

Oplegvel Collegebesluit

| |
|---|
| Portefeuille J. Nieuwenburg |
| Auteur Jan Fontein |
| Telefoon 0235113620 E-mail: j.fontein@haarlem.nl |
| SZ/WWGZ/2012/220167 |
| Bijlage A: |
| B & W-vergadering van 26 juni 2012 |

Onderwerp

Evaluatie en voorzetting Wonen boven Winkels Haarlem

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd de regeling Wonen boven Winkels Haarlem uit te voeren en de nadere voorwaarden van de regeling (de uitvoeringsregels) aan te passen,

Het college voert de toezeggingen aan de gemeenteraad uit. Bij de behandeling van de kadernota in juni 2011 is door het college toegezegd de te evalueren..

B&W

1. Het college besluit de evaluatie Wonen boven Winkels Haarlem (evaluatierapport bijlage A) vast te stellen;
2. Het college besluit het project Wonen boven Winkels voort te zetten tot 1 juli 2016;
3. Het college besluit de uitvoeringsregels op grond van artikel 4.5 van de Gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing 2007 aan te passen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De media krijgen een persbericht;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Evaluatie en voorzetting Wonen boven Winkels Haarlem
Reg. Nummer: SZ/WWGZ/2012/220167

1. Inleiding

Eind 2009 is een doorstart gemaakt met het project Wonen boven Winkels Haarlem. Doel van dit project is het stimuleren van wonen boven winkels in de binnenstad, waardoor de veiligheid en leefbaarheid van de stad wordt verbeterd, het economisch draagvlak voor winkels en bedrijven vergoot en het aantal woningen uitgebreid. In het Convenant Binnenstad is afgesproken dat gemeente en eigenaren van winkelruimten zich in zouden spannen om vóór 1 juli 2012 tenminste 50 woonruimten te realiseren.

Door het project te evalueren worden de resultaten tot nu toe in beeld gebracht en effectiviteit van de regeling onderzocht. Op basis van deze evaluatie maakt het college gebruik van haar bevoegdheid om de uitvoeringsregels aan te passen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de evaluatie Wonen boven Winkels Haarlem (evaluatierapport bijlage A) vast te stellen;
2. Het college besluit het project Wonen boven Winkels voort te zetten tot 1 juli 2016;
3. Het college besluit de uitvoeringsregels op grond van artikel 4.5 van de Gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing 2007 aan te passen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De media krijgen een persbericht;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De evaluatie geeft aan welke resultaten met het project Wonen boven Winkels Haarlem behaald zijn en op welke punten de uitvoeringsregels van de (subsidie)regeling kunnen worden verbeterd.

4. Argumenten

Wonen boven Winkels past in het ingezet beleid.

Het project Wonen boven Winkels past in het bestaande beleid (coalitieakkoord 2010-2014 “het oog op morgen”) en het nieuwe beleid (concept) Woonvisie Haarlem 2012-2016 en het concept Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015).

De evaluatie wijst uit dat het project resultaat heeft.

De evaluatie geeft aan dat het doel van het project en de daarbij behorende (subsidie) regeling gehaald wordt: ruim 60 woningen zijn in de Binnenstad boven winkelruimten aan de voorraad toegevoegd.

Geconstateerd wordt dat de actieve rol die de gemeente vanaf eind 2009 bij Wonen boven Winkels speelt, leidt tot een hogere productie aan woningen. De actieve acquisitie en begeleiding heeft duidelijke meerwaarde en voorkomt dat eigenaren/initiatiefnemers afhaken.

Financiële paragraaf

De raad heeft bij de doorstart van Wonen boven Winkels eind 2009 een budget van €1.000.000,00 beschikbaar gesteld en deze ten laste gebracht van de Reserve

Volkshuisvesting. Het (restant) budget is naar verwachting voldoende om het project Wonen boven Winkels 2 jaar voort te zetten. Daarnaast is het project Wonen boven Winkels opgenomen in de uitvoeringsagenda van de Woonvisie. De dekking van de kosten van die uitvoeringsagenda wordt meegenomen in de besluitvorming rond de Kadernota 2012. Het project kan hiermee tot medio 2016 worden voortgezet.

Communicatie

Initiatiefnemers en andere betrokkenen zijn tevreden over de wijze waarop de gemeente Haarlem het project Wonen boven Winkels heeft opgepakt en uitvoert. Ook de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH), die het Convenant Binnenstad mede heeft ondertekend, is zeer tevreden over de samenwerking bij Wonen boven Winkels en heeft aangegeven die samenwerking met de gemeente te willen voortzetten.

