

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Fontein
Telefoon 5113567
E-mail: j.fontein@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. 2007 / 1
Bijlage A kopiëren
B & W-vergadering van 6 februari 2007

Onderwerp

Wonen Boven Winkels: een nieuwe richting!

Bestuurlijke context

In de Woonvisie (15 februari 2006, raadsbesluit 156/2006) is het beleid op het terrein van het wonen vastgelegd aan de hand van 4 speerpunten: Meer, Beter, Dynamisch en Betaalbaar. Met name 'Meer' (vergroting van de woningvoorraad) is een speerpunt dat hoog op de politieke agenda staat. Het bevorderen van Wonen Boven Winkels levert, naast vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid in de binnenstad, een bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad.

De afgelopen jaren is het project Wonen Boven Winkels vrij succesvol gebleken. Nu treedt er stagnatie op. Het is daarom noodzakelijk dat het college dit project een nieuwe impuls geeft. Hiervoor is het nodig dat bij die nieuwe impuls andere professionele partijen betrokken worden.

Wonen Boven Winkels is een politiek relevant onderwerp dat de aandacht van de raad heeft. Op dit moment geldt voor Wonen Boven Winkels een subsidiestop. Het college heeft aangegeven te bezien hoe Wonen Boven Winkels een vervolg kan krijgen. Dit besluit is hiervoor een eerste stap. De commissie Ontwikkeling ontvangt derhalve dit besluit ter informatie.

B&W-besluit

1. Het college stemt in met de nieuwe richting voor het project Wonen Boven Winkels;
2. Financiële paragraaf: dit besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Communicatieparagraaf: de betrokkenen (Woonmaatschappij en Centrummanager) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

Wonen Boven Winkels: een nieuwe richting

1 Inleiding

De winkelstraten in de binnensteden van Nederland bestaan vaak uit monumentale puien en fraaie etalages. Op de begane grond wordt elke vierkante meter benut. Echter veel bovenverdiepingen staan leeg of worden hooguit als opslagruimte gebruikt. Vaak gaat de leegstand ook nog eens gepaard met achterstallig onderhoud. In Haarlem is dat niet anders. Ook wij kennen substantiële leegstand op de verdiepingen boven de winkels. Een reden voor Haarlem om geruime tijd geleden al beleid te ontwikkelen en subsidies beschikbaar te stellen voor het stimuleren van Wonen Boven Winkels. Een aanpak die redelijk succesvol is gebleken, maar die nu begint te stagneren. Een nieuwe impuls is derhalve noodzakelijk.

Nu is het moment aangebroken om de aanpak waarvoor wij hebben gekozen, tegen het licht te houden en ons de vraag te stellen op welke wijze Wonen Boven Winkels de komende jaren op een effectieve(re) manier voortgezet kan worden.

In deze notitie wordt een richting aangegeven voor een nieuwe aanpak van Wonen Boven Winkels in de Haarlemse binnenstad. Deze notitie geldt als opmaat naar een nieuwe aanpak, die in 2007 verder uitgewerkt en operationeel moet worden.

Eerst wordt in het kort de stand van zaken weergegeven, waarna wordt ingegaan op het verband tussen Wonen Boven Winkels en de Woonvisie en het Coalitieakkoord. Vervolgens komt de vraag 'hoe nu verder?' aan de orde, gevolgd door een financiële paragraaf, het voorstel en de vervolgstappen.

2 Stand van zaken

Het stimuleren van Wonen Boven Winkels dient meerdere beleidsdoelen, te weten:

- De verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad;
- De vergroting en verbetering van de woningvoorraad;
- Het behoud van historische erfgoed.

Met deze beleidsdoelen voor ogen is Haarlem in 1992 begonnen met het stimuleren van Wonen Boven Winkels. Met financiële middelen uit het Stadsvernieuwingsfonds en later het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is, door het verstrekken van subsidies in aangewezen actiegerieden, een deel van de leegstaande etages weer bewoonbaar gemaakt.

Sinds de jaren 90 zijn in totaal zo'n 300 woningen gerealiseerd. Voor nog eens 73 nieuwe woningen in 25 panden zijn nog plannen in voorbereiding. Sinds 1992 is door de gemeente een bedrag van ongeveer € 5,5 miljoen (incl. proces- en apparaatskosten ad ca. € 800.000,=) in Wonen Boven Winkels geïnvesteerd. Deze gemeentelijke investering heeft naar schatting een investering van ca. 30 miljoen door marktpartijen gegenereerd.

