

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2004 - Nr. 45.

VRAGEN van GroenLinks van mevrouw L.G.J. Voortman betreffende restauratieproject BernoulliPLUS.
(Binnengekomen: 24 mei 2004.)

In maart 2000 besloot de Groninger gemeenteraad budget ter beschikking te stellen voor het restauratieproject BernoulliPLUS: het betrof hier een project waarin gemeente, IN en de eigenaren van 105 huizen zich gezamenlijk zouden inzetten voor restauratie van de woningen aan het Bernoulliplein en omstreken. De deelnemende eigenaren zouden investeren in restauratie en een deel van deze kosten zou gesubsidieerd worden. Dit om een collectief belang -het behoud van een monument- te dienen. Uit een brief van IN d.d. 22 april 2004 blijkt echter dat het project na 4 jaar beëindigd wordt omdat een collectieve restauratie niet haalbaar is gebleken daar er niet genoeg animo vanuit de huiseigenaren voor het project was.

Aan die conclusie is echter heel wat vooraf gegaan. Zo blijkt uit de brief al dat er jaren onderhandeld is met de gemeente om tot zo gunstig mogelijke voorwaarden te komen. Daardoor kon pas in het voorjaar van 2003 aangevangen worden met het project.

Verder blijkt uit navraag bij bewoners dat de communicatie tussen de verschillende partijen gebrekkig was: over de vorderingen van het project werden bewoners bijv. nauwelijks geïnformeerd. Dat was misschien niet primair de taak van de gemeente, maar die had hier wellicht meer sturing kunnen geven. Verder bleken de restauratiewerkzaamheden veel langer te duren dan verwacht. Tot slot bleken de kosten voor renovatie tegen te vallen.

GroenLinks denkt dat bovenstaande zaken ertoe hebben bijgedragen niet bepaald bevorderlijk zijn geweest voor het animo onder bewoners die nog niet hadden toegezegd mee te doen en dat hierdoor de restauratie als collectief gebeuren mislukt is. Dat geldt bovendien ook voor het toekomstige onderhoud van dit monument: aanvankelijk was afgesproken dat alle deelnemende eigenaren zouden bijdragen aan een zogenaamd onderhoudsfonds. In de vergadering van de commissie JOS d.d. 16 maart 2000 zei wethouder Pijlman hierover nog dat deelname aan dit fonds een voorwaarde voor het krijgen van subsidie was. Door bovengenoemde omstandigheden is er echter besloten dit fonds af te schaffen, waardoor de gemeente geen grip meer heeft op het behoud van het monument op de lange termijn.

Naast voordelen voor de bewoners zaten er natuurlijk ook voordelen voor de gemeente aan dit project. Het betrof hier immers een restauratieproject van een monument dat zo voor de toekomst behouden kon worden. GroenLinks had er toentertijd dan ook de beschikbaar gestelde gemeentelijke gelden voor over. De fractie betreurt het dat een veelbelovend project op zo'n manier ten einde komt. Om te voorkomen dat de reeds bestede gelden niet voor niets zijn geweest wil GroenLinks daarom graag weten of er nog mogelijkheden zijn om het project toch tot een goede afronding te laten komen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om de gereserveerde subsidie vast te houden voor het geval niet-deelnemers zich bedenken of als nieuwe bewoners alsnog mee willen doen. Ook vindt GroenLinks het de moeite van overwegen waard om te kijken of meer subsidie per deelnemer misschien nog mensen over de streep kan trekken om toch mee te doen. Vanzelfsprekend moeten in een dergelijk geval de eigenaren die wel mee hebben gedaan ook meer subsidie ontvangen.

