



## Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Plan van Aanpak tegengaan van verpaupering historische panden

### Inleiding

Dit Plan van Aanpak is opgesteld n.a.v. de op 20 februari 2018 unaniem aangenomen actuele motie 'Aanpak voorkomen verpaupering monumentale panden' (AcM1D). De raad draagt hierin het college op met een Plan van Aanpak te komen waarmee verpaupering van historische/monumentale panden tegen gegaan wordt en waarmee, indien nodig, onwelwillende eigenaren aangepakt kunnen worden. Het Plan van Aanpak is bijgevoegd bij dit dossier. Het Plan is, conform de wens van de raad, in goed overleg met de erfgoedstichtingen tot stand gekomen.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk

### Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het bijgevoegde Plan van Aanpak;
2. De Raad middels deze raadsinformatiebrief te informeren.

### Argumenten

#### 1.1. Met het Plan van Aanpak wordt antwoord gegeven op de motie van de Raad

Het Plan van Aanpak beschrijft, conform de vragen van de raad, hoe de mogelijkheden kunnen worden uitgebreid om verpaupering van historische panden tegen te gaan. De vijf onderdelen die de raad noemt keren terug in het Plan van Aanpak:

- a. een onderzoek naar en afhankelijk van dit onderzoek het aanpassen van de gemeentelijke verordening op dit gebied;
- b. een onderzoek naar de aanpak van andere steden bij dit probleem;
- c. meer in gesprek gaan met onwelwillende eigenaren;
- d. ervoor zorgen dat de afdeling erfgoed en handhaving adequaat is ingericht om effectief op voorkomende situaties te reageren;
- e. partijen in de stad, waaronder de Henri van Abbestichting, vanwege hun historische kennis op het gebied van bebouwd erfgoed, betrekken bij de totstandkoming van dit Plan van Aanpak.



Het Plan van Aanpak is allereerst ook bedoeld om de probleemstelling beter in beeld te krijgen: hoeveel historische en monumentale panden staan er echt slecht bij? Afhankelijk van dat antwoord kan gericht naar oplossingen worden gezocht.

*1.2. Nadat de motie is aangenomen is gestart met het opstellen van het Plan van Aanpak en is meer ingezet op het aanpakken van enkele concrete zaken*

De motie heeft direct al een concreet vervolg gekregen en verschillende onderdelen van de motie zijn al opgepakt. Mede door extra capaciteit bij het team erfgoed zijn verschillende zaken voortvarend opgepakt door bijv. eigenaren aan te schrijven of een bezoek op locatie te brengen om misstanden te benoemen of op te lossen. Ook is de afstemming tussen de afdelingen erfgoed en handhaving verbeterd. Tenslotte zijn er vervolggesprekken geweest met de Henri van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven voor het opstellen van het Plan van Aanpak en om werk te maken van hun signalen. Binnen de uitwerking van het Plan van Aanpak zullen de huidige werkwijze en lessen van het afgelopen jaar ook worden meegenomen.

*1.3. Uit gesprekken met de erfgoedstichtingen, maar ook op basis van signalen van de ambtelijke dienst komt naar voren dat het probleem meerdere facetten kent*

De raadsnotie brengt een aantal problemen naar voren. Bij nadere beschouwing en na vervolggesprekken blijkt het thema verpaupering van historische panden meer aspecten te omvatten. Een voorbeeld is dat de informatievoorziening over historische panden in Eindhoven beter kan. Daarnaast zien we dat historische panden worden aangetast door actief ondeskundig handelen (zoals het wijzigen van een historisch waardevolle gevel of binnenkant van een pand). Dit zorgt eveneens voor achteruitgang van kwaliteit en de identiteit van de historische panden. Deze aspecten worden in het Plan van Aanpak meegenomen.

## **Kanttekeningen**

*2.1. De erfgoedstichtingen vinden het Plan van Aanpak een goede eerste stap, maar vinden dat er op termijn nog meer moet gebeuren.*

Het Plan van Aanpak is in goed overleg met de erfgoedstichtingen opgesteld. De erfgoedstichtingen zien dit document als een goede eerste stap, maar willen graag nog een aantal extra aandachtspunten meegeven. Deze zijn afzonderlijk genoemd in het Plan van Aanpak.