5. Kanttekeningen

Aanpassing uitvoeringsregels subsidie

Bij de uitvoering van de (subsidie)regeling lopen we tegen een paar zaken op, waarvoor het nodig is de uitvoeringsregels (bijlage 2 Evaluatierapport) op enkele onderdelen aan te passen.

De subsidieregeling wordt hierdoor eenvoudiger en de beslis- en uitvoerings-termijnen zijn hierdoor duidelijker.

6. Uitvoering

In de concept Woonvisie 2012-2016 die binnenkort in de bestuurlijke besluitvormingsprocedure wordt gebracht, wordt voortzetting van Wonen boven Winkels als een van de speerpunten van het beleid genoemd.

Tevens is in het (concept)Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afgesproken dat de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland de kennis en ervaringen van Wonen boven Winkels met elkaar delen.

7. Bijlagen

Bijlage A: evaluatie Wonen boven Winkels Haarlem wordt meegestuurd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Wonen boven winkels Haarlem

Evaluatie, mei 2012

1. Inleiding

Wonen boven winkels. Vroeger was dat heel gewoon. Op de begane grond was de winkel, daarboven woonde de eigenaar met zijn gezin. In de loop van de jaren is dat veranderd. Winkeliers verhuisden naar woningen buiten de binnenstad en ook de opkomst van filiaalbedrijven was er de oorzaak van dat leegstand boven winkelruimte is ontstaan. Omdat de woningen in veel gevallen alleen via de winkel bereikbaar waren en winkeliers niet bereid waren dure vierkante meters winkelruimte af te staan voor een opgang, ontstond leegstand en verval.

Veel gemeenten zien dit als een ongewenste ontwikkeling. Zo ook Haarlem. Daarom heeft Haarlem er jaren geleden al voor gekozen om het terugbrengen van woonruimte boven winkels te stimuleren.

Eind 2009 heeft het project Wonen boven winkels een doorstart gemaakt. De resultaten tot nu toe stemmen tot tevredenheid. Deze resultaten worden in dit evaluatierapport weergegeven. Ook worden de voorwaarden en bepalingen waaronder het project wordt uitgevoerd tegen het licht gehouden en worden enkele aanbevelingen gedaan voor de verbetering van de regeling.

2. Waarom Wonen boven Winkels?

De gemeente Haarlem hecht veel waarde aan Wonen boven Winkels in de binnenstad. Haarlem kent al een vrij lange traditie van het stimuleren van wonen boven winkels en is vanaf het einde van de jaren 80 hierin als een van de eerste gemeenten in Nederland actief.

Hiervoor zijn diverse redenen. Met het terugbrengen van het wonen boven winkels wordt de veiligheid, vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad verbeterd. Ook vergroot dit het lokale economische draagvlak voor winkels en bedrijven. Verder wordt de (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van winkelpanden voorkomen. Ook niet onbelangrijk is dat door de investeringen in Wonen boven Winkels, historisch erfgoed in onze stad behouden blijft en de woningvoorraad in de binnenstad wordt vergroot en verbeterd.

Voor de eigenaren van winkelpanden blijkt in deze tijd van economische recessie en het stijgend aantal leegstaande vierkante meters winkelruimte Wonen boven Winkels ook vanuit rendementsoverwegingen interessanter te worden.

Een positieve bijkomstigheid voor eigenaren is, dat verzekeraars voor winkelgebieden waar intensief wordt gewoond een lagere premie hanteren dan in winkelgebieden waar niet of nauwelijks wordt gewoond.

3. De partners

Haarlem is door zijn monumentale binnenstad met een gevarieerd winkel- en horeca-aanbod en diverse culturele instellingen de winkel- en uitgangsstad van de regio. De gemeente, maar ook ondernemers en vastgoedeigenaren in de binnenstad, hebben de ambitie om de kwaliteiten van de binnenstad en het economisch klimaat te verbeteren. Hiervoor is enkele jaren geleden het Convenant Buitenruimte Binnenstad Haarlem afgesloten. De Vereniging Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH) is een van de partijen die dit convenant heeft ondertekend. De VEBH is nauw betrokken bij de uitvoering van het programma Wonen boven Winkels. In het Convenant is de doelstelling opgenomen om in de periode 2007-2012 tenminste 50 woonruimten boven winkels te hebben gerealiseerd. Het accent hierbij ligt op het zogenaamde A1 winkelgebied.

Bij de start van het programma in 2009 was de afspraak gemaakt dat de woningcorporaties in Haarlem zich ook op wonen boven winkels zouden gaan richten. De 3 corporaties hebben onderling afgesproken, vanwege de relatief geringe mogelijkheden in de Binnenstad, dat woningstichting Ymere zich zou concentreren op dit programma. Echter inmiddels heeft Ymere naar aanleiding van een heroverweging van haar kerntaken zich uit wonen boven winkels in Haarlem teruggetrokken. Ook het lidmaatschap van de Vereniging wonen boven winkels Nederland heeft zij opgezegd. We bekijken momenteel of het betrekken van een andere partij bij Wonen boven winkels nog nuttig kan zijn.

