

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Wonen Boven Winkels

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-02-2024
Notanummer	: 2024-104
Datum	: 13-02-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Visie SDBM ten aanzien van ontwikkelmogelijkheden Wonen Boven Winkels in de Deventer binnenstad.pdf

Parafering

06-02-2024: Wethouder08-02-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 09-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-02-2024

B & W d.d.: 13-02-2024

Besluit

1. In te stemmen met een aangepaste aanpak voor wonen boven winkels door het aanstellen van een procesmanager en aansluiting bij het gebiedsprogramma Centrumschil.
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In het bestuursakkoord (2022) is opgenomen dat het college een stimuleringsregeling onderzoekt ten behoeve van het realiseren van woningen boven en achter winkels in de binnenstad. Voor de uitvoering van deze ambitie in is juni 2023 een Plan van Aanpak vastgesteld door het college en met een raadsmededeling naar de raad gestuurd.

Op basis van het Plan van Aanpak is onderzoek gedaan naar een mogelijke stimuleringsregeling voor het realiseren van woningen boven winkels in de binnenstad. Tijdens dit onderzoek zijn er gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders in de Deventer binnenstad (SDBM, SBBD, WBWD, NV Bergkwartier). Uitkomst van de gesprekken is dat de partners het wenselijk vinden dat een gemeentelijke project-/procesbegeleider initiatiefnemers concreet en praktisch begeleidt. Daarnaast is het goed om wonen boven winkels te integreren in het gebiedsprogramma Centrumschil.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Agenda Binnenstad Deventer 2.0, 2021
- Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, 2021
- Bestuursakkoord Deventer, 2022
- Raadsmededeling 2023-373
- Plan van Aanpak wonen boven winkels 2023

Betrokken partijen en participatie

- SDBM
- SBBD
- WBWD
- NV Bergkwartier
- Gebiedsprogramma Centrumschil

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor

1.1. Het aanwijzen/aanstellen van een procesmanager past bij de concrete vraag van de binnenstadspartners

Uit de gesprekken met stakeholders kwam unaniem naar voren dat een stimuleringsregeling in de vorm van enkel een financiële tegemoetkoming bij het realiseren van een woning niet de optimale ondersteuning biedt en dus niet doelmatig is. Daarnaast bleek dat er meer behoefte is aan het bieden van duidelijkheid aan de markt door de gewenste ruimtelijke en integrale programmatische ontwikkeling van de binnenstad te schetsen en initiatiefnemers concreet en praktisch te begeleiden middels een gemeentelijke project-/procesbegeleider.

1.2 Het aanwijzen van een procesmanager en de integratie in Centrumschil vragen om een aangepaste aanpak

Een aangepaste aanpak biedt ook de kans om de aanpak rondom wonen boven winkels zowel inhoudelijk als organisatorisch te integreren in het bredere gebiedsprogramma van de Centrumschil.

Naast de nieuwe aanpak voor wonen boven winkels doet het college natuurlijk meer rondom woningbouw in de binnenstad van Deventer. Deze inspanningen komen samen in het gebiedsprogramma Centrumschil. Binnen dit gebiedsprogramma is er voor de binnenstad een doel om plusminus 200 woningen te realiseren.

Vanuit het gebiedsprogramma Centrumschil en gezien de nieuwe aanpak van het wonen boven winkels werkt het college aan nu aan de realisatie van woningen middels vier lijnen:

1. Het voortzetten van het project rondom de Stadshof (doelstelling \pm 80 woningen);
2. Het verder brengen van enkele concrete bestaande woningbouwontwikkelingen in de binnenstad (inschatting \pm 60 woningen);
3. De ontwikkeling van het Broederenkwartier (inschatting \pm 40 woningen);

4. De aanpak 'Wonen Boven Winkels 2.0', zoals hierboven toegelicht, gericht op de overige woningbouwopgave, inclusief overcapaciteit om tegenslagen in de woningproductie elders op te vangen.

Medio november 2022 werd duidelijk dat Deventer € 30 miljoen aan rijkssubsidie krijgt om de woningbouwopgave van de stad te versnellen. Gecombineerd met het gereserveerde budget in het mobiliteitsfonds van € 30 miljoen, investeren we de komende jaren voor € 60 miljoen in het versnellen van de woningbouw en het bereikbaar houden en maken van de stad. Deze rijksmiddelen zijn toegekend aan verschillende (infrastructurele) projecten. Deze projecten zijn van groot belang om snel een grote hoeveelheid woningen toe te kunnen voegen. Denk hierbij aan de capaciteitsverruiming van de Van Oldenielstraat, de realisatie van mobiliteitshubs en verschillende fietsprojecten zoals fietsenstallingen in de binnenstad.

Om aan de voorwaarden van deze rijksmiddelen te voldoen, moet Deventer veel woningen realiseren in het centrum en daar omheen. Ook in het hart van de binnenstad. Het realiseren van woningen boven winkels kan en moet daar een significante bijdrage aan leveren. Een goede en gedragen aanpak rondom wonen boven winkels is daarmee van groot belang voor de bredere gebiedsaanpak rondom de Centrumschil en de algehele woningbouwopgave van Deventer.

