

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 14 mei 2024

Nummer 3807

Onderwerp Raadsbrief Beantwoording brief groot onderhoud Neherlabtoren

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft op 30 augustus 2023 een brief ontvangen van het bestuur van de overkoepelende VvE Neherlab om te praten over het groot onderhoud aan de Neherlab-toren, alsmede is verzocht een bezoek te brengen aan de toren op de Open Monumentendag 2023. De raad heeft het college verzocht de brief van de VvE Neherlab af te handelen.

VvE Neherlab vraagt in de brief om in gesprek te gaan over een bijdrage aan het groot onderhoud van de Neherlabtoren. Ze vragen de gemeente Leidschendam-Voorburg om €1 per inwoner of €76.000 bij te dragen aan het groot onderhoud voor het behoud en de instandhouding van de Neherlabtoren. Of ze willen een gemeentelijke bijdrage van ca. 10% van de Erkende Concurrente Vordering uit het faillissement van 2018, ca. € 49.000.

In deze raadsbrief informeert het college de raad over de afhandeling.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

Voorgeschiedenis

In september 2001 vroeg KPN Vastgoed een vergunning aan om het Neherlaboratorium te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente wilde het complex echter als monument behouden en gaf opdracht voor een onderzoek naar een nieuwe bestemming. Het gebouw bleek geschikt voor een combinatie van wonen en zorg. Uit een competitie met vier combinaties van ontwikkelaars en architecten werd het voorstel van Sequoia Residences gekozen, waarna KPN het complex aan deze partij verkocht.

Het ontwerp is van Van Heerden & Partners. De laboratoria zijn bestemd tot appartementen en het karakteristieke hoofdgebouw krijgt algemene functies. Door latere uitbreidingen te slopen werd het beeld uit de jaren vijftig hersteld en ontstond ruimte voor nieuwbouw van 96 luxe appartementen. Door de situering van de nieuwbouw is het zicht op het hoofdgebouw vanaf een doorgaande route hersteld. In 2007 kwam het gebouw in de Top 100 van wederopbouwmonumenten terecht en in 2010 werd het officieel aangewezen tot rijksmonument.

In 2015 vroeg Sequoia faillissement aan, de werkzaamheden aan het Neherlab waren nog niet geheel afgerond, de werkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten en toren waren nog niet uitgevoerd. De VvE was een van de schuldeisers, maar bij de afhandeling van het faillissement in

2019 werd hun eis maar minimaal toegekend. De bewoners hebben niet gekregen wat ze voorgehouden is. Dit zorgt voor oud zeer bij de nog ca. 15 tot 20 aanwezige oorspronkelijke bewoners.

Kosten voor groot onderhoud

Het groot onderhoud aan de toren zal circa €650.000 kosten. Daarbij komt dat de bewoners van de Neherlab-woningen naast de kosten voor de toren ook de kosten voor hun eigen grootschalig onderhoud moeten opbrengen, voor het hele complex € 550.000. (Deze kosten worden mogelijk toegevoegd als extra onderdeel bij een eventuele subsidieaanvragen van de VvE.) De VvE heeft een bedrag van circa €120.000 gereserveerd voor groot onderhoud.

Situatie VvE

De VvE is onderverdeeld in woonhuiseigenaren (VvE bewoners) en bedrijven (VvE Services). De VvE bewoners betaalt in totaal 85% en de VvE services 15% van de servicekosten voor de Neherlabtoren. De lasten worden verdeeld over 87 eigenaren.

Voor het onderhoud maakt de overkoepelende VvE aanspraak op haar financiële reserves en de maandelijkse VvE-bijdrage van de bewoners.

Financiering

Met de status van Rijksmonument zijn er een aantal regelingen waar de VvE gebruik van kan maken. De VvE heeft het volgende aangegeven.

