

Raadsstuk

Raadsstuk 116/2009
B&W datum 16 juni 2009
Sector/Afd STZ/wwgz
Reg.nr(s) 09/105258

Onderwerp **Wonen boven winkels**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

In de Woonvisie (15 februari 2006, raadsbesluit 156/2006) is het Wonen beleid vastgelegd in 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 ondermeer vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid in de binnenstad, ook een bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad.

De afgelopen jaren is het project Wonen Boven Winkels vrij succesvol gebleken. Echter nu heeft dit project een nieuwe impuls nodig, waarbij andere partijen in de stad betrokken zijn. In het Convenant Binnenstad 2008-2012 is daarom vastgelegd dat door gezamenlijke inspanning van eigenaren, woningcorporatie en gemeente in deze convenantperiode 50 wooneenheden in de binnenstad worden toegevoegd.

Op 29 april 2008 heeft het college van B&W besloten tot voortzetting van het project Wonen Boven Winkels. De commissie Ontwikkeling is over dat besluit geïnformeerd. De uitwerking van het project is in samenwerking met eigenaren en gebruikers van panden in de binnenstad (Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem, VEBH) en met woningcorporatie Ymere opgepakt. Hiermee is met name het draagvlak voor Wonen Boven Winkels in de binnenstad vergroot.

Op 16 april jl. heeft, op verzoek van het college, de commissie Ontwikkeling de voorstellen besproken. Ondermeer de motie 'werken boven winkels' kwam hierbij aan de orde. Voor wat betreft die motie is het College van mening dat door de markt gebruik gemaakt kan worden van de ruimte die in het bestemmingsplan is opgenomen voor het werken boven winkels, maar dat er geen noodzaak is voor het extra stimuleren van de werk functie door de gemeente via subsidiëring. Wel heeft het College het voornemen bij het onttrekken van woonruimte boven horeca vestigingen voor hotelkamers ontheffing te verlenen voor de bijdrage in het woonruimteonttrekkingsfonds.

De meerderheid van de commissie adviseerde B&W het voorstel voor de wijziging van hoofdstuk 4 GSSV aan de raad voor te leggen.

Dit besluit betreft het vaststellen van een subsidieregeling (bijlage 1) ter stimulering van het project Wonen Boven Winkels en past binnen de afspraken van het Coalitieakkoord en de speerpunten uit het in de Woonvisie vastgestelde beleid.

Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor de in bijlage 1 opgenomen concept subsidieregeling Wonen Boven Winkels (nieuw hoofdstuk 4 Gemeentelijke Subsidieverordening Stadsvernieuwing, GSSV) vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het eindresultaat is een eenvoudig, maar doeltreffende stimuleringsregeling + een programma waar wij ons met de partners in de stad in de periode t/m juni 2012 (looptijd Convenant Binnenstad) op gaan richten.

Argumenten

Het bevorderen van het wonen boven winkel- en bedrijfsruimten in de binnenstad van Haarlem dient meerdere doelen, namelijk:

- De verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad;
- 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 historische erfgoed;
- De vergroting en verbetering van de woningvoorraad (passend in het programma van 5000 woningen).

Het is noodzakelijk dat bij die nieuwe impuls andere partijen betrokken worden. Bij de uitwerking van de nieuwe aanpak is in eerste instantie gekeken naar een intensieve, professionele samenwerking met Ymere, in de vorm van een naamloze vennootschap. Uiteindelijk hebben burgemeester en wethouders niet gekozen voor deze 'zwarte' samenwerking. Het college vindt de risico's van een NV te groot, met name door het 'open einde' karakter van de financiering. Verder is het college geen voorstander van het verwerven van onroerend goed, ook niet indirect via een NV. Het college wenst geen nieuw gemeentelijk woningbedrijf. Daarnaast worden vraagtekens gezet bij deze constructie in verband met de regelgeving rond staatssteun en mogelijke dubbele petten.

Er is daarom gekozen voor een eenvoudiger en transparante manier van het bevorderen van Wonen Boven Winkels middels een beschikbaar stellen van geldelijke steun (in de vorm van een bijdrage ineens per woonruimte) aan eigenaren/ initiatiefnemers van dergelijke projecten. Verder vindt een intensievere wijze van het promoten plaats van het belang wonen boven winkels, waarbij zowel de eigenaren (VEBH) en gebruikers van winkel/bedrijfspanen in de binnenstad als Ymere betrokken worden.