Tot augustus 2005 heeft de gemeente Haarlem voor de totale regie op Wonen Boven Winkels een projectleider aangesteld. Vanaf dat moment werd gefocust op de uitvoering van plannen en is besloten niet langer een specifieke projectleider in te zetten. De coördinatie van de uitvoering van Wonen Boven Winkels is toen ondergebracht bij het accountmanagement van de afdeling V&T/SO.

Inmiddels zijn de financiële middelen die beschikbaar zijn gesteld volledig benut. Daarom is besloten een subsidiestop af te kondigen. Vanaf 2 november 2006 (publicatiedatum in de Stadskrant) kunnen voor Wonen Boven Winkels geen subsidieaanvragen meer worden ingediend.

3 Woonvisie en Coalitieakkoord

Op 15 februari jl. heeft de gemeenteraad de Woonvisie Haarlem 2006-2012 vastgesteld (raadsstuk SO/BD/2006/156). In de Woonvisie is het woonbeleid voor de komende jaren uitgewerkt aan de hand van een viertal speerpunten, te weten: meer, beter, dynamisch en betaalbaar. Vooral de vergroting van de woningvoorraad (Meer) staat in Haarlem hoog op de agenda. Wonen Boven

Winkels biedt goede mogelijkheden voor het realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, om zo een bijdrage aan speerpunt 'Meer' te leveren.

Bij diverse gelegenheden is verder gebleken dat de aanpak van Wonen Boven Winkels politiek zeer gewenst is. Nagenoeg elke raadsfractie hecht waarde aan deze projecten. In het Coalitieakkoord 2006-2010 is vastgelegd dat het college vasthoudt aan de afspraken om te komen tot minimaal 4.100 nieuwbouwwoningen in de stad. Daarnaast wil het college leegstand actief bestrijden en kunnen leegstaande gebouwen tijdelijk of blijvend worden herbestemd tot woningen. Het project Wonen Boven Winkels past uitstekend binnen deze coalitieafspraken.

4 Hoe nu verder?

Bij Wonen Boven Winkels zijn de problemen omvangrijk en complex, niet alleen in Haarlem. Zaken als het ontbreken van een goede ontsluiting van de bovenverdiepingen, de monumentale / beschermde status van (winkel)panden, de slechte staat van onderhoud van bovenverdiepingen, etc. vergen veel kennis, creativiteit en inspanning. De resultaten die tot nu toe zijn geboekt zijn dan ook met veel volharding van gemeentezijde tot stand gebracht. De gemeente speelt hierbij een coördinerende rol, waarbij naast het informeren en stimuleren van winkeleigenaren ook het verstrekken van subsidie een rol speelt. Het initiatief voor de aanpak ligt echter bij de eigenaar van een pand en is gebaseerd op vrijwilligheid en inzet van die eigenaar.

Voor de toekomst van Wonen Boven Winkels zijn een viertal rolopvattingen van de gemeente denkbaar:

- a) De gemeente is volledig passief (doet niets) en laat initiatieven voor projecten volledig aan de markt over;
- b) De gemeente heeft een faciliterende rol. De gemeente verstrekt informatie aan mogelijke initiatiefnemers, promoot Wonen Boven Winkels en stelt accountmanagement beschikbaar voor de begeleiding van initiatiefnemers binnen de gemeentelijke organisatie;
- c) Naast de rol als bedoeld onder b) faciliteert de gemeente initiatiefnemers door het verstrekken van subsidie en/of het beschikbaar stellen van laagrentende financiering (bijv. SVn-leningen);
- d) De gemeente neemt, samen met marktpartijen, deel aan een zelfstandige organisatie, die bedrijfsmatig de aanpak van Wonen Boven Winkels ter hand neemt.

Voor het bedrijfsmatig aanpakken van dergelijke clusters van projecten zijn professionele partijen nodig. Voor het college biedt optie d) hiervoor de beste mogelijkheden. Een nieuwe investerende organisatie verwerft leegstaande verdiepingen in eigendom of in erfpacht. Voor eigen rekening en risico ontwikkelt zij de plannen voor nieuwe woningen. In vergelijkbare gevallen elders in Nederland gaat het hierbij om een specifiek voor Wonen Boven Winkels opgerichte organisatie, waarin vrijwel altijd door de gemeente en een corporatie wordt deelgenomen. Een dergelijke constructie is bijvoorbeeld in Maastricht succesvol gebleken. Daar is de NV Wonen Boven Winkels Maastricht opgericht, met de gemeente, een corporatie en de universiteit als aandeelhouders. Ook in andere gemeenten is voor een dergelijke zakelijk aanpak van Wonen Boven Winkels gekozen.