Het college ziet het Plan van Aanpak als antwoord op de motie van de raad. Hierbij is het van belang allereerst de problematiek beter in beeld te krijgen en te onderzoeken welke werkwijzen te hanteren om deze problematiek aan te pakken. In 2019 zullen we hierover met de raad en de erfgoedstichtingen in gesprek gaan. Ook bekijken we in dat overleg hoe we de aandachtspunten van de erfgoedstichtingen in het vervolg een plaats kunnen geven.

## **Kosten en dekking**

Aan het uitvoeren van het Plan van Aanpak zijn geen verdere kosten verbonden.

## **Planning**

De verschillende onderdelen van het Plan van Aanpak zijn of worden in gang gezet.



De raad zal in het tweede kwartaal van 2019 tijdens een commissie-avond geïnformeerd worden over de resultaten van de onderzoeken in het Plan van Aanpak. Ook de erfgoedstichtingen zullen voor dit overleg worden uitgenodigd.

**Bijlagen**

-Plan van Aanpak tegengaan van verpaupering historische panden n.a.v. unaniem aangenomen motie 'Aanpak voorkomen verpaupering monumentale panden' 2018.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris

# Plan van Aanpak tegengaan van verpaupering historische panden

n.a.v. unaniem aangenomen motie 'Aanpak voorkomen verpaupering monumentale panden'

## Aanleiding en samenvatting

Dit Plan van Aanpak is opgesteld n.a.v. de op 20 februari 2018 unaniem aangenomen actuele motie 'Aanpak voorkomen verpaupering monumentale panden' (AcM1D). De raad draagt hierin het college op om zo snel mogelijk met een Plan van Aanpak te komen waarmee verpaupering van historische/monumentale panden tegen gegaan wordt en waarmee, indien nodig, onwelwillende eigenaren aangepakt kunnen worden. Hieronder worden de verschillende onderdelen (a t/m e) die op verzoek van de raad in het Plan van Aanpak dienen te worden opgenomen nogmaals opgesomd. Vervolgens wordt kort ingegaan op de probleemstelling, waarna de verschillende te nemen stappen worden toegelicht. Tot slot worden nog enkele procedurele afspraken (tijdsplanning, communicatie, ambtelijke belasting) weergegeven.

- a. een onderzoek naar en afhankelijk van dit onderzoek het aanpassen van de gemeentelijke verordening op dit gebied;*
- b. een onderzoek naar de aanpak van dit probleem in andere steden;*
- c. meer in gesprek gaan met onwelwillende eigenaren;*
- d. ervoor zorgen dat de afdeling erfgoed en handhaving adequaat is ingericht om effectief op voorkomende situaties te reageren;*
- e. partijen in de stad, waaronder de Henri van Abbe Stichting, vanwege hun historische kennis op het gebied van bebouwd erfgoed betrekken bij de totstandkoming van dit Plan van Aanpak.*

## Vertrekpunt: Rapport 'Knelpunten wegwerken en knopen doorhakken' en gesprek met erfgoedstichtingen

In april 2017 is de raad geïnformeerd over de taakvervulling van de gemeente Eindhoven op het gebied van de onder- en bovengrondse monumentenzorg en in kennis gesteld van het onderzoeksrapport dat hiertoe is opgesteld. Het rapport velt een duidelijk oordeel over de beroerde situatie die na de gemeentelijke reorganisatie in de periode 2014-2015 is ontstaan t.a.v. het taakveld bovengronds erfgoed bij het borgen van wettelijke taken en uitvoering geven aan het gemeentelijk beleid en politieke ambities. In het rapport worden verschillende conclusies getrokken die ook nu herkenbaar zijn in de aangenomen motie of daar direct aan raken. Met de motie en het rapport in de hand heeft een ambtelijke, interne verkenning plaatsgevonden voor het opstellen van dit plan van aanpak. Ook heeft in april 2018 een constructief gesprek met de erfgoedstichtingen, de Henri van Abbe Stichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven, plaatsgevonden. Hieronder zal worden toegelicht wat hun betrokkenheid verder zal zijn bij de uitwerking van het Plan van Aanpak.