Het VEBH heeft aangegeven tevreden te zijn over de uitvoering van het project Wonen boven Winkels en wil de samenwerking bij het vervolg van het project voortzetten.

4. Het actiegebied

De aandacht van Haarlem voor wonen boven winkels geldt niet voor de hele stad. Het toepassingsgebied is in principe beperkt tot de zogenaamde A1-winkellocaties en de direct daaraan grenzende straten.

Wonen boven Winkels is een belangrijke pijler van het totale meerjarenprogramma voor de Binnenstad.

Grote Houtstraat, Kleine Houtstraat, Gierstraat, Nieuwstraat, Breestraat, Botermarkt, Verwulft, Gedempte Oude gracht, Nassaulaan, Koningstraat, Paarlaarsteeg, Anegang, Spekstraat, Oude Groenmarkt, Warmoestraat, Frankestraat, Schaghelstraat, Lange Veerstraat, Riviervismarkt, Grote Markt, Smedestraat, Barteljorisstraat, Zijlstraat, Nieuwe Groenmarkt, Krocht, Kruisstraat, Kruisweg.

Momenteel is er geen aanleiding om het bestaande actiegebied uit te breiden.

5. Inventarisatie

Het project Wonen boven Winkels is goed op stoom gekomen vanaf het moment, dat het weer nieuw leven in is geblazen. Tot nu toe zijn er 60 woningen in de binnenstad opgeleverd. Daarnaast zijn er tal van projecten inmiddels opgestart die zich in verschillende fasen van uitwerking bevinden. Door hier vanuit het project Wonen boven Winkels de druk op te houden, kunnen naar verwachting de komende jaren nog tientallen woningen worden gerealiseerd. De inschatting is dat dit de komende 3-4 jaren zo'n 125 woningen (plancapaciteit) betreft.

De werkelijke capaciteit die er in de binnenstad aan leegstaande verdiepingen nog aanwezig is, is echter ruimer. Van de jaren 90 tot 2004 zijn er zo'n 300 woningen in de binnenstad gerealiseerd. Een ruwe inschatting aan de hand van een in 2004 uitgevoerd onderzoek geeft een beeld van de resterende capaciteit aan leegstaande verdiepingen. Destijds werd dit aantal geschat op zo'n 700 leegstaande verdiepingen. Op basis daarvan stelde men, dat ongeveer 50% in aanmerking komt voor het realiseren van woningen, waarmee een capaciteit wordt berekend van 400 woningen. Tussen 2003/4 en het derde kwartaal 2009 zijn er 24 eenheden in het toepassingsgebied gerealiseerd en vanaf oktober 2009 tot heden 60 eenheden. Aldus blijft er op basis van de gegevens uit 2004 nog een capaciteit over van ruim 300 woningen. Wonen boven Winkels biedt een uitstekende creatieve oplossing om te voorzien in de woningbehoefte die er in Haarlem is.

6. Aanpak en werkwijze

Bij het (opnieuw) bewoonbaar maken van leegstaande verdiepingen boven winkels hebben veel eigenaren een afwachtende houding. Vaak hebben ze het idee dat Wonen boven winkels gepaard gaat met ingewikkelde regelgeving en veelomvattende procedures. Daarnaast moet men als eigenaar ook nog de woningen gaan exploiteren. De tijd en kennis om hiermee iets te doen ontbreekt en eigenaren denken dat het onvoldoende rendement oplevert. Redenen voor de eigenaar om de verdiepingen dan maar leeg te laten staan.

Bij de doorstart van Wonen boven Winkels eind 2009 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van € 1.000.000,00 Met dit budget worden de volgende activiteiten ondersteund:

- Financiering haalbaarheidsonderzoek door initiatiefnemers;
- Subsidiebedrag voor de onrendabele top per te realiseren woning (hoofdstuk 4 Gemeentelijke Subsidieverordening Stadsvernieuwing);
- De inschakeling van een projectleider die de acquisitie voor zijn rekening neemt en voor initiatiefnemers het eerste aanspreekpunt bij de gemeente is;
- De website: (www.wonenbovenwinkelshaarlem.nl);
- Een informatiepakket voor pandeigenaren/ondernemers in de Haarlemse binnenstad;
- Regelmatig terugkerende achtergrondartikelen en interviews over Wonen boven Winkels in het tijdschrift 'Haarlemse Zaken';
- Periodieke informatiebijeenkomsten met initiatiefnemers en belangstellenden;
- Lidmaatschap voor de landelijke koepel vereniging Wonen boven winkels Nederland (platform voor uitwisseling van kennis en ervaring);

De gemeentelijke projectleider Wonen boven Winkels fungeert als smeerolie in het proces. Hij overtuigt de eigenaar van het belang van het wonen boven winkels voor de vitaliteit van de stad. Hij begeleidt tevens de eigenaar in het proces binnen de gemeentelijke afdelingen en werkt daarmee ontzorgend. De projectleider is het aanspreekpunt voor de eigenaar en spreekt ook zijn taal. Ook bemiddelt hij tussen het winkelbedrijf (gebruiker van het pand) en de eigenaar als dit nodig mocht zijn.