De GroenLinks-fractie heeft de volgende vragen:

1. Waarom hebben de onderhandelingen tussen IN en de gemeente om tot zo gunstig mogelijke financiële voorwaarden te komen zo lang geduurd?
2. Wat heeft u eraan gedaan om de communicatie tussen de verschillende partijen zo goed mogelijk te laten verlopen?
3. Hoe verklaart u de vertraging van de restauratie en waarom heeft u dit niet kunnen voorzien?
4. Bent u met ons van mening dat alle complicaties niet bevorderlijk zijn geweest voor het animo van eigenaren om mee te doen aan de restauratie en dat dit de lage deelnamebereidheid verklaart?
5. Hoe ziet u de toekomst van het monument Bernoulliplein voor u nu het onderhoudsfonds is afgeschaft?
6. Wat heeft het project tot dusver gekost en wat is daarvoor afgeleverd?
7. Is het nog mogelijk om dit project zo af te ronden dat alle woningen aan het plein uiteindelijk gerestaureerd worden? GroenLinks denkt dan bijv. aan het vasthouden van de gereserveerde subsidie zodat eigenaren van huizen die niet betrokken zijn bij de restauratie in een later stadium alsnog aanspraak kunnen maken op subsidie. Ook kan GroenLinks zich voorstellen dat er meer subsidie wordt verstrekt om mensen op die manier te stimuleren nog mee te doen. Bent u bereid om na te gaan wat deze opties zouden kosten en dit voor te leggen aan de raad?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 9 juni 2004.

Algemeen.

Alvorens deze vragen te beantwoorden schetsen wij eerst de gang van zaken rond dit project.

Het project is in gang gezet nadat een groep betrokken eigenaren, gesteund door de SBOK, de gemeente heeft gevraagd om met hen de haalbaarheid van de restauratie van het Bernoulliplein e.o. te onderzoeken en te willen faciliteren.

De gemeente wilde, met de ervaring opgedaan bij het Pythagorascomplex, hier graag in meedenken. Omdat een grote groep eigenaren gezamenlijk feitelijk één monument in bezit heeft, hebben wij een collectieve aanpak als voorwaarde gesteld voor een bijzondere financiële facilitering. In een afzonderlijk raadsbesluit zijn destijds de grote lijnen voor het project uitgezet. Om e.e.a. nader uit te werken is een stuurgroep geformeerd welke de denktank voor het project vormde.

Veel eigenaren waren in het begin op zich enthousiast over het idee, maar vroegen zich natuurlijk als eerste af wat e.e.a. hen zou gaan kosten. De gemeente heeft het architectenbureau daarom opdracht gegeven een inventarisatie te maken van de bouwkundige gebreken en welke elementen gerestaureerd zouden moeten worden. Het restauratiedeel zou voor 40% gesubsidieerd worden, onderhoudskosten konden met de fiscus worden verrekend en de eigen bijdrage voor de eigenaar (ca. 60% van de totale kosten) kon laagrentend via het Stimuleringsfonds wonen en monumenten (Swm) gefinancierd worden tegen 1,5% rente. Er is een vangnet voor mensen die het niet kunnen betalen. Complexmatige, het individuele pand overstijgende onderdelen zouden bovendien voor 100% gesubsidieerd worden.

De uit te voeren werkzaamheden, de kosten daarvan en de financiële facilitering zijn de eigenaren in de vorm van een rapport aangeboden.

Vervolgens is de deelnamebereidheid gepeild. Deze bleek op het plein verreweg het grootst. Ruim tweederde van de eigenaren rond het plein zei in principe mee te willen doen. Bij de z.g. kopblokken en Korreweg 99 t/m 110 lag dat aanzienlijk lager. De stuurgroep heeft toen besloten in eerste instantie in te zetten op het plein en de andere delen naar een latere fase op te schuiven.

