor elk aangewezen pand een opnamerapport van uit te voeren voorzieningen samengesteld.

De subsidieregeling is in 2009 nog uitgebreid.

Verder wordt elke subsidieaanvraag voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (destijds Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) of de Ambtelijke Adviesgroep Welstand. Hierdoor is de kwaliteit van de verbetering en de doelstelling van de subsidieverordening gewaarborgd.

Bij evaluatie in 2020 bleek dat er in beperkte mate gebruik werd gemaakt van de regeling. Particuliere pandeigenaren moesten zelf (te) hoge investeringen doen om gebruik te kunnen maken van de regeling, waardoor de drempel een aanvraag te dienen te hoog was. Om die reden is de regeling in 2020 opnieuw bekeken en aangepast aan de actuele situatie en planvorming.

De raad heeft in 2020 ingestemd met deze nieuwe verordening. In de nieuwe regeling zijn een aantal panden toegevoegd. Tevens is het voor pandeigenaren interessanter om gebruik te maken van de subsidieregeling.

Uitgangspunt in de nieuwe regeling is dat geen gebruik meer wordt gemaakt van opnamerapportages per pand. De verplichting om alle voorzieningen die in het opnamerapport staan vermeld uit te voeren komt daarmee te vervallen. De nieuwe verordening maakt het mogelijk een deel van de werkzaamheden zoals vermeld op de algemene lijst van subsidiabele werkzaamheden uit te voeren. De eigenaar hoeft dan minder te investeren. Omdat er minder subsidie per pand wordt verstrekt, is het aantal panden dat gebruik kan maken van de regeling uitgebreid.

Anno 2022 hebben er al veel kwaliteitsverbeteringen plaatsgevonden in Q4, met name ten zuiden van de Bolwaterstraat. Thans wordt de ontwikkeling van (met name) de locatie Bastion Lichtenberg opgepakt. In dit traject worden diverse gemeentelijke panden de komende jaren verkocht. Om de stadsvernieuwing in heel Q4 succesvol te laten zijn is het belangrijk ook de toekomstige particuliere bebouwing op te waarderen zodat die gelijk op gaat met de te realiseren nieuwbouw in Q4. Tenminste is een upgrading van veel gevels noodzakelijk

Gezien de huidige marktsituatie kost het geïnteresseerde pandeigenaren moeite een geschikte en beschikbare aannemer te contracteren. Ook vormen de oplopende prijzen in de huidige bouwmarkt voor potentiële kandidaten een belemmering een aanvraag in te dienen. De verordening is daarom opnieuw onder de loep genomen en gewijzigd. In de gewijzigde regeling is de indieningstermijn voor een aanvraag verlengd tot 1 januari 2026. Tevens zijn de vergoedingen voor subsidiabele werkzaamheden met 25% geïndexeerd.

Voordat de gemeentelijke panden in de Bolwaterstraat worden verkocht, zal de gemeente zelf het gevelbeeld verbeteren door het doen van bepaalde aanpassingen. Voor de financiering wordt een gedeelte van het subsidiebudget aangewend.

Naar verwachting is het resterende subsidiebudget ad € 396.786,00 voldoende voor toekomstige aanvragen subsidie gevelverbetering.

De subsidieverordening beoogt een fysieke kwaliteitsverbetering van de panden die niet in aanmerking komen voor een uitgebreide herontwikkeling. De aangewezen panden zijn beoordeeld aan de hand van de volgende doelstellingen:

- De panden liggen aan belangrijke verbindingen – vooral voor langzaam verkeer – tussen binnenstad en de Maas. Een kwalitatief goede staat van de gevels draagt in belangrijke mate bij aan het beeld dat de bezoeker/passant van en naar Q4 krijgt.
- Grote delen van de (gevelwanden aan de) aangewezen straten bestaan uit bebouwing met een kwalitatief hoogstaande architectuur en materiaalgebruik. Om dit beeld te completeren is het belangrijk dat ook de bestaande oudere bebouwing aan deze straat aan dit niveau voldoet. Enkele gevels in slechte staat of met inferieur materiaalgebruik doen dan juist afbreuk aan het straatbeeld.
- De panden kunnen in belangrijke mate bijdragen aan de gewenste afwisseling van wonen, diensten en winkels in de straat. Een goede staat van de gevel maakt het aantrekkelijker om een dergelijke functie hier te huisvesten.

De uitvoering van de regeling ligt bij de projectorganisatie Q4. De kosten voor de subsidieregeling worden gedekt uit de grondexploitatie Q4. In de vastgestelde grondexploitatieopzet is hiervoor een budget opgenomen van € 500.000. Van dit budget is – in verband met reeds uitgekeerde subsidies - thans nog € 396.786,00 beschikbaar voor de subsidieregeling gevelverbetering.

De subsidieregeling in het kort:

- Alleen de door ons college aan te wijzen panden die staan vermeld op de bij de verordening behorende gebiedskaart komen voor subsidie in aanmerking.
- De subsidiabele voorzieningen zijn beperkt tot voorzieningen die worden getroffen aan de vanaf de openbare weg zichtbare gevel(s) en dakwerk(en) van het pand.
- Aan de hand van de ingediende stukken bij de subsidieaanvraag beoordeelt de subsidieverstrekker of er sprake is van een vergunningplichtige bouwactiviteit en of er een Bibob toets uitgevoerd dient te worden.
- De subsidie bedraagt 40% van de op grond van deze verordening voor subsidie in aanmerking komende (kosten van) werkzaamheden. De subsidiegever bepaalt per voorziening de maximale voor subsidie in aanmerking komende kosten. Hierdoor is het eenvoudig om de regeling technisch en administratief uit te voeren en is het budget gemakkelijk beheersbaar.
- De maximale subsidie per pand is door ons college vastgesteld op € 20.000,00 inclusief BTW.
- Er resteert thans nog een budget van € 396.786,00. Mochten de aanvragen het beschikbare budget overschrijden, dan geldt: op = op.
- De ontvankelijke aanvragen worden op datum binnenkomst behandeld.
- Bij het vaststellen van de verkoopprijs van de gemeentelijke panden in Q4 is rekening gehouden met de technische staat van onderhoud van de panden. De

geconstateerde gebreken staan vermeld in het technisch opnamerapport dat toegevoegd is aan het taxatierapport. De in dit rapport vermelde gebreken komen bij herstel niet in aanmerking voor subsidie, ook niet indien zij onderdeel uitmaken van het eerder genoemde algemeen kostenblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 december 2023.