De projectleider werkt nauw samen met de afdeling Wijkzaken/Gebiedsmanagement, WWGZ/Stadszaken, die ambtelijk opdrachtgever is namens de gemeente Haarlem. Verder onderhoudt hij contacten met de afdelingen Veiligheid, Vergunningen & Handhaving, Dienstverlening, Stadszaken/Monumenten.

Door middel van de website, het verzorgen van nieuwsbrieven, het schrijven en publiceren van artikelen en het geven van presentaties wordt het project Wonen boven Winkels onder de aandacht gebracht. Hiermee blijken telkens weer nieuwe eigenaren te worden geprikkeld om contact te zoeken met de projectleider. De ervaringen met bovengenoemde werkwijze is positief. De werkwijze/aanpak wordt daarom voor de komende tijd ongewijzigd voortgezet (zie verder hoofdstuk 8).

7. Resultaten 2010-2012

project is een succes

Het project Wonen boven Winkels in Haarlem is een succes. In een relatief korte periode (2010-2012) zijn er 60 woningen boven winkels in de binnenstad, gesubsidieerd en ongesubsidieerd, gerealiseerd en opgeleverd. Later dit jaar zullen nog de nodige woningen volgen.

actieve rol gemeente leidt tot resultaat

Er is in het verleden in Haarlem veel succes geboekt op het gebied van het realiseren van woningen op de verdiepingen. Echter vanaf 2004, toen het project wegens het ontbreken van budget werd stilgelegd, zien we dat in de jaren daarna gemiddeld slechts zo'n vier woningen per jaar aan de binnenstad worden toegevoegd. Vanaf de doorstart van het project Wonen boven Winkels neemt het aantal woningen dat jaarlijks aan de binnenstad wordt toegevoegd toe tot 26 per jaar. We constateren, dat een actieve rol vanuit de gemeente op het gebied van Wonen boven Winkels leidt tot een hogere productie van woningen in de binnenstad. De subsidie die kan worden verstrekt per te realiseren appartement blijkt een goed argument te zijn om met pandeigenaren in contact te komen. Het is eenvoudig gezegd 'een binnenkomer'. De rol van de projectleider is daarbij een belangrijke als aanjager, maar ook om de eigenaren die eenmaal interesse hebben getoond in Wonen boven Winkels binnen boord te houden. Zonder een actieve acquisitie en begeleiding is de kans groot dat eigenaren tijdens de rit afhaken en zou minder productie tot stand komen.

inzet gemeente geeft vliegwieleffect

De grootste investering komt uiteindelijk van de pandeigenaar zelf. Aan de hand van de projectenlijst waarop wij tevens de gemeentelijke uitgaven in dit project bijhouden, blijkt dat voor het daarin gebudgetteerd aantal woningen van 91 eenheden circa € 690.000 benodigd zal zijn. Daar staat een waarde tegenover die aan verdiepingen en investering wordt ingebracht ter grootte van circa € 16.560.000. In de bijlagen is een overzicht van de gerealiseerde projecten en de daarbij horende kosten/uitgaven opgenomen.

oogsttijd breekt aan

Als gevolg van allerlei lopende acquisities, zullen de komende tijd plannen en ideeën kunnen worden verzilverd naar projecten. Er is zeggezegd veel gezaaid, dat de komende periode geoogst kan worden. We willen om die reden dan ook het project Wonen boven Winkels continueren. Op deze manier levert Haarlem een bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad in de Binnenstad.

brede benadering nodig

De sleutel voor het succes van Wonen boven Winkels in Haarlem is de brede benadering van het project. Juist omdat de eigenaar moet worden bewogen om te investeren in de verdiepingen van zijn pand is het zaak om vanuit de gemeente goed te luisteren naar de belangen van die betreffende eigenaar. Dit kan betekenen, dat er bijvoorbeeld ook naar verbetering en zo mogelijk verruiming van de winkelruimtes wordt gekeken. Maar ook door andere functies dan wonen te betrekken, zoals short stay, bed & breakfast en hotel, kunnen creatieve oplossingen worden gevonden, waarmee een sterke, duurzame en multifunctionele binnenstad wordt gecreëerd en waaruit financiële ruimte ontstaat, om te investeren in woningen boven de winkels. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten en er ontstaat een goede samenwerking met respect voor elkaars belangen.

