Aan: gemeente Heerlen, Dhr. Stikkelbroeck en dhr. Van Daal, projectleider

Betreft: aanvullende informatie inzake aSTA en stand van zaken 01.09.2021

15 september 2021

Geachte heer Stikkelbroeck, van Daal,

Mede gelet op de evaluatie van gemeentezijde d.d. 22.08.2021 heeft aSTA gemeend deze aanvulling te geven teneinde u op de hoogte te stellen van de meest recente stand van zaken.

Aanvulling 1 september 2021

Aanvullend aan de stand van zaken van aSTA d.d. 1 maart 2021 is er inmiddels voortgang gemaakt op een aantal punten.

KPI 1: Minimaal 7 panden (gerealiseerd op 31 december 2020):

Het bestuur hecht eraan om duidelijk te maken welke gebeurtenissen zoal plaatsvinden bij een pandrevisie. In het kader van de privacy van eigenaren en huurders kunnen we hier niet te specifiek op ingaan.

<u>Gebeurtenissen aan de zijde van het uitvoeringsproces</u>

Gesignaleerd werd (november 2020) dat aSTA aan werkzaamheden begonnen was zonder de vereiste welstandstoets en omgevingsvergunning. aSTA heeft een overleg en kennismaking met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen in december 2020 gehad met een uitwisseling van standpunten. Teneinde stukken op verzoek van CRKH correct in te dienen is in januari 2021 een architect gecontracteerd. Inmiddels zijn een 5-tal panden besproken in de CRKH en voorzien van 'geen bezwaar'. Omgevingsvergunningen zijn ingediend, verleend of in voorbereiding. Deze stap in het proces levert een vertraging in uitvoeringstijd op van gemiddeld 5 maanden en leidt tot extra kosten per object van gemiddeld € 4000 (architect kosten en legeskosten).

Bij de uitvoering is het daarnaast ook noodzakelijk gebleken vergunning aan te vragen voor het plaatsen van een steiger bv. voor destructief onderzoek of voor de revisie zelf. Hiermee zijn ook legeskosten gemoeid.

<u>Gebeurtenissen aan de zijde van pandeigenaren</u>

Een opsomming voor het proefjaar september 2020 – tot nu

- Overleg voor 1 pand met 4 eigenaren, waarvan 2 woonachtig in de randstad
- Overlijden van een eigenaar
- Vertraging in betaling van derden van de zijde van de eigenaar
- Huurder krijgt geen vergunning voor vestiging
- Nieuwe huurder, andere invulling (2x)
- Eigenaar helpen met oplossen van belasting/ hypotheek
- Huurder faillissement
- Door eisen omgevingsvergunning stijgt de investering, eigenaar ziet af van revisie

<u>Gebeurtenissen bij aSTA</u>

- Sluiten van het atelier door Corona, met als gevolg verlies aan contact met vrijwilligers/ techniekcollege
- On hold zetten van zichtbare activiteiten door de rechtszaak (15.01.2021)
- Achter de schermen heeft Michel Huisman zich gericht op de aanvraag vergunningen, ontwerpen en opbouwen van een portfolio van nieuwe panden.
- Sponsor beraadt zich over de het terugvorderen van de bijdrage vanwege deze problemen

- Gemeente stelt evaluatie 2020 uit en voortgang 2021 staat onder druk
- Overleg met eigenaren staat onder druk door beperkte voortgang
- Nieuwe eigenaren dienen zich aan
- Eigenaar leren stukadoren
- Hervatten van het atelier met een beperkt aantal personen (2)

Gereed zijn:

1. Saroleastraat 66, Tostibar
2. Saroleastraat 71 Aromabar
3. Oranje Nassaustraat 7, Kakauw

In voorbereiding uitvoering

4. Saroleastraat 69, Saladerie
5. Worstenhemel

In voorbereiding omgevingsvergunning

6. Saroleastraat 80, Schoen en sleutel
7. Saroleastraat 64a, Parapluhuis

In voorbereiding ontwerpfase, nog in te dienen bij CRKH

8. Saroleastraat 78, voormalige goudinkoop
9. Saroleastraat 76/74, voormalig Kengen
10. Stationsstraat 21, Bodyshop
11. Akerstraat, de puntzak

In overleg met eigenaar

12. Saroleastraat 72
13. Saroleastraat 70/68
14. Oranje Nassaustraat 3, Stroke vision
15. Saroleastraat 80/ 84 Tasha leen en van Versseveld
16. Kerkplein, de Kromme Toeter

Financieel

Gemeente Heerlen heeft naast een vergoeding voor ontwerper kunstenaar Michel Huisman aan aSTA €65.000 toegekend voor de revisie van 6 panden. De aanvraag van aSTA voor dekking van apparaatskosten en vergoeding voor een assistent is niet gehonoreerd. Deze kosten dienen volgens gemeentelijk schrijven ten laste te gaan van de oorspronkelijke subsidie. Dit betekent dat de globale berekening bij aanvang, waarbij uitgegaan werd van € 65.000/ 6 = € 10.833 per pand aanmerkelijk gereduceerd wordt door apparaatskosten, architect kosten, legeskosten, advocaatkosten.

