

Raadsinformatiebrief

Betreft: Winkelgebied Marsdiepstraat: traject gevelrenovatie

Aan de leden van de gemeenteraad

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang en de tussentijdse resultaten van het begeleidingstraject richting gevelrenovatie van de Marsdiepstraat.

Aanjagen van eigenaren richting gevelrenovatie Marsdiepstraat door Stad & Co

In 2022 is het actieplan van de vastgoedmanager voor de winkelleegstand (bureau Ginder) vastgesteld. De gevelrenovatie van het oostelijke deel van de straat werd daarin genoemd als zeer kansrijk voor de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum Marsdiepstraat. Als vervolg op dat plan is Stad & Co in de zomer van 2023 begonnen met het aanjagen van de gevelrenovatie door begeleiding aan de eigenaren van de Marsdiepstraat (349-407). Het doel van dit traject is om samen met de eigenaren – van zowel woningen als winkels - te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak voor de uitvoering van de gevelrenovatie. Stad & Co voerde gesprekken met de eigenaren en inventariseerde de behoefte aan de gevelrenovatie en de bereidheid om daadwerkelijk te investeren.

U bent door middel van de Raadsinformatiebrief 2023-024218 [Raadsinformatiebrief winkelgebieden Marsdiepstraat en Schooten Plaza] reeds eerder geïnformeerd over dit traject.

Positieve grondhouding van de eigenaren en nodige vervolgstappen

De houding van de eigenaren is vrijwel unaniem positief – men ziet nut en noodzaak van de gevelrenovatie en is bereid in gezamenlijkheid te investeren. Mits de gemeente een substantieel deel van de kosten wil subsidiëren. Het eigendom is namelijk sterk versnipperd en veelal in handen van particuliere, vaak weinig kapitaalcrachtige eigenaren. Ondersteuning vanuit de gemeente is essentieel en de hoogte ervan randvoorwaardelijk voor de realisatie van de gewenste renovatie.

Een groep van 5 eigenaren vormt een werkgroep en is nauw betrokken bij het traject, bij de praktische uitwerking en de tussentijdse keuzes.

Met de positieve grondhouding onder en ontstane activatie van de eigenaren, is het van belang om nu door te pakken. Een aantal vervolgstappen is nodig om het pad naar renovatie concreet vorm te geven: de eigenaren zicht geven op de richting van de hoogte van de subsidie, de uitwerking van de schetsen richting definitief ontwerp en het vormgeven van de subsidieverordening en vaststelling ervan door de raad.

Subsidieverordening gevelrenovatie Marsdiepstraat

In de begroting van de kadernota 2023-2026 is bij de eerste begrotingswijziging voor 2024 €1.250.000 beschikbaar gesteld voor gevelrenovatie in de winkelcentra buiten de binnenstad. Minus de reservering voor begeleiding en trajectkosten blijft over een totaal beschikbaar bedrag van ca. €1,1 miljoen. Om tot uitvoering te komen van de gevelrenovatie in de Marsdiepstraat moet een subsidieverordening worden opgesteld.

Momenteel wordt een subsidieverordening gevelrenovatie Marsdiepstraat opgesteld. Deze zal in het tweede kwartaal van dit jaar ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Het voorstel van het college is om daarin een subsidie van maximaal 65% van de renovatiekosten op te nemen. Dit staat voor een bedrag van maximaal ca. €975.000. Het college onderschrijft dit voorstel, ter voorbereiding op de besluitvorming door de raad. De vaststelling van de subsidieverordening is de bevoegdheid van de raad.

Om de eigenaren richting te geven over de mogelijke hoogte van het subsidiepercentage, en daarmee over de haalbaarheid van het eigen te financieren gedeelte, zullen zij over het voorstel van het college worden geïnformeerd. Met nadrukkelijk voorbehoud voor besluitvorming door de raad.

Naast de maximale hoogte van het subsidie, bepaalt de subsidieverordening ook de randvoorwaarden voor subsidieverlening, zoals bijvoorbeeld uitvoering volgens vastgesteld ontwerp, isolatie van gevel en dak, en de gelijktijdige aanpak van minimaal van vijf naast elkaar gelegen panden.

De verordening wordt vanuit deze uitgangspunten verder uitgewerkt.

Overige begeleiding aan de eigenaren

Naast het faciliteren van de eigenaren in het proces richting renovatie en de gemeentelijke subsidiering, worden de eigenaren ook op de volgende aspecten ondersteund (door de inzet van bureau Stad & Co):

- Begeleiding en financiering van de ontwerpfase richting definitief ontwerp. Op die manier wordt zorggedragen voor het eenduidige ontwerp en van de gevels van de gehele straat. En worden eigenaren verder op weg geholpen in het proces. Hiervoor zullen de eigenaren en de gemeente een gezamenlijke intentieverklaring ondertekenen.
- Advisering over de wijze waarop de eigenaren zich kunnen verenigen om desgewenst gezamenlijk te kunnen investeren, onderhoud te plegen en in de toekomst andere ingrepen in gezamenlijkheid in gang te zetten.
- Aanbevelingen voor aanvullende duurzaamheid subsidiemogelijkheden
- Onderzoeken van mogelijkheden ten behoeve van eigenaren die voor het eigen deel extra financiële hulp nodig hebben.

Planning

De volgende planning richting uitvoering wordt nagestreefd:

- Tweede kwartaal 2024 voorstel voor vaststelling subsidieverordening door de raad
- Juli 2024 definitief ontwerp gevels gereed
- Augustus – oktober technische uitwerking en vergunningverlening
- Oktober – december aanvraag subsidie, contracteren aannemer, start uitvoering

Met de voorgestelde aanpak wordt vaart gemaakt in het proces richting gevelrenovatie en daarmee de kans van slagen vergroot. Het huidige momentum in het traject biedt kansen voor het verder meekrijgen van de eigenaren en geeft vertrouwen in het gezamenlijke traject. Dit geeft ook houvast en vertrouwen aan eigenaren voor financiële verdeling en mogelijkheden. Door parallel te werken aan de inhoudelijke voorbereiding en de subsidieverordening houden we ook de snelheid in het traject. Tot slot borgen we met de gekozen aanpak ook de continuïteit van de bestuurlijke lijn.

Den Helder, 13 februari 2024.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Den Helder

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



J. (Jeroen) van Egerschot
Loco-secretaris