Recent zijn aanvragen binnenkomen voor de voorfinanciering van 2 haalbaarheidsonderzoeken. Een goede ontwikkeling, aangezien voor een juiste beoordeling van de haalbaarheid kosten moeten worden gemaakt voor inhuur van een architect of bouwkundig bureau. Ondersteuning door de gemeente kan pandeigenaren over de streep halen. Ook zijn we in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betrokken.

Voor het project Wonen boven Winkels is een budget beschikbaar van € 1 miljoen. Hiervan is per februari 2012 een bedrag van € 246.864,00 daadwerkelijk besteed en is tevens een bedrag van ruim € 400.000,00 gereserveerd voor te verstrekken

subsidiebedragen en aanvragen in voorbereiding. Immers, subsidie wordt pas daadwerkelijk uitgekeerd, nadat het project is opgeleverd, gecontroleerd op correcte naleving en kwaliteit en is gereed gemeld.

Hiermee blijft een bedrag van circa € 350.000 beschikbaar. Wij willen in ieder geval het project Wonen boven Winkels continueren op dezelfde manier zoals dat nu gebeurt en daarvoor het resterend budget (opgenomen in de reserve Volkshuisvesting) gebruiken.

8. Knelpunten en aanbevelingen

Bij de uitvoering van de regeling lopen we tegen enkele zaken aan, waarvoor de regeling enige aanpassing behoeft:

- 1) Op dit moment bedraagt het subsidiebedrag maximaal € 15.000,00 per appartement. Hierbij wordt uitgegaan van een woonoppervlakte van 70m² als norm. Afwijkingen van deze norm leiden tot aanpassing van het subsidiebedrag. Voor woningen kleiner dan 70m² betekent dit altijd een lagere financiële bijdrage, terwijl in de praktijk blijkt dat het realiseren van kleinere woonruimten zekere geen lagere bouwkosten met zich meebrengt.
Wij stellen voor om de subsidieregeling (artikel 3) te vereenvoudigen en in alle gevallen de werkelijke onrendabele investering als uitgangspunt te nemen en geen oppervlaktecorrectie meer toe te passen.
- 2) Bij het aanvragen van de subsidie is nog niet altijd zicht op de daadwerkelijke kosten. Het betreft in dit project veelal oude gebouwen waarbij de werkelijke kosten pas inzichtelijk worden tijdens de bouw. Bij de aanvraag kunnen de kosten, naar later blijkt, te laag zijn ingeschat. Als bij de gereedmelding de werkelijke kosten hoger blijken te zijn, kan er niet een hoger bedrag dan het bedrag dat eerder is beschikt, worden vastgesteld. In sommige gevallen leidt dit tot onrechtvaardigheid.
We stellen voor in de regeling burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven in bijzondere gevallen bij de vaststelling van het subsidiebedrag van de hogere, werkelijke kosten uit te gaan (waarbij de subsidie gemaximeerd blijft op € 15.000,00).
- 3) Het komt voor dat in een project naast woningen boven winkels tevens ruimte ontstaat voor uitbreiding van de commerciële functies. In die gevallen kan de realisatie van woningen een onrendabele investering opleveren, terwijl de nieuwe commerciële functies juist een positief resultaat opleveren. Als die verruiming van de commerciële functies mogelijk is geworden als gevolg van het Wonen boven Winkels project, is het redelijk dat de onrendabele top van de woningen eerst wordt gecompenseerd met het positieve resultaat van de uitbreiding van de winkelruimten. Een eventueel nog resulterend tekort op de woningen kan dan worden gesubsidieerd tot een maximum van € 15.000,00 per woning.
Wij stellen voor de regeling op dit punt aan te passen.
- 4) In bijzondere gevallen zou het mogelijk moeten zijn om meer subsidie te verstrekken dan maximaal € 15.000,00 per appartement. Dit ter beoordeling van het college van B&W. Dit kan zijn waar het belang van de investering in het wonen boven winkels groot is of waar vanwege de gemeente extra investeringen worden gevraagd om met oorspronkelijke materialen, bijzondere constructies of architectuur te werken, zonder dat dit voor de realisatie van de woonruimten strikt noodzakelijk is.
Wij stellen voor de regeling op dit punt aan te passen.

- 5) In de subsidieregeling is per abuis geen maximaal termijn opgenomen, waarbinnen de bouw van de woonruimten moet zijn afgerond.
Wij stellen voor de regeling op dit punt aan te passen en een maximale termijn van 18 maanden (vanaf de datum van de subsidietoekenning) op te nemen.

