Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum
20 januari 2022

Registratienummer
M-22000871

Auteur
Prosper Henssen

Domein/Team
Bestuursdienst

Ambtelijk opdrachtgever
Programmamanager Centrum

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)

Onderwerp:
Actiepunten 290, 291, 292 en 293 Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling,

In de commissie van 19 januari jl. werd het agendapunt 10 'Vaststellen ambitiedocument *Samen maken wij het centrum*' behandeld. Tijdens het debat werden een aantal toezeggingen gedaan door mij om nog voor de raadsvergadering van 26 januari a.s. hierop schriftelijk te reageren.

Middels dit memo informeer ik u hierover.

Verzoek 1. **Actielijst nr. 290**:
De commissie ontvangt de stand van zaken voor wonen boven winkels.

Antwoord:
U bent afgelopen december schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de Pilot Wonen Boven Winkels. Aangegeven is dat op dit moment wordt gewerkt aan het in beeld brengen van de meest in het oog springende belemmeringen middels een voorinventarisatie. Deze voorinventarisatie wordt uitgevoerd door de Stichting Streetwise en zal uitmonden in een eindrapportage waarvan de verwachting is uitgesproken dat deze rond maart 2022 zal worden opgeleverd. Hierna zal ook een terugkoppeling en een voorstel voor het vervolg van de pilot met uw commissie worden gedeeld.
De werkzaamheden van de voorinventarisatie zijn door de Stichting Streetwise voortvarend opgepakt en het rapport lijkt nagenoeg gereed ter bespreking in week 4 dan wel 5. Wij zullen u zo spoedig mogelijk in kennis stellen van de resultaten hiervan.
Graag wil ik hieraan nog toevoegen dat hiermee ook antwoord is gegeven op het openstaand actiepunt 274 uit de commissie RO van 17 november 2021.

Verzoek 2. **Actielijst nr. 291**:
De commissie ontvangt informatie betreffende het zogenaamde corporatiemodel.

Antwoord:
Door de prijsstijgingen in de woningmarkt van de afgelopen jaren is er met name in de grote steden minder ruimte beschikbaar voor middeninkomens, die door gebrek aan financierbare woonruimte genoodzaakt zijn de stad te verlaten. Deze segmenten zijn voor marktpartijen nu eenmaal minder lonend dan de vrije sector. Een innovatief ontwikkelconcept, zoals bijv. een coöperatie, zou hier mogelijk soelaas voor kunnen bieden.

Het concept van de coöperatie, oftewel de 'Genossenschaft' zoals in Duitsland en Zwitserland genoemd, kan aan de ene kant de stimulans naar betaalbaar wonen versterken en aan de andere kant mogelijkheid bieden om duurzaam te investeren. Het creëert draagkracht voor andere vormen van woningfinanciering en biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van zelfbestemde, participerende woonmilieus, waarbij de duurzame, sociale en circulaire uitvoering in handen van de gebruikers zelf blijft en die ook in de toekomst blijvend garandeert.
Deelnemers van een 'Genossenschaft' zijn eigenaars en huurders tegelijkertijd. Onderscheidend is het identiteitsprincipe: bewoners bepalen zelf de ambities van het project en de uitvoering ervan. Zij zijn hun eigen opdrachtgever. De woning wordt aangeschaft tegen kostprijs en het doel is een economische vooruitgang waarvan de deelnemers (geen derden) zelf profiteren. De deelnemers van een 'Genossenschaft' verbinden zich vrijwillig met een gemeenschappelijk doel, namelijk om er te wonen. Een bestuur wordt gekozen uit de deelnemers zelf en beslissingen worden dan ook door henzelf genomen en niet onder invloed van buiten en /of derden. Op termijn kan zelfs sprake zijn van een multi-stakeholder coöperatie waarbij de belangen van meer categorieën gebruikers gewaarborgd is. Denk daarbij aan de gemeente, de financiers en service-verleners.

Een 'Genossenschaft' is een op maat gemaakte woonomgeving voor gezinnen, woon-werk-situaties, mindervaliden, onzelfstandigen, etc., dus geen standaardproduct. Door de gemeenschappelijke aanpak en gelijkgezinde prikkel zijn collectieve voorzieningen en openbare ruimte eenvoudig en kwalitatief hoogwaardig te integreren. Duurzaamheid en circulariteit werken als prikkel voor zowel de eigen gezonde, sociale en groene woonomgeving als ook voor en op de lange termijn gerichte vermogensopbouw.
Door wisselende wooncarrières heerst in Nederland geen traditie voor langdurig woningbezit uit eigen initiatief. Daarnaast bestaat er nauwelijks een infrastructuur van banken die de financiering van een particuliere coöperatie ondersteunt en bereid is de risico's ervan over te nemen, zoals tegenslagen tijdens de ontwikkeling en bouw of een onzekere niet professionele opdrachtgeversgroep door bijvoorbeeld afvallende deelnemers. Tot slot zijn de startkosten voor financiering van de dure grond vaak een te grote startdrempel.