Vervolgens is een aannemer geselecteerd. Omdat er enerzijds feitelijk nog geen werk in opdracht kon worden gegeven (eigenaren moesten immers eerst nog tekenen) en er anderzijds door gesprekken met eigenaren nog veel veranderde en bovendien bleek dat de prijzen niet gehandhaafd konden worden, o.a. als gevolg van schrikbarende stijging van kosten van de stalen kozijnen en de inmiddels gebleken omvangrijke betonrot, bleven de exacte kosten lange tijd onduidelijk. Als gevolg daarvan kon de hoogte van de lening niet worden opgemaakt en kon er dus niet worden getekend en daarmee was het kringetje rond. Intussen stegen de bouwkosten.

Om eigenaren tegemoet te komen is toen als variant op de totale restauratie (A-optie) de z.g. B-optie geïntroduceerd (alleen de pleinzijde) en zijn extra financiële faciliteiten beschikbaar gesteld: het subsidiepercentage is opgehoogd naar 50%, is er een instappremie van ruim € 2000,- voor het onderhoudsfonds ingesteld en er is een plafond in de maximale kosten per woning voor de eigen bijdrage in de stalen kozijnen gelegd.

Om voortgang te genereren en het beoogde resultaat zichtbaar te maken, heeft de stuurgroep toen besloten de restauratie van de eerste 13 woningen te starten, in de hoop en verwachting dat dit de andere eigenaren zou enthousiasmeren.

Als gevolg van de tegenvallende bouwkundige staat en verder stijgende kosten en verdeeldheid binnen VVE's (Vereniging van Eigenaren) nam de deelnamebereidheid op het plein desalniettemin verder af. Toen bleek dat na de eerste 13 woningen nog slechts 8 à 10 woningen gerestaureerd zouden kunnen worden, heeft de stuurgroep besloten na de A- (voor en achter) en de B- (alleen voor) nog een C-optie te introduceren in een poging het project te redden. De C-optie komt neer op: verplichte restauratie pleinzijde, overige restauratie van elk gewenst onderdeel desgewenst naar keuze van de eigenaar, wegwerken achterstallig onderhoud en het loslaten verplichte deelname onderhoudsfonds.

Dit was voor ons gevoel een aderlating, maar we kwamen daarmee tegemoet aan de argumenten van de eigenaren: 'te hoge kosten en te weinig keuzemogelijkheden'. Het belang voor de samenleving dat tenminste de restauratie van de pleinzijde voltooid zou kunnen worden, was voor ons reden hiermee toch akkoord te gaan.

Tot ieders verbazing heeft de introductie van de C-optie geen enkele extra deelnemer opgeleverd.

T.a.v. de vragen.

1. Tussen de gemeente en In/Stadsherstel is nauwelijks onderhandeld. De vertraging zit hem in tal van factoren die alle te maken hebben met de complexiteit van het project (zie: antwoord bij vraag 3).
2. Vanaf het begin van het project heeft een stuurgroep gefunctioneerd., waarin zitting hadden: 10 eigenaren/bewoners, de voorzitter van de SBOK, de Stichting Stadsherstel, het architectenbureau en de gemeente. De stuurgroep vergaderde gemiddeld om de 6 weken.
Onder verantwoordelijkheid van de stuurgroep is er periodiek een Bernoullibode uitgebracht waarmee alle eigenaren en bewoners om de 3 tot 4 maanden op de hoogte werden gebracht van de voortgang van het project.
Daarnaast zijn er een aantal voorlichtingsavonden en bijeenkomsten georganiseerd voor alle eigenaren en ook voor deelgroepen.
Naar aanleiding van de verzonden rapporten en de bijstelling daarvan zijn er individuele gesprekken georganiseerd tussen de eigenaren (al dan niet in VVE-verband) en het architectenbureau/Stadsherstel.
De Stichting Stadsherstel heeft diverse brieven verzonden en onderhield telefonisch en per mail contact met de eigenaren.
3. De vertraging is het gevolg van verschillende factoren.
 - De omvang van het project (groot aantal individuele eigenaren, verschillende woningen, grote diversiteit in achterstallig onderhoud, etc).
 - Wij kunnen eigenaren niet dwingen om mee te doen, alleen proberen ze te verleiden.
 - Complexe financieringsstructuur (subsidie, fiscale aftrek, laagrentende lening) en veel daarvoor nodige partijen met eigen voorwaarden en regels (banken, notaris, plaatsvervangend opdrachtgeverschap, RDMZ, fiscus, gemeente, etc).
 - De aanwezigheid van de VVE-structuur
 - Moeizame onderhandelingen tussen plaatsvervangend opdrachtgever Stadsherstel + architect enerzijds en aannemer anderzijds, mede omdat vooraf