9. Wonen boven Winkels in een veranderende markt

De laatste tijd ontstaat er meer leegstand op de begane grond (winkellaag) in winkelstraten. In de A1 winkelstraten in aanzienlijk mindere mate, maar daarbuiten wordt de leegstand merkbaar. Dit gaat ook aan Haarlem niet onopgemerkt voorbij. Deze leegstand is voor een deel te wijten aan de economische recessie. Echter meer structureel zien we ook een veranderende markt als gevolg van internet en webshops. Daarnaast vindt als tegenreactie een vergroting van het gemiddeld winkeloppervlak per winkelunit plaats. Servicegerichte winkels met een ruim aanbod in het kader van kijken en vergelijken, of een gespecialiseerd aanbod aan producten weten het hoofd te bieden tegen internet en webshops.

bijlage 1: Gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing 2007,

Hoofdstuk 4 Woningen boven winkels en andere bedrijfsruimten

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Op grond van dit hoofdstuk kan het college van burgemeester en wethouders subsidie verlenen in de kosten van voorbereiding en de kosten van het realiseren van woonruimte boven bestaande winkels en andere bedrijfsruimten, in daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen winkelstraten, mits een of meerdere van de volgende doelen in voldoende mate worden gediend:

- De verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad;
- De vergroting en de verbetering van de woningvoorraad;
- Vergroting van het lokale economische draagvlak voor winkels en bedrijven;
- Voorkomen van (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkel/bedrijfspanen;
- Het behoud van het historisch erfgoed.

Artikel 4.2 Verlenen subsidie

A Het subsidie wordt verleend aan de eigenaar van de bij de winkel of het bedrijfsgebouw te realiseren woonruimte;

B Het subsidie kan worden verleend als de (ver)bouwkosten zijn vastgelegd in een open/transparante begroting waaruit kan worden opgemaakt wat de onrendabele top van het bouwproject (waarbinnen de woonruimte wordt gerealiseerd) is en aan de hand van een exploitatieopzet aannemelijk wordt gemaakt dat die onrendabele top redelijkerwijs niet ten laste van aanvrager kan blijven.

Artikel 4.3 Subsidieplafond

Het subsidie bedraagt maximaal € 15.000,= per te realiseren zelfstandige woonruimte en € 10.000,= voor niet zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte moet beschikken over een eigen huisnummer, eigen keuken en eigen natte cel.

Artikel 4.4 Subsiestop

Een aanvraag wordt afgewezen als het beschikbare subsidieplafond voor het lopend jaar is bereikt

Artikel 4.5 Uitvoeringsregels

Burgemeester en wethouders maken uitvoeringsregels waarin nadere voorwaarden zijn gesteld voor het verlenen van subsidie op grond van dit hoofdstuk.

Burgemeester en wethouders stellen die uitvoeringsregels pas vast nadat de raadscommissie ontwikkeling hierover is gehoord.

bijlage 2: uitvoeringsregels burgemeester en wethouders

Gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet

Besluit: ter uitvoering van artikel 4.5 van de Gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing 2007 vast te stellen de navolgende regels voor geven van subsidie in de kosten van voorbereiding en het realiseren van woonruimte boven winkels en andere bedrijfsruimte

Artikel 1 Begripsomschrijving

Aanvaardbare kosten zijn:

- De aanneemsom voor het verrichten van de werkzaamheden, inclusief die voor casco en fundering;
- Kosten voor het haalbaarheidsonderzoek;
- De risicoverrekening van materiaalprijsstijgingen en loonstijgingen;
- Het honorarium van de architect en de constructeur;
- Het toezicht op de uitvoering;
- De aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- De verschuldigde maar niet verrekenbare omzetbelasting;
- Technisch onderzoek aan het pand ;
- Adviezen van benodigde deskundigen;
- Administratieve begeleiding;
- Een bouwtechnisch garantiecertificaat;
- De leges voor de bouwvergunning of de melding.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Subsidie wordt alleen verstrekt als de te realiseren woonruimte ligt in de volgende winkelstraten van Haarlem: Grote Houtstraat, Kleine Houtstraat, Gierstraat, Nieuwstraat, Breestraat, Botermarkt, Verwulft, Gedempte Oude gracht, Nassaulaan, Koningstraat, Paarlaarsteeg, Anegang, Spekstraat, Oude Groenmarkt, Warmoestraat, Frankestraat, Schaghelstraat, Lange Veerstraat, Riviervismarkt, Grote Markt, Smedestraat, Barteljorisstraat, Zijlstraat, Nieuwe Groenmarkt, Krocht, Kruisstraat en Kruisweg.

