

Datum

19 mei 2020

Onderwerp

Stimuleringsregeling wonen in het centrum

Aantal bijlagen

4

### **Wat adviseert het college te besluiten?**

1. *Kennis te nemen van de evaluatie van de stimuleringsregeling "Wonen in het centrum";*

Op basis van de uitkomsten van de evaluatie:

2. *De verordening "Stimuleringsregeling wonen in het centrum 2020" vast te stellen;*
3. *De pilot "Parkeren bij wonen in het centrum" te verlengen tot en met 31-12-2021.*

### **Wat is de aanleiding voor dit advies?**

De 'stimuleringsregeling wonen in het centrum' is van kracht geweest in 2018 en 2019. De regeling is nader bekeken op effectiviteit en op mogelijke verbeterpunten. Deze treft u aan in de bij dit voorstel gevoegde evaluatie. Dit voorstel is gericht op voortzetting van zowel de stimuleringsregeling, als van de regeling voor het parkeren bij wonen in het centrum.

### **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 Stadshart Oss.

### **Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

#### *1.1 De evaluatie is aangekondigd bij de behandeling van de notitie investeringsprogramma stadshart Oss*

In de notitie is aangegeven dat de regeling tot eind 2019 actief was en daarna geëvalueerd zou worden op effectiviteit en op mogelijkheden tot verbetering. Daarmee wordt beoogd de beschikbare middelen in te zetten op maatregelen die effectief bijdragen aan de doelstellingen voor het stadshart.

*2.1 De subsidie stimuleert eigenaren om tot transformatie of herontwikkeling over te gaan*  
Pandeigenaren geven aan dat de regeling geholpen heeft bij het besluit om hun pand te gaan verbouwen. Daarmee wordt een belangrijke prikkel gegeven voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum.

Deze stimulans is in de huidige Corona crisis eveneens van belang. Zo zijn er eigenaren die, vooruitlopend op een mogelijke voortzetting van de regeling een aanvraag hebben gedaan of dit van plan zijn. De effecten van de crisis op (middel-)lange termijn zijn nog ongewis. Door een tussentijdse evaluatie eind 2021 kunnen we op basis van de situatie van dat moment de regeling bijstellen als dat nodig mocht zijn. We stellen voor om de maximale subsidie te verlagen naar € 15.000 per woning tot een maximum van € 45.000. Hiermee blijft er een substantiële prikkel om te verbouwen, maar kunnen we meer initiatieven ondersteunen en sorteren we langzaam voor op een afbouw van de subsidie.

*2.2 De regeling zorgt voor uitbreiding van (kleinschalige) woonruimte in het centrum*

In 2018 en 2019 zijn er 20 woningen met subsidie gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van het uitbreiden van de hoeveelheid kleinschalige woonruimte.

*2.3 De regeling helpt de verhuurbaarheid van panden te vergroten*

Panden werden voor de verbouwing niet, of slechts beperkt verhuurd. Na een verbouwing waarbij gebruik is gemaakt van de regeling zijn meer panden deels en zelfs volledig verhuurd. Ook zien we dat de regeling in veel gevallen helpt om de huurprijs per vierkante meter van winkels te verlagen. Dit komt de verhuurbaarheid van panden en het tegengaan van leegstand ten goede.

*3.1 De regeling voor Parkeren bij wonen boven winkels heeft een positieve invloed op de verhuurbaarheid*

Eigenaren van panden geven aan dat de regeling heeft bijgedragen aan hun besluit om te gaan verbouwen. Ook heeft het geholpen om de verhuurbaarheid van panden te vergroten.

*3.2 Er is geen sprake van toegenomen parkeerdruk als gevolg van de regeling*

Het eerste beeld is dat de regeling "Parkeren bij wonen in het centrum" niet heeft geleid tot een vergrote parkeerdruk in het centrum. Bij de evaluatie van het parkeerbeleid in de loop van 2021 wordt uitgebreider ingegaan op het effect van de regeling op de parkeerdruk. Dit moment valt samen met de geplande tussentijdse evaluatie van de stimuleringsregeling.

### **Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel. Eventuele negatieve effecten worden ondervangen met een tussentijdse evaluatie na twee jaar.

### **Waar moeten we rekening mee houden?**

#### *a. Financiën*

Bij de behandeling van de Notitie investeringsprogramma stadshart Oss d.d. 16 april 2020 heeft uw raad besloten om eenmalig een bedrag van € 480.000 beschikbaar stellen voor een hernieuwde Stimuleringsregeling wonen in het centrum voor de duur van vier jaar.

Daarnaast is een bedrag van € 60.000 beschikbaar gesteld voor het afwickelen van een aanvraag onder de oude regeling, waarmee 3 woningen aan het centrum worden toegevoegd.

*b. Communicatie*

- Dit besluit wordt via de reguliere online kanalen gepubliceerd en verspreid (website, [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), social media);
- In lijn met de bevinding in de evaluatie wordt de regeling bekend gemaakt via de kanalen van Centrummanagement Oss (CMO);
- Pandeigenaren in het centrum worden schriftelijk rechtstreeks geïnformeerd over de voortzetting van deze subsidieregeling;
- We informeren de bewoners van de gemeente Oss door een bericht in Oss Actueel.

*c. Uitvoering*

Na vaststelling van de verordening draagt afdeling RO zorg voor de afhandeling van binnenkomende aanvragen. Hiervoor is bij RO voldoende capaciteit beschikbaar.

*d. Overlegd met*

F&C

LWE programmamanager, beleidsadviseur mobiliteit

RO

Communicatie

JZ

Extern:

(Vertegenwoordigers van) pandeigenaren die gebruik hebben gemaakt van de regeling (via online vragenlijst)

Centrummanager (CMO)

---

**Samenvatting**

De gemeente Oss heeft de "Subsidieregeling Wonen in het centrum 2020" ingevoerd. In het centrum van Oss staan de bovenverdiepingen boven winkels namelijk vaak leeg. De gemeente Oss wil eigenaren van panden in het centrum stimuleren om deze (deels) te verbouwen tot woonruimten. Door het wonen op die verdieping mogelijk te maken, wordt het centrum ook op rustige momenten levendiger en sociaal veilig. Zo verbeteren we de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het centrum van Oss.