Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: LWE
Datum collegebesluit: 5 december 2017

Onderwerp: Stimuleringsregeling wonen in centrum

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *De verordening "Stimuleringsregeling wonen in het centrum 2018" vast te stellen;*
2. *De pilot Parkeren bij wonen boven winkels uit te breiden naar het gebied waar de stimuleringsregeling van toepassing is;*
3. *Voor de stimuleringsregeling een bedrag beschikbaar te stellen uit de reserve woning Gebonden subsidie van maximaal € 300.000,- voor de periode tot en met 31 december 2019.*

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De behoefte aan ruimte voor winkels en kantoren in het centrum neemt af, onder andere als gevolg van toenemende invloed van internet. Dit leidt tot toenemende leegstand en een minder aantrekkelijk centrum.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen eigenaren van panden in het centrum stimuleren om deze (deels) te verbouwen tot woonruimten. Daarvoor stellen we de stimuleringsregeling wonen in het centrum beschikbaar. Zo verbeteren we de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in het centrum.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Wonen in het centrum sluit aan bij de nota Koers Stadshart Oss

Met de 'Koers Stadshart Oss' zetten we in op concentratie van winkels en horeca in het centrum-kerngebied in het centrum van Oss: het stadshart rond de Heuvel-Heuvelstraat-Walplein-Walstraat (gedeeltelijk). Om het centrum gevarieerd, veilig en levendig te houden, streven we naar een goede mix en kwaliteit van functies. Wonen is één van die functies. In het kerngebied is wonen op de verdieping mogelijk, in het randgebied ook op de begane grond.

1.2 Wonen in het centrum draagt bij aan de levendigheid

In het centrum-kerngebied staan de verdiepingen boven winkels vaak leeg. Door wonen op verdieping te stimuleren wordt het centrum ook op rustige momenten (na winkelsluitingstijd) meer leefbaar en sociaal veilig. Ook in het centrum-randgebied zorgt een toename van het aantal bewoners voor een levendiger en aantrekkelijker centrum.

1.3 Het wijzigen van panden in woonruimten leidt tot minder leegstand
In het centrum-randgebied staan door onder meer de economische crisis veel panden langdurig leeg. We verwachten niet dat deze panden nog snel ingevuld worden met winkels, horeca of kantoren. Het wijzigen van deze panden naar een woonfunctie is een oplossing voor langdurige leegstand. Het kan daarbij gaan om particuliere of sociale huur- of koopwoonruimtes.

1.4 Een subsidie stimuleert eigenaren om tot transformatie of herontwikkeling over te gaan
Eigenaren van panden in het centrum vinden het vaak moeilijk en duur om hun pand om te bouwen tot woonruimte. In veel gevallen zijn bij voorbeeld de opgangen verdwenen of alleen via de winkel toegankelijk. Ook de wijziging van een winkelpand of kantoor naar woonruimte(n) vraagt vaak ingrijpende maatregelen.

1.5 We voorzien in een behoefte aan kleinschalige woonruimte
In Oss is vraag naar kleinschalige woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens, onder meer door starters/jongeren en ouderen. Uit het woonwensenonderzoek is gebleken dat veel woningzoekenden een voorkeur hebben voor het stadscentrum.

2.1 Het voldoen aan de parkeernorm blijkt een belemmering bij herontwikkeling
Bij de herontwikkeling van winkels naar woningen blijkt de parkeereis vaak een belemmerende factor (fysiek of financieel). Om deze reden is bij het vaststellen van de Parkeernormen 2017 de pilot voor parkeren bij wonen boven winkels gestart. Hiermee kan het college vrijstelling verlenen op de parkeereis in geval van realiseren van wonen boven winkels. Ook in het randgebied is het vaak lastig aan de parkeereis te voldoen. Daarom breiden we met de subsidieregeling ook de pilot parkeren uit naar het hele centrumgebied.

3.1 Het budget van € 300.000,- tot en met eind 2019 is naar verwachting voldoende voor de aanvragen
Voor het project 'Wonen boven winkels' is reeds een bedrag van € 300.000,- gereserveerd in de reserve Woning Gebonden Subsidie. Per pand wordt een maximum subsidiebedrag verstrekt van € 60.000,-. Met dit subsidiebedrag kunnen diverse aanvragen worden gehonoreerd. Afhankelijk van de interesse voor deze regeling kan te zijner tijd de looptijd worden verlengd, dan wel het subsidieplafond worden aangepast.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Een eerdere regeling voor wonen boven winkels heeft tot niets geleid
In 2008 hebben de gemeente Oss en BrabantWonen in een pilot-project geprobeerd om sociale huurwoningen voor starters boven winkels in het centrum van Oss te realiseren. Er zijn op basis van deze samenwerking geen woningen gerealiseerd. Het bleek lastig de eigenaren van winkelpanden (vaak landelijke of plaatselijke beleggers) mee te krijgen. De noodzakelijke investering is zodanig

groot, dat een eventueel rendement pas na jaren geoogste wordt. Vaak is sprake van een onrendabele top. De samenwerking met BrabantWonen is inmiddels ook beëindigd.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Het budget voor de stimuleringsregeling wonen in het centrum is maximaal € 300.000 voor de periode tot en met 31 december 2019. Dit bedrag is afkomstig uit de reserve Woning Gebonden Subsidie (bedrag reeds gereserveerd voor project "wonen boven winkels").

De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal € 20.000 voor zelfstandige woonruimte of maximaal € 2.500 voor onzelfstandige woonruimte.

b. Communicatie
- Publicatie na vaststelling door de gemeenteraad op gebruikelijke manier (website, gemeenteblad, www.overheid.nl).
- Pandeigenaren in het centrum worden via een brief persoonlijk geïnformeerd over deze subsidieregeling
- We maken de regeling bekend via de kanalen van de Stichting Stadshart en de Centrummanagementorganisatie
- We informeren de bewoners van de gemeente Oss door een bericht in Oss Actueel

c. Uitvoering
Een eigenaar/verhuurder van een pand in het aangewezen gebied kan een subsidie digitaal aanvragen bij de Balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving.

d. Overlegd met
Intern:
de programma- en projectmanager Centrum
afdeling RO, stedenbouwkundige en juristen
afdeling JZ
adviseur planning & control
afdeling Vastgoed
afdeling VTH
afdeling Communicatie

Extern:
DNA groep centrum

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

- Verordening Stimuleringsregeling wonen in het centrum 2018
- Kaart met plangebied
- Beleidskader bij subsidieregeling

Samenvatting

De gemeente Oss vindt het belangrijk dat het centrum aantrekkelijk en leefbaar is voor inwoners en bezoekers. Meer bewoners in het centrumgebied zorgt voor levendigheid, en is tevens een goede invulling voor de leegstaande panden. Met een subsidieregeling willen we eigenaren in het plangebied stimuleren hun pand geschikt te maken voor bewoning.