Artikel 3 Hoogte subsidie

- a. De subsidie bedraagt 30% van de aanvaardbare kosten van de te treffen voorzieningen tot een maximum van € 15.000,= per zelfstandige woning en € 10.000,= per onzelfstandige woning.
- b. Indien gelijktijdig met het treffen van voorzieningen voor de woonruimte de winkel- of bedrijfsruimte wordt uitgebreid, houden burgemeester en wethouders bij de vaststelling van de onrendabele top als bedoeld in artikel 4.2 onder b van hoofdstuk 4 GSSV rekening met een mogelijk positief resultaat als gevolg van de uitbreiding van de commerciële ruimte. Als gevolg hiervan kunnen burgemeester en wethouders de subsidie niet of slechts gedeeltelijk verlenen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval dat aan het winkel- of bedrijfspand waarin de voorzieningen voor de woonruimte worden getroffen extra kosten worden gemaakt voor gebruik van oorspronkelijke materialen, bijzondere architectuur en/of constructies, zonder dat dit voor het realiseren van de woonruimte strikt noodzakelijk is, de subsidie in afwijking van het bepaalde onder a hoger vaststellen.

Artikel 4 Subsidieaanvraag en beslistermijn

Aanvrager komt in aanmerking voor subsidie als:

- hij (toekomstig) eigenaar is van het pand;
- de ruimte zich bevindt boven een winkel of bedrijfsruimte in een van de in artikel 2 genoemde winkelstraten;
- een haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden om te beoordelen of realisatie mogelijk is;
- het bouwproject waarbinnen de woningen worden gerealiseerd een open/transparante begroting kent;
- Het bouwproject (waarbinnen de woonruimte(n) wordt gerealiseerd) een onrendabele top heeft en aan de hand van een exploitatieopzet aannemelijk wordt gemaakt dat die onrendabele top redelijkerwijs niet ten laste van aanvrager kan blijven;
- De ruimte(s) waarin de woning wordt gerealiseerd niet permanent wordt/worden bewoond en niet illegaal is/zijn onttrokken aan de woningvoorraad;
- Een bouwvergunning wordt/is verleend.

Artikel 5 Haalbaarheidsonderzoek

De kosten van een haalbaarheidsonderzoek kunnen worden voorgefinancierd in de vorm van een renteloze lening, die maximaal € 4.500,= per bouwplan kan bedragen. Het leningsbedrag wordt in mindering gebracht en daarmee afgelost op het te verlenen / vast te stellen subsidiebedrag. In het geval overtuigend is aangetoond dat het bouwplan niet haalbaar is kan het leningbedrag worden kwijtgescholden.

Artikel 6 Voorwaarden subsidieverlening

De subsidieaanvraag wordt verleend binnen twee maanden na ontvangst als aan de hand van overgelegde gegevens kan worden beoordeeld of is voldaan aan de in artikel 4 gestelde bepalingen en vastgesteld is dat aannemelijk is dat onrendabele top redelijkerwijs niet ten laste van de aanvrager kan komen

Artikel 7 Vaststelling en gereedmelding

Definitieve vaststelling en uitbetaling van het subsidie vindt plaats nadat het werk is gereedgemeld. De gereedmelding dient uiterlijk 18 maanden na de datum waarop de subsidie is toegekend, te zijn ingediend. De gereedmelding dient tevens een verklaring van een accountant te bevatten, waaruit blijkt wat de werkelijke kosten van de te treffen voorzieningen zijn geweest.

Artikel 8 Slotbepalingen

In de gevallen waarin de toepassing van de regeling naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze uitvoeringsregels, mits aard en strekking van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing niet wordt aangetast.

De regeling treedt in werking nadat zij openbaar bekend is gemaakt en kan worden aangehaald als Uitvoeringsregels Hoofdstuk 4 gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing 2007.

Bijlage 3 cijfermatig overzicht

| Projecten gerealiseerd | | | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Adres | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Barteljorisstraat 4 | | | 3 | |
| Barteljorisstraat 12 | | | | 3 |
| Barteljorisstraat 18 | 8 | | | |
| Gedempte Oude Gracht 43 A/B | | 2 | | |
| Gedempte Oude Gracht 46 | | 2 | | |
| Gedempte Oude Gracht 52 - 58 | | 2 | | |
| Gedempte Oude Gracht 96 | | | 1 | |
| Gedempte Oude Gracht 99 - 101 | | | 2 | |
| Gedempte Oude Gracht 103 - 105 | | | 3 | |
| Gedempte Oude Gracht 148 | | | 4 | |
| Gierstraat 56 | | | 4 | |
| Gierstraat 83 | 1 | | | |
| Grote Houtstraat 3 | | 2 | | 1 |
| Kleine Houstraat 15 | | | 1 | |
| Kleine Houstraat 66 | | 3 | | |
| Kleine Houstraat 88 | | 3 | | |
| Kruisstraat 4 | | | | 3 |
| Kruisweg 51 | | | 3 | |
| Nassaulaan 28C | | 1 | | |
| Schagchelstraat 30zw | | 1 | | |
| Schagchelstraat 48 A-C | | 3 | | |
| Spekstraat 12 - 14 | | | | 2 |
| Zijlstraat 37 | | 1 | | |
| Zijlstraat 61 | | | 1 | |
| Zijlstraat 95 | | | 4 | |
| Totalen | 9 | 20 | 26 | 9 |
| Totaal gerealiseerd | 64 | | | |