Een voorbeeld is Het Rotterdams Woongenootschap. Samen met ontwikkelaar Timpaan hebben zij in 2018 een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van circa 100-200 duurzame en betaalbare gezinsappartementen voor de middengroep in of rond het centrum van Rotterdam. Het woongenootschap wil naar het onder andere in Zwitserland en Duitsland beproefde model coöperatieve huurwoningen realiseren voor zijn leden. De coöperatie werkt zonder winstoogmerk en met huren die op kostprijsbasis worden berekend, en met eigen kapitaalinbreng door de leden. De verwachting is dat op deze wijze de huren circa 30% lager zullen liggen dan de gangbare markthuur voor vergelijkbare appartementen. Naast betaalbaarheid is architectonische en stedelijke kwaliteit het tweede speerpunt voor het woongenootschap.
Wie lid wordt van de coöperatieve vereniging verwerft een woonrecht. Daarvoor moet eigen kapitaal – woongeld – worden ingelegd, zodat in totaal 10% van de financiering bestaat uit eigen vermogen van de leden. De hoogte van het woongeld wordt teruggerekend naar een vierkantemeterprijs. Wie groter woont, legt meer in. Voor het wonen wordt vervolgens huur betaald op kostprijsbasis.

In Heerlen is tot op heden geen ervaring opgedaan met het coöperatiemodel en er is dan ook geen sprake van een beproefd model.

Verzoek 3. **Actielijst nr. 292**:
De commissie ontvangt een overzicht m.b.t. investeringen in de wijk, wat is aangevraagd en wat is toegezegd.

Het debat waarin dit verzoek tot stand kwam ging over de mogelijke disbalans tussen enerzijds de investeringen in het centrum en anderzijds de investeringen in de buurten en wijken in de Heerlen. Om te verduidelijken dat er van een dergelijk disbalans geen sprake is verwijs ik u naar de volgende tabel:

Categorie	Gebied	2022-2025	%
gemeentelijke investeringen vanaf € 1 miljoen	Centrum	€ 38.099	17%
	Heerlen-Stad	€ -	0%
	Heerlerbaan	€ 15.693	16%
	Heerlerheide	€ 7.128	11%
	Hoensbroek	€ 17.697	14%
	Stadsbrede investering	€ 56.130	34%
gemeentelijke investeringen lager dan € 1 miljoen	niet gedetailleerd naar gebied	€ 8.628	9%
Totaal		**€ 143.376**	**100%**

Bedragen x € 1.000

In deze tabel ziet u de samenvatting van investeringen per gebied zoals ze opgenomen zijn in de begroting 2022-2025, zie blz. 262-263. Het is de

begroting die u als raad onlangs in november jl. vaststelde. De bedragen die in de tabel zijn opgenomen moet u met de factor 1.000 vermenigvuldigen. De gemeentelijke financiële administratie is niet ingericht naar gebieden, dus niet investeringen in activa (bijv. sociaal) zijn niet te in te delen naar gebied. Investeringen zoals infra, installaties, openbare ruimte en vastgoed zijn grotendeels gebonden aan een locatie en dus handmatig te koppelen aan een gebied.

Verzoek 4. **Actielijst nr. 293**:
De commissie ontvangt een nieuwe tabel met of percentages of vierkante meters, maar niet meer de combinatie van deze 2 grootheden.

In het ambitiedocument worden ambities geformuleerd met de toepassing van verschillende grootheden. Wanneer we niet de grootheid 'percentage' hanteren maar de grootheid 'vierkante meters' dan betekent dit het volgende voor de in bijlage 2 geformuleerde ambities:

- Ambitie 1. We halen 40.000 m2 van de retailmeters in het centrum uit de markt, waarvan minimaal de helft (20.000 m2) in 2020 is gerealiseerd. Stand van zaken ambitie 1: We hebben 15.490 m2 retail uit de markt gehaald, zijnde 39% van 40.000 m2. Inmiddels is in 2021 deze ambitie gehaald.

- Ambitie 2. We halveren de leegstand (27.600 m2) in het kernwinkelgebied. Stand van zaken ambitie 2: We hebben circa 33.490 m2 leegstand uit de markt genomen. Hiermee hebben we de ambitie gerealiseerd. Periodiek wordt u door middel van de Retailmonitor geïnformeerd over leegstand.

- Ambitie 5. We halen 40.000 m2 van de kantoormeters in het centrum uit de markt, waarvan minimaal de helft (20.000 m2) in 2020 is gerealiseerd. Stand van zaken ambitie 5: We hebben 27.820 m2 kantoormeters uit de markt gehaald, zijnde 70% van 40.000 m2.

De anderen ambities kennen geen verschillende grootheden en zijn daarom hier niet separaat opgenomen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Welzijn, Armoedebestrijding en Centrumontwikkeling,
P.M.A. van Zutphen

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.