Ook bij deelname van de gemeente in een specifiek opgerichte organisatie blijft goed accountmanagement bij de gemeente (snel, accuraat en betrouwbaar) altijd een randvoorwaarde voor een effectieve en zakelijke aanpak van Wonen Boven Winkels. In de Haarlemse context wordt ook bekeken of de Centrummanager, als ogen en oren van de binnenstad, een rol binnen dit geheel kan en wil spelen.

Inmiddels heeft de in Haarlem actieve corporatie Woonmaatschappij interesse getoond in Wonen Boven Winkels. In juli heeft Woonmaatschappij een presentatie gegeven aan wethouder Nieuwenburg. Woonmaatschappij is zeer geïnteresseerd om, vanuit haar rol als verhuurder in Haarlem, woningen boven winkels in de binnenstad te realiseren. Zij pleit hierbij voor een structurele en duurzame samenwerking met de gemeente Haarlem. Woonmaatschappij is bereid als ontwikkelaar en beheerder te fungeren en wil (onrendabel) investeren. Van de gemeente verwacht zij dat dit proces wordt ondersteund, waarbij zij denkt aan:

- Subsidies voor Wonen Boven Winkels;

- Soepele begeleiding van vergunningsaanvragen, en
- Het (zodig) stimuleren van winkeleigenaren om aan Wonen Boven Winkels medewerking te verlenen.

Hoewel dit voorstel van Woonmaatschappij nog lijkt uit te gaan van een meer traditionele aanpak van Wonen Boven Winkels (o.a. met de gemeente als subsidiegever en aanjager en de corporatie als 'bouwer'), meent het college dat er in ieder geval een basis is, om met deze corporatie verder te praten om te bekijken of een professionele samenwerking bij Wonen Boven Winkels mogelijk is. Als deze gesprekken niet het gewenste resultaat opleveren kunnen andere partijen worden benaderd.

Er zijn in de binnenstad in potentie voldoende mogelijkheden aanwezig om zo'n nieuwe organisatie te rechtvaardigen. Woonmaatschappij heeft, samen met acquiReal, een voorzichtige raming gemaakt van de potentiële mogelijkheden in de binnenstad. Zij denkt dat het mogelijk moet zijn zo'n 300 tot 400 woningen in de binnenstad te realiseren. Afdeling Onderzoek en Statistiek heeft in september 2005 een globaal onderzoek gedaan en schat in dat er nog mogelijkheden zijn in tenminste 315 panden in de binnenstad.

5 Financiën

Op dit moment is nog niet aan te geven hoeveel geld met Wonen Boven Winkels nieuwe stijl gemoeid is. Dat zowel de deelname aan een externe organisatie als het aanstellen van een specifiek op Wonen Boven Winkels gericht accountmanagement de gemeente geld kost moge duidelijk zijn.

Er wordt bekeken hoeveel geld er voor Wonen Boven Winkels vrij gemaakt kan worden en welke budgetten noodzakelijk zijn. De uitkomsten hiervan worden bij de verdere uitwerking van het voorstel betrokken en worden te zijner tijd aan de gemeenteraad voorgelegd. Uiteraard zijn de financiën tevens onderwerp van onderhandeling met Woonmaatschappij.

Op het moment dat de financiële uitwerking en de onderhandelingen hebben plaatsgevonden, zal definitieve bestuurlijke besluitvorming van ons college gevraagd worden.

6 Procedure

De vervolgstappen die het komende jaar genomen moeten worden om tot een nieuwe aanpak van Wonen Boven Winkels te komen zijn in grote lijnen de volgende.

Informerende commissie Ontwikkeling (onderhavige notitie)	februari 2007
Uitwerking en onderhandeling met Woonmaatschappij	februari - september 2007
Definitieve besluitvorming (college, c/a Ontwikkeling, Raad)	oktober - november 2007
Start nieuwe aanpak	december 2007

In de tussentijd wordt uiteraard niet stil gezeten. De bouwplannen die voor Wonen Boven Winkels reeds in ontwikkeling zijn en waarvoor de gemeente haar medewerking en subsidie voor heeft toegezegd worden onverkort uitgevoerd.

7 Besluit

Het college besluit:

- 1) In te stemmen met continuering van Wonen Boven Winkels;
- 2) in te stemmen met de nieuwe richting voor Wonen Boven Winkels;
- 3) Hiervoor (in eerste instantie) in overleg te treden met Woonmaatschappij;
- 4) Dit voorstel cf. de planning onder 6 verder in procedure te brengen.