In het financiële overzicht is duidelijk dat dit t/m **augustus 2021 € 9.000** bedraagt. Het vooruitzicht is dat dit nog zal toenemen tot bij benadering € 17.000. Hetgeen betekent dat per pand gemiddeld (€ 65.000-/- €17.000) € 48.000/ 6 = € 8.000 beschikbaar is. Na de realisatie van 3 panden is per 01.09.2021 nog **slechts € 13.000 beschikbaar** voor resterende panden. Daar komt bij dat de subsidie verstrekt is voor 90 %. Resultaat is dat de financiële middelen van aSTA uitgeput zijn en dat binnen deze gegevens slechts 4 of 5 panden - indien de resterende 10 % subsidie nog verstrekt wordt - uiteindelijk gereviseerd kunnen worden in plaats van de afgesproken en door aSTA voorgenomen 6 panden.

Wat betreft de Worstenhemel is de uitvoering vertraagd door bezwaren tegen de afgegeven omgevingsvergunning. Inmiddels is dat niet meer aan de orde, echter blijkt door stijging van de metaalprijs en aanvullende eisen het beschikbare budget (50.000) ontoereikend te zijn voor de uitvoering. Overleg met eigenaar/ gemeente Heerlen, dient nog plaats te vinden.

KPI 2: Een realistisch ondernemingsplan voor de jaren 2021 en 2022 (gerealiseerd op 1 november 2020).

Bij indiening van het ondernemingsplan (november 2020) waren veel zaken nog onbekend en derhalve is met name gewerkt met extrapolatie van verwachtingen van destijds. aSTA erkent dat het ondernemingsplan niet voldoet aan de vereisten, echter meent ook dat op dat moment niet meer gegevens beschikbaar waren. Inmiddels is gebleken dat een revisie meer tijd en geld kost dan destijds voorzien. Het vastleggen van prestaties in aantallen (10 per jaar voor 2021 en 2022) lijkt na dit 'verlengde proefjaar' dan ook niet realistisch binnen de gegeven tijd en budget. Voldoen aan alle wet – en regelgeving en werken met vrijwilligers vragen meer tijd en begeleiding. Inzet van professionele bedrijven zou de uitvoering aanmerkelijk bekorten, echter het budget ontbreekt hier vaak voor bij eigenaren en de aanvulling vanuit aSTA/ gevelfonds is in bepaalde gevallen te beperkt. Mochten we in staat zijn het budget te vergroten dan is een groter aantal panden te realiseren in de tijd van 2 jaar.

Door de rechtszaak en corona, is het zichtbare werk van aSTA sterk vertraagd en dit heeft in de beeldvorming negatieve gevolgen gehad. Het vertrouwen bij sponsoren en eigenaren van panden is geschaad. Werving van fondsen bij derden is volledig onmogelijk geworden en momenteel werken we hard aan het herstellen van vertrouwen.

In dit kader is het voor wederzijdse informatie en inbedding van aSTA in de centrumontwikkeling van belang dat er regelmatig overleg plaatsvindt tussen gemeente en aSTA. Dit overleg is sinds de rechtszaak (januari 2021) eerst on hold gezet van gemeentezijde en beperkte zich vervolgens tot overleg inzake de rechtszaak. Voor een goed functioneren van aSTA is regelmatig overleg zeer wenselijk en noodzakelijk.

De conclusie van het bestuur:

- Een pandrevisie kent een grote variatie in de aanloop, om te komen tot een initiatief en een gedragen ontwerp is veel overleg nodig met eigenaar, huurder en aSTA. Ontwerper en kunstenaar Michel Huisman speelt hierin een cruciale rol.
- Afspraken tussen partijen worden goed vastgelegd.
- De aanvraag omgevingsvergunning welke aSTA aanvraagt, gemachtigd door de eigenaar, kost tijd, inzet van een professioneel architect en geld.
- Gedurende het hele proces t/m de uitvoering is er sprake van niet voorziene omstandigheden waarop werkwijze aangepast moet worden. Dit vraagt veel flexibiliteit van Huisman en aSTA.
- In zijn geheel kost een revisie meer tijd, inzet, overtuiging, creativiteit en investeringskosten dan geraamd.
- De inzet van vrijwilligers biedt meerwaarde, echter vraagt een eigen proces dat aandacht, aanmerkelijk meer tijd en kosten met zich meebrengt.
- Financieel blijkt dat het budget te besteden aan de materiele revisie beperkt is door de kosten voor architect/ leges/ apparaat. De impact van aSTA is daardoor beperkt.
- Voor KPI 1 kan aSTA 4 panden realiseren en indien de resterende 10 % subsidie alsnog verstrekt wordt 5 panden. Een pand hiervan bevindt zich in de Oranje Nassaustraat en niet in de Saroleastraat.
- De Worstenhemel kan enkel gerealiseerd worden als er een oplossing gevonden wordt voor de hogere kosten gezien de prijsstijgingen van metaal sinds 2019.

We willen tenslotte expliciet vragen of het wenselijk is alsnog een herziene begroting voor 2021-2022-2023 in te dienen (KPI 2).

Met betrekking tot de verstrekte subsidie zal een realisatie met accountantsverklaring beschikbaar komen in oktober 2021.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Jan de Wit, voorzitter bestuur aSTA,

Bertille Soogelee, bestuurslid aSTA