Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
1.	1418	L. zûm Grotenhof	07 maart 2023

Onderwerp
Evaluatie regeling gevelverbetering 2020-2022

Geachte leden van de raad,

Hierbij sturen wij u ter informatie het evaluatierapport toe van de regeling gevelverbetering 2020-2022 toe.

In 2019 heeft de gemeenteraad de regeling “Gevelverbetering Binnenstad Almelo 2020-2022” vastgesteld.
Deze subsidieregeling Gevelverbetering heeft als doel vastgoedeigenaren in de daarvoor aangewezen gebieden te bewegen investeringen te doen om hun objecten te verbeteren of zelfs te herstellen in oorspronkelijke staat. Door stimulering vanuit de gemeente heeft deze regeling een waardevol instrument gevormd voor verbetering van de kwaliteit van de binnenstad.

Deze korte evaluatie biedt inzicht in het verloop van de regeling gedurende de afgelopen drie jaar.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen

2020-2022





Evaluatie subsidieregeling gevelverbetering 2020-2022

GEMEENTE ALMELO

RAAD

Inhoudsopgave

1. Inleiding..... 2
2. Doel van de subsidieregeling. 2
3. Toepassing van de subsidieregeling..... 2
4. Gevelverbetering 2015 3
5. Resultaten subsidieregeling Gevelverbetering 2020-2022..... 3
6. Conclusies en aanbevelingen 4

1. Inleiding

Op 19 november 2019 heeft de gemeenteraad de regeling “Gevelverbetering Binnenstad Almelo 2020-2022” vastgesteld. Deze regeling is ingegaan op 1 januari 2020 en is de opvolger van de op 1 september 2015 vastgestelde regeling “Gevelverbetering Binnenstad Almelo 2015”.

Deze korte evaluatie biedt inzicht in het verloop van de regeling gedurende de afgelopen drie jaar.

Specifiek wordt aandacht geschonken aan de resultaten: het aantal aanvragen, (voorlopig) toegekende aanvragen, nog verwachte aanvragen alsook de afwijzingen.

2. Doel van de subsidieregeling

De subsidieregeling Gevelverbetering 2020 – 2022 heeft als doel vastgoedeigenaren in de daarvoor aangewezen gebieden te bewegen investeringen te doen om hun objecten te verbeteren of zelfs te herstellen in oorspronkelijke staat. Het betreft hier niet alleen beschermde objecten, zoals gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, maar ook panden waar een forse winst op te behalen is door gevelverbetering. Door stimulering vanuit de gemeente, in de vorm van kennisoverdracht en een stimuleringsbijdrage, kan deze regeling een waardevol instrument vormen om verbetering van de kwaliteit van de binnenstad te realiseren.

Het doel van deze regeling is:

Het stimuleren van eigenaren van panden in het in deze regeling aangewezen gebied om (voor)gevels en puien te verbeteren of te herstellen met als doel het aantrekkelijker maken van hun panden, het eenvoudiger te kunnen transformeren en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de (historische) binnenstad. Daardoor zal de economische bedrijvigheid, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor de consument, toerist/bezoeker en inwoner toenemen.

Beoordelingscommissie

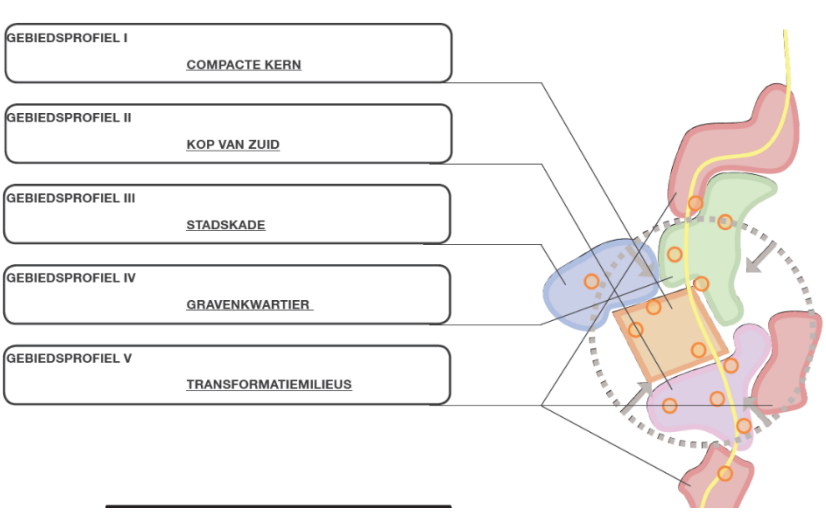
Communicatie met (potentiële) aanvragers, behandeling van aanvragen, uitvoeren van tussentijdse en eindcontroles, werden door de Beoordelingscommissie gestalte gegeven. De commissie bestaat uit diverse inhoudelijk experts waaronder een bouwkundige, stedenbouwkundige en specialist ruimtelijke ordening.

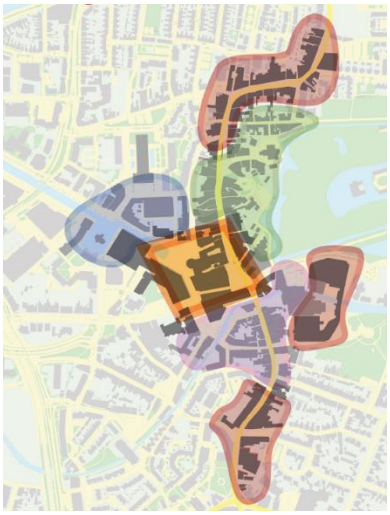
Beschikbare middelen

Voor de uitvoering van de subsidieregeling is uit het Programma Binnenstad € 140K beschikbaar gesteld. Door overheveling van overgebleven middelen uit de regeling “Gevelverbetering Binnenstad Almelo 2015”, groot € 10K, bedroeg het uiteindelijke budget € 150K.