- De Neherlab-toren wordt beschouwd als onderdeel van een woning en kan derhalve aanspraak maken op de "Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten" ookwel Woonhuissubsidie. Deze regeling voorziet in 38% van de subsidiabele onderhoudskosten.
- Met de Subsidieregeling restauratie rijksmonumenten Zuid-Holland ontvangt de VvE 29% van de bouwkosten voor de toren.
- Via een lening van het Restauratiefonds kan de VvE een hypotheek afsluiten onder gunstige voorwaarden, 3% onder de marktrente, met een minimum van 1%; 100% financiering van de instandhoudingskosten; onbeperkt vergoedingsvrij aflossen. De VvE maakt hier gebruik van.
- Crowdfunding Comité heeft een nog onbekende opbrengst op Open Monumentendag 2023 opgeleverd.
- Hendrik Muller Fonds geeft een bijdrage van € 6.000.

In totaal geeft de VvE aan dat 85% van de kosten is gedekt.

De kosten voor onderhoud worden voor de 'VvE Neherpark wonen' voor een groot deel gefinancierd door de overheid. Dit betreft een bijdrage aan vastgoed van particulieren en bedrijven. terwijl de volledige verantwoordelijkheid voor onderhoud bij de eigenaren ligt.

De 'VvE Neherpark wonen' stelt voor om als tegenprestatie voor een gemeentelijke bijdrage de toren open te stellen bijvoorbeeld als trouwlocatie.

Afhandeling brief

De portefeuillehouder heeft op 9 september 2023 tijdens Open Monumentendag de vlag gehesen en daarmee de crowdfunding actie gestart. Vervolgens heeft de wethouder de toren bezocht en een rondleiding gekregen.

Op 26 september 2023 heeft de portefeuillehouder conform het verzoek van de VvE Neherlab gesproken met twee bestuursleden van de VvE Neherlab. Hierin heeft de wethouder aangegeven het verzoek tot een bijdrage te begrijpen, maar dat er bij de gemeente geen middelen hiervoor beschikbaar zijn. Na het gesprek heeft de gemeente nog onderzocht hoe ze de VvE Neherlab kan helpen bij het groot onderhoud van de Neherlabtoren, maar helaas zijn er geen andere mogelijkheden gevonden. Vanwege deze zorgvuldige afweging en externe factoren is de reactie van de gemeente later dan gebruikelijk gegeven.

De gemeente heeft een zorgplicht voor al haar erfgoed. Echter de eerste opgave van de gemeente is zorgdragen voor het gemeentelijke erfgoed. De VvE heeft namelijk de mogelijkheid om gebruik te maken van regelingen van onder andere het Rijk omdat het Neherlabcomplex een Rijksmonument is.

De VvE komt voor de werkzaamheden aan de toren in aanmerking voor de regeling van het Rijk, de "Instandhoudingssubsidie woonhuis-rijksmonumenten" ookwel Woonhuissubsidie genoemd. Onderhoudskosten voor de bewoners worden tot 38% van de subsidiabele kosten vergoed. Daarnaast kan de VvE een lening onder gunstige voorwaarden bij het Restauratiefonds afsluiten. Tot slot krijgt de VvE Neherlab een bijdrage van de provincie Zuid-Holland via de subsidie "Rijksmonumenten restauratie en herbestemming, subsidie".

De VvE heeft aangegeven dat tot 85% van de kosten zijn gedekt door derden.

Met deze bijdragen van de andere overheden krijgt de VvE Neherlab via de andere overheden steun voor het onderhouden en instandhouden van het Rijksmonument, waardoor de gemeente de focus kan houden op de zorg voor het gemeentelijk erfgoed.

In de beantwoording van de brief d.d. 14 mei 2024 heeft het college aangegeven het verzoek voor een bijdrage voor groot onderhoud niet in te willigen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

3332 Ingekomen stuk Brief Neherpark (1028587)

3807 Collegevoorstel Beantwoording brief bijdrage groot onderhoud Neherlabtoren

3807 Brief Beantwoording brief bijdrage groot onderhoud Neherlabtoren