Totaal verstrekte subsidies

€390.177,00

| Projecten in voorbereiding | | |
|--|-------------|-------------|
| Adres | 2012 | 2013 |
| Barteljorisstraat / Kromme Elleboogsteeg | 9 | |
| Barteljorisstraat 18 | 2 | |
| Barteljorisstraat 20 | | 3 |
| Gedempte Oude Gracht 11 - 13 | 6 | |
| Gedempte Oude Gracht 112 | | 3 |
| Grote Houtstraat 143 -145 | | 4 |
| Grote Houtstraat 99 | 6 | |
| Grote Houtstraat 166 | 1 | |
| Kleine Houtstraat 19 - 21 | | 9 |
| Kruisweg 53 | | 3 |
| Zijlstraat 20 | | 6 |
| Totalen | 24 | 28 |
| Totaal in voorbereiding | 52 | |

bijlage 4 acquisitie Wonen boven Winkels

Hieronder een overzicht van enkele interessante mogelijkheden die voor Wonen boven Winkels in beeld zijn en die mogelijk tot concrete projecten kunnen leiden.

Kleine Houtstraat 19 – 21

Met de nieuwe eigenaar van dit pand willen we een plan realiseren, waarbij ook woningen op de verdieping worden gerealiseerd aan de achterzijde. Deze woningen kijken uit op het binnengebied grenzend aan Spaarne 82 t/m 88 en Turfsteeg 8 waar eveneens appartementen en een parkeerkelder worden gerealiseerd. Het binnengebied heeft onze bijzondere aandacht, aangezien hier een waardevolle tuin met volwassen groen kan worden gerealiseerd. Voorts staan er in het binnengebied nog diverse vervallen panden, die de nodige aanpak behoeven.



Locaties ASR

Met belegger ASR hebben we vanuit Wonen boven Winkels al langere tijd contact. Voor de navolgende planden van ASR hebben we eerste verkenningen uitgevoerd:

- Grote Houtstraat 12 – Jack Jones (6 woningen);
- Grote Houtstraat 18 – Dolcis (nog nader uit te werken)
- Grote Houtstraat 20 / 22 – Claudia Sträter (5 á 7 woningen);
- Grote Houtstraat 38 / 40 – In Wear/Matinique en Pearle (5 woningen);
- Koningstraat 31 (in combinatie met Grote Houtstraat 38 /40);
- Barteljorisstraat 20 – KPN (3 woningen);
- Barteljorisstraat 38 – Ecco (nog uit te werken).

In overleg met ASR willen we de mogelijkheden opnieuw onderzoeken om tot een grootschaliger invulling met daktuin te komen conform voorbeeld als onderstaand voor pand Grote Houtstraat 12 e.o.



Foto De Leeuw

De panden van foto De Leeuw aan de Gierstraat/Breestraat zijn al langere tijd in beeld. Recent heeft de heer de Leeuw aangegeven, dat hij overweegt zijn panden aan te bieden voor herontwikkeling. Vanuit Wonen boven Winkels willen wij een ontwikkelende aannemer proberen te interesseren voor deze locatie, zodat dit middels een herontwikkeling een positieve impuls kan geven aan de Gierstraat.

Locatie Van Duivenboden

Dit betreft de panden aan de Gedempte Oude Gracht 88 t/m 94 en Klein Heiligland 2 t/m 10. Voor dit gehele project is een bouwvergunning afgegeven, die tot heden nog steeds rechtsgeldig is. Aanvullend zijn er daarna stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het gebied inclusief de panden van Dela Vastgoed en Syntrus Achmea aan de Gedempte Oude Gracht 86 en de Grote Houtstraat 83 t/m 93. We zetten ons de komende tijd in om het plan, zondig gefaseerd, conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit te laten voeren.

Overige projectmogelijkheden

- Barteljorisstraat 13 t/m 17 (H&M);
- Grote Houtstraat 8 t/m 14 (omgeving Jack Jones);
- Koningstraat in het geheel en specifiek nrs 19 – 21 (ToyZone).