## Probleemstelling

In het onlangs gevoerde interne overleg en het overleg met de erfgoedstichtingen komt naar voren dat over de probleemstelling nog onduidelijkheid bestaat. Voor het vervolgonderzoek is het van belang hier duidelijkheid over te creëren. Een toelichting hierop:

*In de voorbereiding op de motie en Plan van aanpak zijn twee problemen geconstateerd.*

*In de aanloop naar het indienen van de motie is een uitgebreide discussie met raadsleden, Henri van Abbe Stichting, Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven en ambtelijke dienst geweest. Tijdens de discussies worden twee problemen aangehaald en door elkaar gehaald. Dit zijn de volgende:*

**1) historische panden gaan achteruit doordat eigenaren geen onderhoud of herstelwerkzaamheden uitvoeren;**

**2) historische panden worden aangetast door actief ondeskundig handelen (zoals het wijzigen van een historisch waardevolle gevel of binnenkant van een pand).**

Het eerste probleem vormt de directe aanleiding van de motie. Het tweede probleem komt echter vaker voor. In veel gevallen gaat het om panden die een monument zijn of een aanduiding in het bestemmingsplan hebben (hieronder nader toegelicht bij 'Gebrek aan kennis over de status van panden'), waarvoor wijzigingen (aan gevel of binnenkant) vergunningplichtig kunnen zijn. Een eigenaar die zich niet bewust is van deze status kan op deze manier onherstelbare schade en verlies van historische waarden aanrichten. Het niet altijd consequent en adequaat reageren van de gemeentelijke organisatie hierop is zeker de erfgoedstichtingen een doorn in het oog. In de uitwerking van het plan van aanpak nemen we de aanpak van probleem 2 dan ook mee, maar benadrukken we het verschil met de problematiek die ontstaat door leegstand en uitblijven van onderhoud bij historische panden (probleem 1)

#### *Definities verpaupering, verloedering en 'historische panden'*

Voor het vervolg van dit plan van aanpak volgt toelichting op de volgende termen:

Onder verpaupering verstaan we de hierboven beschreven problemen 1 én 2.

Onder verloedering verstaan we alleen probleem 1.

Historische panden zijn panden die nog zichtbaar historische waarden en daarmee een verwijzing naar een periode uit de geschiedenis van Eindhoven bevatten. Het gaat hierbij zowel om panden die voor 1940 zijn gebouwd als panden uit de periode 1940-1970. Deze laatste periode staat ook wel bekend als de 'wederopbouwperiode', een uitermate belangrijke periode in de ontwikkeling van Eindhoven. Deze afbakening volgt uit de Integrale Visie Erfgoed Eindhoven (2012) en sluit tevens aan bij de landelijke opvattingen over het beschermen van erfgoed.

#### *Gebrek aan kennis over de status van panden bij initiatiefnemers en andere betrokkenen*

De gemeente Eindhoven kent een groot aantal historische panden met bijzondere waarden. Zij zorgen er voor dat de geschiedenis van de stad herkenbaar blijft en geven identiteit aan de stad. Dit heeft in de afgelopen decennia geleid tot het opstellen van erfgoedbeleid en het toekennen van een bijzondere status aan deze panden, zoals:

- rijksmonumenten;
- gemeentelijke monumenten;
- panden die een cultuurhistorische aanduiding in het bestemmingsplan hebben en op basis daarvan vergunningplichtig met het oog op behoud van de panden kennen. De aanduidingen kennen per bestemmingsplan verschillende termen, zoals 'karakteristiek', 'dominant', 'beeldbepalend', 'cultuurhistorisch waardevol' of dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie';
- panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- historische panden die geen status hebben.