3. Toepassing van de subsidieregeling.

Bij de toepassing van de regeling is aansluiting gezocht bij het koersdocument binnenstad. De binnenstad wordt hierbij opgedeeld in twee gebieden: het transformatiegebied en het gebied daartussen (compacte kern en de stadskwartieren “Kop van Zuid”, “Stadskade” en “Gravenkwartier”).





De hoogte van de financiële bijdrage in transformatiegebieden is 25% van de totale kosten van het verbouwen van een pui tot een maximum van € 15K. Voor de compacte kern en stadskwartieren geldt een bijdrage van 25% van de totale kosten van het in overeenstemming brengen van de pui met de hele gevel tot een maximum van € 10K. Beiden inclusief btw.

Afhankelijk van de uitvoering van de regeling en de bijdrage aan het doel van de regeling kan het college in afzonderlijke gevallen besluiten om af te wijken van de begrenzing.

4. Gevelverbetering 2015-2019

In 2019 is de subsidieregeling gevelverbetering 2015-2019 geëvalueerd. Daarmee zijn destijds 7 gevels opgeknapt.

5. Resultaten subsidieregeling Gevelverbetering 2020-2022

In de periode 2020-2022 is met ruim 30 eigenaren contact geweest over de mogelijkheden van de subsidieregeling.
Met de subsidieregeling gevelverbetering 2020-2022 zijn 4 gevels opgeknapt. Ook zijn er 6 aanvragen in 2022 voorlopig beschikt en worden in 2023 definitief beschikt en uitgekeerd. Daarnaast verwachten we in 2023 minimaal 10 nieuwe aanvragen.

9 Aanvragen zijn om uiteenlopende redenen in 2020-2022 ingetrokken of afgewezen. Redenen voor afwijzing cq intrekking zijn divers van aard. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het voorgesteld materiaalgebruik, renovatie van de 1^{e} etage in plaats van de pui en dergelijke.

Stand van zaken beschikbaar budget 2020 - 2022

Beschikbaar		€ 150 K
Definitief beschikt	€ 47 K	
Voorlopig beschikt (verplicht)	€ 48 K	
Verwachte aanvragen december 2022	€ 30 K	
Resultaat (restant budget per 1-1-2023)		€ 25 K (*)

(*) De bestaande subsidieregeling Gevelverbetering is bij besluit B&W-9651 met 6 maanden verlengd, tot 1 juli 2023. Het restant budget, ter hoogte van € 100K, wordt hiertoe overgeheveld teneinde aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Het budget wordt uiteindelijk in zijn geheel aangesproken.

De ingezette ambtelijke capaciteit bedroeg tot eind 2022 145 uur.

Voor de nieuwe regeling vanaf midden 2023 t/m 2026, waarin de subsidieregeling Gevelverbetering en het Transformatiefonds opgaan, is jaarlijks een bedrag van € 100K beschikbaar.

6. Conclusies

De subsidieregeling Gevelverbetering heeft mooie panden opgeleverd die een echte meerwaarde zijn voor de binnenstad. De sfeer en uitstraling van het doelgebied is hierdoor sterk verbeterd. De conclusie dat de regeling bij heeft gedragen aan de gestelde doelen, is terecht.

Eigenaren/aanvragers zijn tevreden over de inzet en begeleiding door het Beoordelingsteam.

Het beschikbare budget is, mede door de bijzondere periode, tot heden toereikend geweest. Echter, waren de omstandigheden ‘normaal’ geweest, dus vóór corona, dan is de overtuiging dat het budget ontoereikend zou zijn geweest. Dit mede op basis van het grote aantal potentiële aanvragen die eigenlijk al ontvangen zouden moeten zijn maar door corona, arbeidsmarkt, gebrek aan grondstoffen/materiaal en gestegen prijzen vertraagd zijn.

Bovenstaande factoren hebben ook impact op het verloop van de renovatie van de gevels. De termijn van 6 maanden, gelegen tussen voorlopige beschikking en opleveren eindrapportage door eigenaar, is inmiddels onvoldoende gebleken.

Gezien het grote aantal potentiële aanvragen is het advies een nieuwe subsidieregeling Gevelverbetering in het leven te roepen per 1 juli 2023. Deze nieuwe regeling kan samensmelten met het Transformatiefonds per die datum.

Aanbevelingen

Voor een nieuwe regeling Gevelverbetering 2023 e.v. worden de volgende verbeterpunten doorgevoerd:

Indieningscriteria:

- Optimaal is dat er vóór indiening aanvraag afstemming is geweest tussen aanvrager en leden van de Beoordelingscommissie. Onze website kan met een paar eenvoudige toevoegingen meer helderheid geven over het proces. Vermeld op de website dat er nadrukkelijk eerst contact moet worden gezocht met de leden van de commissie voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Scherp het aanvraagformulier en de bijlagen aan door duidelijk te vragen om beschrijving van kleur- en materiaalgebruik.

Toetsingscriteria:

- Maak onderscheid in brede en smalle gevels in plaats van de betrokken locatie in de binnenstad (stadskwartieren/kernwinkelgebied of transformatiegebieden). Dit omdat er in de praktijk soms sprake is van aanzienlijk bredere panden die in verhouding minder gefinancierd worden en hierdoor eigenaren minder snel verleid zijn om hier uitvoering aan te geven. Stel bijvoorbeeld voor gevels breder dan 6m1 een toeslag in per m1 gevel in (nader uit te werken).