

Datum

13 augustus 2019

Onderwerp

Stimuleringsregeling wonen in het centrum -
aanvullend budget 2019

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Voor de 'Stimuleringsregeling wonen in het centrum' een aanvullend budget beschikbaar te stellen van maximaal € 160.000.
2. Dit bedrag te dekken uit de Reserve Volkshuisvesting.
3. De werking en doeltreffendheid van de 'Stimuleringsregeling wonen in het centrum' nader te bekijken.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In november 2017 heeft de gemeenteraad de Verordening 'Stimuleringsregeling wonen in het centrum' vastgesteld en daarvoor budget beschikbaar gesteld; maximaal € 300.000 voor de periode tot en met 31 december 2019. Ook de bijdragen in het kader van de Regeling gevelverbetering, komen ten laste van dit budget.

Deze einddatum valt samen met de looptijd van de 'Pilot Parkeren bij wonen boven winkels'. Dankzij deze pilot kan het college in bepaalde gevallen vrijstelling verlenen op de parkeereis die geldt voor woningen, een eis die vaak belemmerend werkt bij de herontwikkeling van winkels naar woningen.

Er wordt goed gebruik gemaakt van de regeling; er is inmiddels voor € 289.891,43 budget toegezegd voor de realisatie van 13 woningen en 8 plannen voor gevelverbetering. Inmiddels hebben verschillende initiatiefnemers te horen gekregen dat er geen middelen meer beschikbaar zijn om hun plannen voor de realisatie van woningen te ondersteunen.

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeente Oss wil eigenaren van panden in het centrum stimuleren om deze (deels) te verbouwen tot woonruimten. In het kernwinkelgebied staan de bovenverdiepingen boven winkels vaak leeg. Door wonen op de verdieping te stimuleren wordt het centrum ook op rustige momenten (nadat de winkels zijn gesloten) meer leefbaar en sociaal veilig. Zo verbeteren we de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in het centrum, doelen die we hebben beschreven in de Koers Stadscentrum Oss.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)*1.1 De regeling is een goede manier om initiatiefnemers te stimuleren.*

Eigenaren van panden in het centrum vinden het vaak moeilijk en duur om hun bezit om te bouwen tot woonruimte. In veel gevallen zijn bijvoorbeeld de opgangen verdwenen of alleen via de winkel toegankelijk. Ook de wijziging van een winkel- of kantoorruimte naar een woning vraagt vaak ingrijpende maatregelen. De subsidie is daarbij een welkome ondersteuning, die de drempel verlaagt om uiteindelijk wel te gaan investeren.

1.2 We voorzien in een behoefte aan kleinschalige woonruimte

In Oss is vraag naar kleinschalige woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, onder meer door starters / jongeren en ouderen. Vooral voor jongeren zijn (boven)woningen in het centrum aantrekkelijk, vanwege hun ligging in een omgeving waar veel dynamiek en levendigheid heerst. Een eventueel iets lastigere toegankelijkheid van deze (boven)woning is voor hen meestal geen probleem.

1.3 Met dit bedrag kunnen we de realisatie van minimaal 8 woningen ondersteunen

De hoogte van de subsidie blijft maximaal € 20.000 per zelfstandige woonruimte, met een maximum van 3 woningen per initiatief dat voor vergoeding in aanmerking komt.

2.1 De reserve Volkshuisvesting is bedoeld voor dit doel

De doelomschrijving van de reserve Volkshuisvesting is "initiatieven op het gebied van volkshuisvesting te kunnen betalen". Ook de middelen die bij de start van de subsidieregeling in 2017 beschikbaar zijn gesteld, waren afkomstig uit deze reserve.

2.2 De reserve omvat voldoende middelen

De stand van deze reserve bedraagt op 1 juli 2019 € 497.000. Verplichtingen die vanuit deze reserve betaald worden, zijn de beheerskosten voor de duurzaamheidsleningen. In 2018

bedroegen deze beheerskosten € 10.000, zodat kan worden geconcludeerd dat de reserve Volkshuisvesting voldoende ruimte heeft om aanvullende middelen beschikbaar te stellen voor de "Stimuleringsregeling wonen in het centrum".

3.1 Er is voldoende ervaring opgedaan met de uitvoering van de regeling

Ruim anderhalf jaar is er ervaring opgedaan met de Stimuleringsregeling en er is een bedrag van € 260.000 toegezegd / -gekend aan initiatiefnemers. Op basis van deze ervaring kunnen voorstellen worden gedaan om eventueel de voorwaarden van de Stimuleringsregeling aan te passen. Ook kan de effectiviteit van de regeling worden bekeken, mede aan de hand van vragen over de hoogte van het bedrag en of de bijdrage een subsidie moet blijven of bijvoorbeeld een lening zou kunnen zijn (vergelijkbaar met bijvoorbeeld de starterslening).