In het contact met initiatiefnemers maar ook in de discussie met raad, erfgoedstichtingen en ambtelijke dienst in januari blijkt dat nog steeds onduidelijkheid bestaat over welke panden welke status hebben (monument, via bestemmingsplan of geen) en wat deze status voor consequenties heeft. Daarnaast speelt bij verschillende initiatiefnemers en mogelijk andere betrokkenen gebrek aan kennis en begrip voor de historie van de stad of het betreffende pand. Ook de informatievoorziening is bij de gemeente op dit vlak ondermaats. De ambtelijke dienst heeft dit in eerdere discussies al naar voren gebracht. Ook bij nadere analyse blijkt dat juist op dit vlak nog veel winst is te halen en dat het voor het voldoen aan de wettelijke taken ook een noodzakelijke voorwaarde is. Hoewel dit thema niet expliciet in de motie is genoemd, ligt hier in het licht van de verschillende onderdelen van dit

plan van aanpak een prioriteit en de maatregelen daartoe kunnen direct in gang worden gezet (zie verder punt 4.)

Een eerste stap hiertoe is al gezet. Op de sinds vorig jaar via de gemeentelijke website raadpleegbare monumentenkaart worden binnenkort voor de gebieden binnenstad en De Bergen ook de panden met een cultuurhistorische aanduiding in het bestemmingsplan weergegeven.

## **Uitwerking van de verschillende onderdelen van het plan van aanpak**

**1) de ambtelijke dienst zal via haar kanalen bij de Federatie Grote Monumentengemeenten en de Vereniging Nederlandse Gemeenten een verkennend onderzoek doen naar de oplossingen en mogelijkheden bij gemeenten (met inbegrip van gemeentelijke verordeningen) en daarover rapporteren aan de raad. De erfgoedstichtingen zullen bij dit onderzoek worden betrokken.**  
*(onderdelen a, b en e van de raadsmotie)*

Afhankelijk van dit onderzoek zal bekeken worden of de gemeentelijke erfgoedverordening moet worden aangepast. Ook kan het zijn dat wellicht andere instrumenten van de gemeente kunnen worden ingezet of dat juist stimuleringsregelingen (zie ook punt 2) een groter effect kunnen sorteren. Daarnaast zal ook worden gekeken naar hoe in andere steden rondom dit thema participatie vanuit de buurt en belangenverenigingen is georganiseerd. Het onderzoek kan i.c.m. het scherp krijgen van de probleemstelling (zie punt 3) mogelijkserwijs ook leiden tot een aanpassing in de prioritering bij handhaving, waarbij nu de prioriteit op veiligheid en leefbaarheid ligt en minder bij historische en monumentale waarden.

**2) verkennend onderzoek naar de mogelijkheden om door middel van een gebiedsgerichte aanpak en positieve (financiële) prikkels de kwaliteit van aangetaste en verloederde historische panden te verbeteren** *(onderdelen a en b van de raadsmotie)*

In combinatie met het beschreven onderzoeksvoorstel bij 1) zal in een soortgelijke opzet ook worden gekeken naar de mogelijkheden om door middel van positieve prikkels verpaupering en aantasting van historische panden tegen te gaan. Waar nodig zou het bestaande gemeentelijke instrumentarium op dit vlak kunnen worden aangepast. Een gebieds- of projectgerichte aanpak is hierbij goed denkbaar. Bij een gebiedsgerichte aanpak kunnen gebieden waar relatief veel verpauperde historische panden zijn te vinden gericht worden aangeschreven. Ook kan voor dit gebied een eenmalig budget ter ondersteuning van onderhoud of herstel worden gereserveerd. De aanpak van één of enkele panden kan hierbij als een vliegwieltje voor de hele straat of buurt gaan werken. Andere gemeenten werken met een dergelijke aanpak en dat leidt tot positieve effecten. Voorbeelden hiervan zijn de financieringsregelingen in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Apeldoorn.

