Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1884358
Steller: J.E.A. Arjaans
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: j.arjaans@hoorn.nl

Onderwerp
Aanpassing Verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Amendement Fractie Tonnaer en VVD - 75.000 euro voor wonen boven en in winkels.
2	Informatieve raadsbrief wonen boven winkel van 23 maart 2021
3	Raadsbesluit
4	
5	

De raad besluit
De verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2021 vast te stellen.

Samenvatting
De verordening stimuleringsregeling Wonen boven en in winkels is in februari 2019 door de raad vastgesteld. De raad heeft eind 2020 een jaarlijks budget van 75.000 euro voor vijf jaar beschikbaar gesteld. Met deze stimuleringsregeling kan door eigenaren van winkelpanden een bijdrage in het realiseren van woningen boven of in winkels aangevraagd worden. Woningen boven winkels realiseren kan in de hele binnenstad. In het kernwinkelgebied is het niet mogelijk om een woning in een winkel te realiseren. Vanaf 1 januari 2021 zijn aanvragen ingediend voor de stimuleringsregeling. Er zijn meer aanvragen dan het beschikbare budget ingediend. De raad heeft eenmalig voor 2021 een extra budget voor de stimuleringsregeling beschikbaar gesteld; in 2021 is dus 150.000 euro beschikbaar voor de stimuleringsregeling. De gemeenteraad wilde bij het vaststellen van het budget eind 2020 de verordening al aanpassen. Toen is door de wethouder de toezegging gedaan dat er in de tweede helft van 2021 een voorstel naar de raad zou komen voor het aanpassen van de verordening. Het gaat daarbij om een maximum aantal woningen per aanvraag, de verplichting van een omgevingsvergunning en een aanpassing van de procedure van aanvragen en toekennen. Deze aangepaste verordening wordt aan de raad voorgelegd.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De gemeenteraad wilde bij het vaststellen van het budget eind 2020 de verordening al aanpassen. Toen is door de wethouder de toezegging gedaan dat er in de tweede helft van 2021 een voorstel naar de raad zou komen voor het aanpassen van de verordening. Dit omdat er ongewenste effecten zijn opgetreden. Daarnaast is in de raad van 29 juni 2021 een extra budget van 75.000 euro toegekend voor de stimuleringsregeling, na aanpassing van de verordening. In 2021 is het totaalbudget 150.000 euro voor de stimuleringsregeling.

Belang
Het realiseren van extra woningen om het woningaanbod te verhogen, het bevorderen van de sociale veiligheid en de leefbaarheid in de binnenstad.

Centrale vraag
Op welke manier kan de stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2021 een bijdrage leveren aan het realiseren van extra woningen in de binnenstad van Hoorn?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
De verhoging van het woningaanbod in de Hoornse binnenstad verbetert daarnaast de sociale veiligheid, de leefbaarheid en wellicht ook economische activiteit.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Veel verdiepingen en panden met winkelbestemming staan leeg. Het creëren van woonruimte zorgt voor duurzaam en efficiënt gebruik van de panden in de binnenstad. Meer woningen draagt bij het verkleinen van het woningtekort en biedt mensen een plek om te wonen.

4. Kaders
Wonen boven en in winkels is gestoeld op de vrije beleidsruimte van de gemeente, genoemd in artikel 149 van de Gemeentewet. Voor de uitvoering was in het verleden een gemeentelijke verordening: stimuleringsregeling wonen boven en in winkels. In 2013 is deze verordening wegens de noodzakelijk financiële ombuigingen ingetrokken.
Recente kaders:

- Raadsvergadering 26 februari 2019: vaststellen verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels.
- Collegebesluit 1 december 2020: beschikbaar stellen benodigde budget via begrotingswijziging via raad. Daarna is de verordening gepubliceerd en in werking getreden.
- Amendement van 29 juni 2021 (zie bijgevoegd): beschikbaar stellen extra budget in 2021
- Toezegging 29 juni 2021 - Wethouder Van der Ven zegt toe dat de aangepaste verordening na het zomerreces naar de gemeenteraad toekomt. In de aangepaste verordening is een wijziging opgenomen over het maximumaantal woningen per aanvraag. De wethouder zegt aanvullend toe te kijken of het mogelijk is een antispeculatie beding op te nemen. De vraag is of dit wettelijk is toegestaan.