niet duidelijk was wat feitelijk in opdracht zou komen, want eigenaren hadden nog niet getekend.

- Bouwkundige toestand bleek bij uitvoering veel slechter dan partijen vooraf hadden (kunnen) voorzien, met name betonrot en stalen lateien.

Wij hebben op grond van ervaringen opgedaan bij de restauratie van het Pythagorascomplex zaken ingeschat. Hoewel er ten opzichte van dat project veel ruime marges zijn genomen met het oog op tegenvallers, moeten we achteraf toch vaststellen dat we een aantal zaken nog te optimistisch hebben ingeschat.

4. Voor een aantal eigenaren zal dit zeker gelden. Daar staat tegenover dat in andere gevallen de tijd ook zijn werk doet. Bij de restauratie van het Pythagorascomplex hebben we dat ook gezien. Eigenaren die om wat voor reden ook, absoluut niet mee willen doen, vertrekken na verloop van tijd uit het complex en de nieuwe eigenaren willen doorgaans graag alsnog restaureren.
5. In principe niet anders dan bij ieder ander monument: instandhouding is een verantwoordelijkheid van de individuele monumenteigenaar. In geval van een woningbouwcomplex zoals aan het Bernoulliplein, waar vele (niet georganiseerde) eigenaren samen een monument bezitten, hebben wij in het verlengde van de restauratie deelname in een onderhoudsfonds ten behoeve van het collectief uitvoeren van onderhoud gestimuleerd door middel van een eenmalige premie beschikbaar te stellen.
6. De kosten van de bouwkundige en restauratieve opnames en kostencalculatie, het samenstellen en bespreken van de rapporten, de kosten van de procesbegeleiding en de communicatie bedragen tot nu toe in totaal ca. € 350.000,--.
Voor dat bedrag hebben alle eigenaren een rapport in handen, dat hun inzicht geeft in de bouwkundige staat van hun huis. Daarnaast zullen op het Bernoulliplein naar verwachting 22 van de 49 woningen worden gerestaureerd.
De totale aanneemsom van de werkzaamheden aan de 13 inmiddels gerestaureerde woningen bedraagt ruim: € 422.000,--. De subsidiebijdrage in de restauratie bedraagt hiervan ruim € 147.000,--.
7. Wij zijn van mening dat we de eigenaren zeer ver tegemoet zijn gekomen aan hun wensen en bezwaren. Opvallend is dat door de introductie van optie C toch niet meer eigenaren over de streep zijn getrokken. Wij vinden het tegenover andere monumenteigenaren niet te rechtvaardigen de financiële faciliteiten voor deelnemers in het BernoulliPLUS-project nog verder te verruimen. Restauratie van alle woningen in het BernoulliPLUS-project is op korte termijn o.i. dan ook niet realiseerbaar.
De 'winst' van het project zit hem in de beoogde collectieve aanpak. Dat was ook de reden om deze eigenaren zo te bevoordelen ten opzichte van andere monumenteigenaren. Als in de toekomst eigenaren van meerdere aaneengesloten woningen aan het plein zich bij ons melden, zijn wij bereid de restauratie van hun woningen onder dezelfde condities te faciliteren, voorzover de dan beschikbare subsidiebudgetten ons daartoe in staat stellen.
Het vasthouden van Rijkssubsidie is niet mogelijk.