Kanttakeningen

Naast een eenvoudige heldere subsidieregeling zet het college, samen met partijen in de stad, in op een intensieve promotie van wonen boven winkels. Hiervoor zijn (of worden) de volgende instrumenten verder ontwikkeld:

- Een communicatieplan;
- Een website wonen boven winkels Haarlem;
- Een informatiekpakket voor pandeigenaren/ondernemers in de Haarlemse binnenstad;

- Regelmatig terugkerende achtergrond artikelen en interviews over wonen boven winkels in het tijdschrift Haarlemse Zaken;
- Periodieke informatiebijeenkomsten;
- De inschakeling van een functionaris die de acquisitie voor zijn rekening neemt en voor initiatiefnemers het eerste aanspreekpunt bij de gemeente is.

Verder heeft de provincie Noord-Holland recent aangegeven zich te willen gaan inspannen voor de bevordering van Wonen Boven Winkels. Ons college zal dit nauwlettend volgen en met de provincie overleggen hoe de samenwerking op dit punt vorm gegeven kan worden.

In overleg met de VEBH is een lijst van winkel- en bedrijfspanden in de Haarlemse binnenstad opgesteld, waarop de gemeente zich in eerste instantie gaat richten om de haalbaarheid van het laten realiseren van woonruimte. Deze lijst is ter informatie bijgevoegd (bijlage 3).

Daarnaast heeft Ymere de intentie uitgesproken actief in de binnenstad van Haarlem aan de slag te gaan met het verwerven van panden in eigendom, dan wel erfpacht, met als doel boven de winkels woonruimte te realiseren.

Uitvoering

Voor de uitvoering van het project heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de Kadernota 2008 in totaal € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Dit budget is afkomstig uit de Reserve Volkshuisvesting. Oorspronkelijk was uit deze reserve een bedrag geormerkt voor wonen boven winkels van € 1,5 miljoen. Bij de behandeling van de Kadernota 2008 heeft de gemeenteraad besloten een bedrag van € 500.000,- uit deze reserve voor diverse andere doelen aan te wenden.

Voor het begrotingsjaar 2009 is van het totale budget reeds € 250.000,- geactiveerd op de algemene begroting onder kostenplaats 1293, hoofdrekening 4791, subrekening 9710 (ISV: wonen boven winkels).

Bijlagen

Bij dit besluit zijn de volgende bijlagen gevoegd:

Bijlage 1: de concepttekst van een nieuw hoofdstuk 4 van de gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing (GSSV);

Bijlage 2: nadere uitvoeringsregels als bedoeld in artikel 4.5 van het nieuwe GSSV hoofdstuk 4;

Bijlage 3: een overzicht van mogelijk kansrijke winkelpanden waarvan de eigenaren bij de acquisitie als eerste benaderd gaan worden.

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

116/2009

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

De in bijlage 1 opgenomen subsidieregeling Wonen Boven Winkels (nieuw hoofdstuk 4 Gemeentelijke Subsidieverordening Stadsvernieuwing, GSSV) vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,

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 bedrijfsruimte 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(n) 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. Zelfstandige woonruimte moet beschikken over een eigen huisnummer, eigen keuken en eigen natte cel.

Artikel 4.4 Subdiestop

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.

Uitvoeringsregels stimuleren wonen boven winkels 2008

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

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 materiaalprijsstijdingen en loonstijdingen;
- 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, Botermarkt, Verwulft, Gedempte Oude gracht, Nassaulaan, Koningstraat, Paarlaarsteeg, Anegang, Spekstraat, Oude Groenmarkt, Warmoestraat, Lange Veerstraat, Riviervismarkt, Grote Markt, Smedestraat, Barteljorisstraat, Zijlstraat, Krocht, Kruisstraat (??)

Artikel 3 Hoogte subsidie

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, uitgaande van een vloeroppervlak van 70m² per woning. In het geval van grotere of kleinere woningen (oppervlakte met stahoogte van 2.10 = Y) kan het subsidie naar boven of naar beneden worden aangepast, naar rato van het vloeroppervlak, volgens de formule: te verlenen subsidie = (y m² / 70 m² x 30%) x (kosten per woning).

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/transparente 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 subsidie-aanvraag 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 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.

Mogelijk kansrijke winkelpanden voor Wonen Boven Winkels

Deze objecten hebben prioriteit bij het actief benaderen van
eigenaren/gebruikers

Anegang 5

Anegang 23-25-25a-31-40

Anegang

Barteljorisstraat 18

Breestraat 27

Gedempte Oude Gracht 54-56-58

Gedempte Oude Gracht 115/132

Gierstraat 10-28

Grote Houtstraat 5

Grote Houtstraat 14

Grote Houtstraat 23-25-27

Grote Houtstraat 63-65-67

Grote Houtstraat 99

Grote Houtstraat 105

Grote Houtstraat 125-127

Grote Houtstraat 138-140

Grote Houtstraat 149

Grote Houtstraat 171

Grote Markt 8

Zijlstraat 8

Zijlstraat 10-14

Zijlstraat 18

Zijlstraat 51

Zijlstraat 77

Zijlstraat 82-84

Zijlstraat 89

Zijlstraat 97