**3) De probleemstelling scherp krijgen: de erfgoedstichtingen is gevraagd de aard en schaal van het probleem inzichtelijk te maken aan de hand van een op te stellen lijst met probleemgevallen.**  
*(onderdelen c, d en e van de raadsmotie)*

Als eerste stap is het van belang om de omvang van het probleem goed in beeld te hebben: Hoeveel historische panden in Eindhoven staan er verloederd bij? En zijn dit panden zonder of met een status (monument of via het bestemmingsplan)? Op basis van de aard en omvang van het probleem kunnen keuzes worden gemaakt in het mogelijk inzetten van oplossingsrichtingen die volgen uit de genoemde onderzoeken onder 1) en 2). De erfgoedstichtingen is, vanwege hun uitgebreide kennis van de stad en hun waakhondfunctie t.a.v. het erfgoed, gevraagd dit overzicht aan te leveren. De gemaakte afspraken bij het onderdeel 'Probleemstelling', vormen daarbij het kader. De stichtingen hebben positief op dit verzoek gereageerd en gaan hiermee aan de slag. Belangrijk deel van de vraagstelling is ook om een onderscheid te maken tussen panden die een monumentenstatus hebben, panden die via het bestemmingsplan een cultuurhistorische aanduiding kennen en

historische panden zonder status. Dit overzicht helpt daarnaast bij het aanbrengen van een prioritering en het gericht in gesprek gaan met eigenaren.

#### **4) het verbeteren van de gemeentelijke informatievoorziening over historische panden.**

*(onderdelen c en d van de raadsnotie)*

Zoals al bij de probleemstelling is geconstateerd is de informatievoorziening met name als het gaat om panden die een cultuurhistorische aanduiding via het bestemmingsplan hebben ondermaats. Het op korte termijn uitbreiden van de op de gemeentelijke website ontsloten 'monumentenkaart' met informatie over dergelijke panden is reeds in gang gezet. Ook zal worden onderzocht in hoeverre eigenaren van deze panden actief geïnformeerd kunnen worden. Dit leidt hopelijk ook tot meer draagvlak en begrip voor de historische kwaliteiten van deze panden. Het op orde krijgen van de informatievoorziening, waaronder het beschikbaar zijn van archieven met bouwplannen en andere historische informatie, speelt eveneens een belangrijke rol in het licht van de transitie naar de omgevingswet en draagt dus ook bij aan de doelstellingen die de gemeente Eindhoven op dat vlak heeft.

Een eerste stap hiertoe is al gezet. Op de vorig jaar via de gemeentelijke website raadpleegbare monumentenkaart worden binnenkort voor de gebieden binnenstad en De Bergen ook de panden met een cultuurhistorische aanduiding in het bestemmingsplan weergegeven.

#### **5) een kader met werkafspraken tussen afdelingen erfgoed, handhaving en de erfgoedstichtingen opstellen, ook als het gaat om ongewenste ingrepen aan historische en monumentale panden**

*(onderdeel d en e van de raadsnotie)*

De afgelopen maanden is er bij verschillende signaleringen en verzoeken tot handhaving t.a.v. historische panden goed contact geweest tussen de erfgoedstichtingen en de adviseurs erfgoed. Hierbij worden beide problemen, zoals op pagina 2 beschreven, meegenomen. Waar nodig is contact gelegd met de eigenaren om de problematiek onder de aandacht te brengen en naar een oplossing te zoeken. De eerste ervaringen hierbij zijn positief en aan de hand hiervan wordt een werk/afsprakenkader tussen erfgoedstichtingen, adviseurs erfgoed en de afdeling handhaving uitgewerkt, waarbij de bestaande ambtelijke capaciteit het uitgangspunt is. Met deze werkwijze kunnen de erfgoedstichtingen en de gemeente vanuit hun eigen rol en expertise elkaar beter ondersteunen. De raad zal over dit kader worden geïnformeerd.

### **Kanttekeningen**

*Conclusies uit rapport 'Knelpunten...'*

De conclusies van het rapport 'Knelpunten...' staan voor een groot deel nog overeind. Op een aantal vlakken zijn al stappen gezet. Verschillende adviezen uit het rapport wijzen ook in de richting van een verdere noodzakelijke uitbreiding van de ambtelijke capaciteit. Echter mede gelet op de huidige financiële situatie van de gemeente Eindhoven moeten geen illusies bestaan en zullen oplossingsrichtingen gezocht worden binnen de bestaande capaciteit.