3.2 De pilot 'Parkeren bij wonen boven winkels' wordt ook geëvalueerd

De aantrekkelijkheid van de 'Regeling wonen in het centrum' hangt samen met de mogelijkheid om als initiatiefnemer vrijstelling te krijgen van de parkeernormen. Deze pilot loopt tot 31 december 2019 en maakt het mogelijk dat het college (onder voorwaarden) vrijstelling verleent van de plicht om parkeren op eigen terrein te realiseren of dit in specifieke situaties 'af te kopen' met een bedrag van € 10.000. Bij nieuwe woningen boven bestaande winkels is het vaak niet mogelijk om te voldoen aan de parkeernorm; wanneer dan naast de investering in de realisatie van een woning ook nog een compensatiebetaling van € 10.000 moet worden gedaan, wordt het voor een initiatiefnemer weer minder interessant om te investeren in nieuwe woningen in het centrum.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 Een initiatiefnemer kan zijn al toegezegde budget teruggeven of niet nodig hebben

De 'Subsidieregeling Wonen in het centrum Oss 2018' gaat er van uit dat er een subsidie wordt verstrekt op basis van een bouwplan. In de praktijk blijkt dat de initiatiefnemer enige zekerheid nodig heeft, voordat hij start met het opstellen van een bouwaanvraag en omgevingsvergunning. Dit wordt 'opgelost' door aan de initiatiefnemer een 'in principe toezegging te doen', waarbij het dus kan zijn dat de initiatiefnemer niet doorpakt en geen bouwplan indient.

1.1 Met een groter budget kunnen nog veel meer woningen worden toegevoegd

We weten niet exact hoeveel initiatiefnemers interesse hebben en om welke aantallen woningen het daarbij gaat. Een eerste indicatie van initiatiefnemers die met ons contact hebben gezocht nadat de regeling was uitgeput, komt neer op 6 tot 11 nieuwe woningen. Met

de aanvullende middelen kan de realisatie van minimaal 8 woningen ($8 \times € 20.000 = € 160.000$) worden ondersteund.

3.1 Er kan ook eerst een lichte evaluatie komen, voordat er nieuw budget beschikbaar komt

Er is inmiddels voldoende ervaring opgedaan met de Stimuleringsregeling, om na te gaan hoe deze regeling werkt en welke verbeteringen er mogelijk zijn. Op basis daarvan kan ook worden besloten om de regeling te verlengen of extra budget beschikbaar te stellen. Door echter nu opnieuw middelen beschikbaar te stellen, kunnen de initiatiefnemers die nu rondlopen met concrete plannen voor wonen in het stadscentrum alsnog verder worden geholpen. Daarbij speelt ook mee dat nu nog niet duidelijk is of de vrijstelling uit de 'Pilot Parkeren bij wonen boven winkels' ook na 2019 een vervolg krijgt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De voorgestelde middelen van € 160.000 kunnen onttrokken worden aan de reserve Volkshuisvesting. Deze reserve heeft een voldoende omvang. De hoogte van de subsidie blijft maximaal € 20.000 per zelfstandige woonruimte, met een maximum van 3 woningen per initiatief dat voor vergoeding in aanmerking komt.

De middelen zijn niet bedoeld voor de ondersteuning van activiteiten uit de 'Stimuleringsregeling gevelverbetering'; de in 2018 beschikbaar gestelde € 300.000 (raadsbesluit 25 januari 2018) wordt nog wel gebruikt voor deze activiteiten, voor een tegemoetkoming in de plankosten voor gevelverbetering.

b. Communicatie

- De personen die zich hebben gemeld bij de gemeente nadat het oorspronkelijke budget was uitgeput, worden persoonlijk op de hoogte gesteld van het feit dat er weer aanvullend budget beschikbaar is.
- We maken de regeling bekend via onze eigen website en die van een verwijzing op de website van het Centrummanagement Oss.

c. Uitvoering

In kwartaal 1 van 2020 wordt door de afdeling LWE de werking van de Stimuleringsregeling Wonen in het centrum nader bekeken; zijn er verbeterpunten te benoemen en is de regeling effectief, mede aan de hand van vragen over de hoogte van het bedrag en of de bijdrage een

subsidie moet blijven of bijvoorbeeld een lening zou kunnen zijn (vergelijkbaar met de starterslening).

d. Overlegd met

Erwin Bos, Afdeling RO

Ivar Schoppema en Lidewij Dicou, Afdeling LWE

Gordon Braicks en Gery van Uuden, afdeling F&C

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel – Stimuleringsregeling wonen in het centrum (25 januari 2018)
2. Overzicht gebruik Stimuleringsregeling wonen in het centrum d.d. 26 juni 2019
3. Subsidieregeling wonen in het centrum Oss 2018

Samenvatting (=korte inhoud)

De gemeente Oss wil de levendigheid en leefbaarheid in het stadscentrum van Oss stimuleren. Daarom biedt zij financiële steun aan pandeigenaren die woningen boven winkels willen realiseren. Omdat het budget hiervoor op was, wordt er aanvullend € 160.000 beschikbaar gesteld. Daarmee kunnen minimaal 8 nieuwe woning worden toegevoegd. De regeling waarin de voorwaarden zijn beschreven hoe iemand aanspraak kan maken op financiële steun, wordt in het eerste kwartaal van 2020 opnieuw bekeken.