5. Argumenten
Op 1 januari 2021 is de stimuleringsregeling wonen boven en in winkels gestart. Er is sprake van een woningtekort in Hoorn. De realisatie van woningen boven en in winkels verhoogt het woningaanbod van de gemeente Hoorn, dit komt de vraag naar woningen tegemoet. Met de aanpassing van de verordening naar de verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2021 zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:
a. een maximum aantal woningen per aanvraag;
b.de verplichting van een aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
c het opnemen van de procedure van aanvragen en toekennen.

Maximum aantal woningen per aanvraag
Bij de aanvragen zat dit jaar een aanvraag waarbij er in één gebouw meerdere woningen werden gerealiseerd en er voor meerdere woningen subsidie werd aangevraagd. Daarmee werd een groot deel van het budget opgemaakt. Dat is niet gewenst, omdat er daardoor maar weinig aanvragen gehonoreerd konden worden. Daarom is het voorstel om per aanvraag een maximum van twee woningen aan te houden.

Verplichting aangevraagde of verleende omgevingsvergunning
In de stimuleringsregeling zijn de voorwaarden opgenomen dat binnen één jaar na de voorlopige toekenning een aanvang moet zijn gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden en dat binnen twee jaar na de voorlopige toekenning de werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd. Door het toevoegen van de verplichting dat een omgevingsvergunning is aangevraagd dan wel verleend is er meer zekerheid dat wat is aangevraagd ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Bovendien is de verwachting dat er minder aanvragen en toekenningen hoeven te worden ingetrokken.

Procedure aanvraag en toekenning
Vanuit het toekennen en met name afwijzen van subsidies is het toevoegen van de procedure voor het aanvragen en toekennen/afwijzen van subsidies gewenst.

Afbakening gebied
In de raadsinformatiebrief van 23 maart 2021 gaven wij aan dat in de nieuwe verordening ook een verandering van de afbakening van het gebied waar wonen in winkels is toegestaan zou worden meegenomen. Dit is in de nu vast te stellen verordening niet het geval, omdat er op dit moment nog gespreken met binnenstadondernemers en vastgoedeigenaren worden gevoerd over de afbakening van het kernwinkelgebied.

Antispeculatiebeding
Een antispeculatiebeding zit in de doelgroepenverordening. Op het moment dat het om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen gaat bij het wonen boven en in winkels is de doelgroepenverordening van kracht. Dit is geregeld in de doelgroepenverordening en wordt niet in de verordening wonen boven en in winkels geregeld.

6. Maatschappelijk draagvlak
De verordening stimuleringsregeling Wonen boven en in winkels 2019 is een initiatiefvoorstel van de gemeenteraad. Tot nu toe zijn er in 2021 meer aanvragen binnengekomen dan er budget is. Via een amendement bij de Jaarstukken 2020 heeft de gemeenteraad besloten voor 2021 incidenteel nog eens 75.000 euro beschikbaar te stellen voor de stimuleringsregeling.

7. Financiële consequenties
Bij het vaststellen van de jaarstukken 2020 heeft de Raad via een amendement besloten om extra budget voor de verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels van 75.000 euro in 2021 beschikbaar te stellen. De bij de jaarrekening behorende begrotingswijzing is vastgesteld en verwerkt in de begroting 2021. Het voorstel heeft geen consequenties voor de begroting.

8. Communicatie
Er wordt een persbericht opgesteld om ondernemers, aanvragers en belangstellenden te informeren. De aangepaste verordening wordt gepubliceerd. De complete aanvragen die in 2021 zijn ingediend en niet konden worden gehonoreerd vanwege het budget, worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.

GEMEENTE HOORN

9. Realisatie

Als de raad instemt met de verordening en met het vrij geven van het budget, gaat het volgende gebeuren:

- De verordening zo snel mogelijk publiceren. Een dag na bekendmaking treedt de regeling in werking.
- Het persbericht plaatsen via de gebruikelijke kanalen.
- De complete aanvragen die in 2021 zijn ingediend en niet konden worden gehonoreerd vanwege het budget, worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester