

Onderwerp: Wonen boven winkels Haarlem eindevaluatie 2010-2015

BBV nr: 2016/51849

1. Inleiding

Wonen boven winkels is al sinds jaar en dag een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke woonbeleid. 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 wordt vergoot en het aantal woningen uitgebreid.

In het Convenant Binnenstad is afgesproken dat gemeente en eigenaren van winkelruimten zich in zouden spannen om het wonen boven winkels te realiseren. Bij de doorstart van Wonen boven winkels eind 2009 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van één miljoen euro. Het programma was opgezet met een termijn van vijf jaar.

Nu is na vijf jaar het 36-voudige geïnvesteerd door de pandeigenaren, het programma bijna afgerond, het beschikbaar gestelde budget volledig benut en de actieve aanpak gestopt.

Hiermee is een einde gekomen aan het programma Wonen boven winkels.

Met deze informatienota informeert het college de commissie over de eindevaluatie 2010-2015 van het programma Wonen boven winkels Haarlem.

2. Kernboodschap

Er zijn goede resultaten bereikt

De gemeente heeft door het uitvoeren van het programma Wonen boven winkels de afgelopen jaren actief ingezet op het realiseren van woningen boven winkels in de binnenstad. De eindevaluatie geeft aan welke resultaten met het project Wonen boven winkels zijn behaald. Door middel van het opzoeken van eigenaren, de website, het verzorgen van nieuwsbrieven, het schrijven en publiceren van artikelen en het geven van presentaties is het project Wonen boven winkels onder de aandacht van winkeleigenaren gebracht.

Met het beschikbaar gestelde budget zijn de volgende activiteiten ondersteund:

- De inschakeling van een projectleider die de acquisitie voor zijn rekening neemt en voor initiatiefnemers het eerste aanspreekpunt bij de gemeente is;
- Financiering haalbaarheidsonderzoek door initiatiefnemers;
- Subsidiebedrag voor de onrendabele top per te realiseren woning;
- Een website en een informatiepakket voor pandeigenaren/ondernemers in de Haarlemse binnenstad;
- Periodieke informatiebijeenkomsten met initiatiefnemers en belangstellenden;
- Lidmaatschap voor de landelijke koepel verenging Wonen boven winkels Nederland (platform voor uitwisseling van kennis en ervaring);

De actieve rol vanuit de gemeente op het gebied van Wonen boven winkels heeft geleid tot een hoge woningproductie. In de periode 2010 t/m 2015 zijn circa 200 woningen boven winkels in de belangrijkste winkelstraten van Haarlem aan de voorraad toegevoegd. Het programma heeft hiermee succesvol bijgedragen aan het vergroten en verbeteren van het kwalitatieve woonaanbod, het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de stad en bestrijding van leegstand boven winkels. Tot slot heeft het programma bijgedragen aan het behoud van historisch erfgoed.

In Haarlem is Wonen boven winkels een van de gemeenschappelijke ambities van belanghebbenden. Afspraken tussen de gemeente Haarlem, de Kamer van Koophandel en de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem zijn inmiddels vastgelegd in het convenant Binnenstad (STZ/EC/2013/59441). Op deze manier trekt de gemeente op met partners om van Wonen boven Winkels een succes te maken. Hierdoor zijn deze partijen het project zelf ook gaan promoten, omdat een vitale binnenstad ook voor hen van belang is.

De inzet van de gemeente op Wonen boven winkels betekende: eigenaren verleiden door middel van actieve acquisitie. Het actief meedenken en het verplaatsen in de behoefte van de eigenaren heeft bijgedragen aan het behaalde resultaat. De manier waarop de gemeente de totstandkoming van woningen boven winkels heeft aangepakt is een voorbeeld voor regiogemeenten.

Via de subsidieregeling kon de haalbaarheid worden onderzocht en vergroot

Het tweede spoor is de stimuleringsregeling Wonen boven winkels. Deze bestaat uit twee onderdelen. Initiatiefnemers konden in aanmerking komen voor een vergoeding van maximaal €4500,- voor de kosten van een haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast was er een subsidie beschikbaar van maximaal €15.000,- per woning ter overbrugging van een onrendabele exploitatie.

Vliegwieleffect

De grootste investering komt uiteindelijk van de pandeigenaren zelf. Tegenover de investering van de gemeente van 1 miljoen euro (subsidie en proceskosten) staat een investering van de pandeigenaren van € 36 miljoen voor 200 nieuwe woningen (gemiddeld € 180.000,- per nieuwe woning) in de binnenstad van Haarlem.

Efficiënte interne gemeentelijke organisatie

Een meedenkende en faciliterende houding van de projectleider Wonen boven winkels is een noodzakelijke, maar nog geen voldoende voorwaarde voor succes. Voor realisatie is ook een soepele procedure door de gemeentelijke structuur nodig. Door intern draagvlak te creëren voor Wonen boven winkels, kan een project efficiënt door de gemeentelijke organisatie worden geloodst. Doordat de eigenaren een financiële impuls krijgen en de gemeentelijke procedures vlot kunnen doorlopen, worden ze gestimuleerd leegstaande verdiepingen te transformeren tot woningen.

Binnen de gemeente is het gelukt dit proces efficiënt te laten verlopen.

3. Consequenties

De initiatieven voor nieuwe projecten zullen nu aan de markt worden overgelaten. In plaats van de actieve rol van een projectadviseur en financiële ondersteuning van plannen zal de nadruk vanaf nu komen te liggen op de eventuele procesbegeleiding om woningen boven winkels gerealiseerd te krijgen. Bij complexe vragen wordt een dergelijke vraag intern doorgezet naar één van de accountmanagers van het team Bedrijven en Omgeving voor verdere begeleiding van het bouwvergunningstraject. De positieve en meedenkende houding vanuit de gemeente richting de eigenaren en initiatiefnemers blijft bestaan.

4. Vervolg

n.v.t.

5. Bijlage

Eindevaluatie 2010-2015 Wonen boven winkels Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris de burgemeester