*Beschikbaar budget voor erfgoed*

Het onderzoek (zie 1 en 2) kan leiden tot oplossingsrichtingen die om meer budget vragen. Tegelijkertijd staat ook het taakveld erfgoed voor de opgave om kritisch naar beschikbare budgetten te kijken en tot aanscherping van de inzet van middelen te komen.

*Ambtelijke consequenties*

Het in gang zetten en uitvoeren van de hierboven genoemde onderdelen van het plan van aanpak is ambtelijk belegd. Er is voor een ruim tijdspad (zie hieronder) gekozen om het uitvoering geven aan de wettelijke taken niet te veel onder druk te zetten als ook de trajecten die al lopen om de 'basis op

orde' te krijgen (informatievoorziening, waarderingsskaarten, transitie naar omgevingswet, zie verder rapport 'Knelpunten...') niet te belasten. Anderzijds wordt, vanwege de vele raakvlakken, het invulling geven aan dit Plan van Aanpak tegelijk ook ingezet om een oplossing te bieden aan de al geconstateerde problemen. De erfgoedstichtingen pakken op dit moment verschillende taken op:

- actief en proactief signaleren van problemen in de stad;
- inspraak bij bestemmingsplannen en vergunningen
- invulling geven aan de onderdelen 3 en 5 van het Plan van Aanpak

De stichtingen geven hierbij aan dat deze taken eigenlijk bij de gemeentelijke afdelingen horen te liggen.

## Erfgoedstichtingen

De erfgoedstichtingen zijn, zoals hierboven aangegeven, betrokken bij de verdere verkenning van het probleem en het opstellen van dit Plan van Aanpak. De erfgoedstichtingen zien dit Plan van Aanpak als een goede eerste stap, maar zouden graag op termijn willen zien dat er nog meer stappen worden ondernomen. Los van de bovenstaande punten in het Plan van Aanpak hebben de erfgoedstichtingen daarom nog verschillende aandachtspunten. Hieronder volgt een overzicht van de zaken zoals die door hen aanvullend naar voren zijn gebracht:

- de erfgoedstichtingen dringen aan op een **hogere prioriteitsstelling** bij verloedering en verlies van monumentale waarden voor handhavend optreden door de gemeente. Nu kent dit een lagere prioritering dan veiligheid en leefbaarheid.
- de stichtingen blijven de **ambtelijke capaciteit** te laag vinden. Om adequaat en proactief te kunnen adviseren en optreden zou de capaciteit moeten worden vergroot. Het voorsorteren op de omgevingswet brengt de komende jaren extra taken met zich mee. De noodzakelijke werkzaamheden moeten hier niet onder te lijden hebben.
- in dit plan van Aanpak ligt de **focus op verloedering** (zie hierboven bij probleemstelling). Dat is een begin, maar nog te mager. De stichtingen dringen aan op een bredere visie die beide problemen adequaat aanpakt.
- **kennis en deskundigheid over het erfgoed** en in het bijzonder over de **wederopbouwperiode** zijn naar het inzicht van de stichtingen nog ondermaats. Investerings daarin zijn noodzakelijk.
- De stichtingen benadrukken dat het uitwerken van het Plan van Aanpak staat of valt met **handhaving**. Dat is nu nog onvoldoende opgepakt.

## Reactie van het college op de aandachtspunten van de erfgoedstichtingen

Het Plan van Aanpak is bedoeld om antwoord te geven op de motie van de raad. Hierbij is het van belang de problematiek beter in beeld te krijgen en te onderzoeken welke werkwijze te hanteren om deze problematiek aan te pakken. In 2019 zullen we hierover met de raad en de erfgoedstichtingen in gesprek gaan. Ook bekijken we in dat overleg hoe we de aandachtspunten van de erfgoedstichtingen in het vervolg een plaats kunnen geven.

## Tijdsplanning

Alle vijf genoemde onderdelen zijn vanaf najaar 2018 in gang gezet. In 2019 volgt een presentatie aan de raad (A-avond) om de resultaten van het onderzoek en daarbij horende oplossingsvoorstellen te bespreken.