Tegen

1.1. Dit vermindert de beschikbare middelen voor financiële ondersteuning. De bevroegde partners zijn zich hier van bewust. Een procesmanager wordt als zeer zinvol gezien.

Financiële consequenties en dekking

Voorstel is de financiële dekking voor de aanpak plaats te laten vinden vanuit de eenmalige middelen voor Wonen Boven Winkels (€ 501.000,-) en de Reserve Wonen Boven Winkels (€ 513.000,-).

Openbaarmaking en communicatie

De raad wordt ingelicht met bijgevoegde raadsmededeling. Het besluit wordt teruggelinkt aan de betrokken partners.

Aanpak en uitvoering

Conform het besluit wordt een procesmanager aangewezen/aangesteld die een aangepast Plan van Aanpak maakt, dat voorgelegd wordt aan college en ter kennisname aan de raad. In samenspraak met Pro vindt integratie in de Centrumschil plaats.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Wonen Boven Winkels	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Nummer	2024-104	Datum	13-02-2024
Team	DEV-BLD-R		

Inleiding

In het bestuursakkoord (2022) is opgenomen dat het college een stimuleringsregeling onderzoekt ten behoeve van het realiseren van woningen boven en achter winkels in de binnenstad. Voor de uitvoering van deze ambitie in is juni 2023 een Plan van Aanpak vastgesteld door het college en met een raadsmededeling naar de raad gestuurd. U ontvangt deze raadsmededeling om u te informeren over de uitkomsten tot nu toe van het Plan van Aanpak voor Wonen boven Winkels en om u te informeren over de volgende stappen.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Agenda Binnenstad Deventer 2.0, 2021
- Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, 2021
- Bestuursakkoord Deventer, 2022
- Raadsmededeling 2023-373

Kern van de boodschap

Naar aanleiding van de ambitie voor wonen boven winkels in het bestuursakkoord heeft het college onderzoek gedaan naar een mogelijke stimuleringsregeling voor het realiseren van woningen boven winkels in de binnenstad. Tijdens dit onderzoek zijn er gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders in de Deventer binnenstad (SDBM, SBBB, WBWD, NV Bergkwartier).

Het college – in nauwe samenspraak met de genoemde en betrokken stakeholders in de binnenstad – stelt vast dat het goed is als een gemeentelijke project-/procesbegeleider die initiatiefnemers concreet en praktisch begeleidt. Daarnaast vindt er aansluiting plaats bij het gebiedsprogramma Centrumschil. Voor deze aangepaste aanpak voor wonen boven winkels ontvangt u in Q2 een aangepast Plan van Aanpak.

Nadere toelichting

Uitkomst gesprekken

Uit de gesprekken met stakeholders kwam unaniem naar voren dat een stimuleringsregeling in de vorm van enkel een financiële tegemoetkoming bij het realiseren van een woning niet de optimale ondersteuning biedt en dus niet doelmatig is. Daarnaast bleek dat er meer behoefte is aan het bieden van duidelijkheid aan de markt door de gewenste ruimtelijke en integrale programmatische ontwikkeling van de binnenstad te schetsen en initiatiefnemers concreet en praktisch te begeleiden middels een gemeentelijke project-/procesbegeleider.

Integratie centrumschil

Een aangepaste aanpak biedt ook de kans om de aanpak rondom wonen boven winkels

zowel inhoudelijk als organisatorisch te integreren in het bredere gebiedsprogramma van de Centrumschil.

Naast de nieuwe aanpak voor wonen boven winkels doet het college natuurlijk meer rondom woningbouw in de binnenstad van Deventer. Deze inspanningen komen samen in het gebiedsprogramma Centrumschil. Binnen dit gebiedsprogramma is er voor de binnenstad een doel om plusminus 200 woningen te realiseren.

Vanuit het gebiedsprogramma Centrumschil en gezien de nieuwe aanpak van het wonen boven winkels werkt het college aan nu aan de realisatie van woningen middels vier lijnen:

1. Het voortzetten van het project rondom de Stadshof (doelstelling ± 80 woningen);
2. Het verder brengen van enkele concrete bestaande woningbouwontwikkelingen in de binnenstad (inschatting ± 60 woningen);
3. De ontwikkeling van het Broederenkwartier (inschatting ± 40 woningen);
4. De aanpak 'Wonen Boven Winkels 2.0', zoals hierboven toegelicht, gericht op de overige woningbouwopgave, inclusief overcapaciteit om tegenslagen in de woningproductie elders op te vangen.

Opgehaalde reacties stakeholders

Bijgevoegd vindt u een reactie van de SDBM over de eerste aanpak rondom wonen boven winkels. Dit stuk is besproken in een gesprek tussen het college, betrokken stakeholders en de binnenstadmanager.

Financiële middelen

Voorstel is de financiële dekking voor de aanpak plaats te laten vinden vanuit de eenmalige middelen voor Wonen Boven Winkels (€ 501.000,-) en de Reserve Wonen Boven Winkels (€ 513.000,-).

Verstedelijkingsopgave, versnelling woningbouw en versnellingsgelden

Medio november 2022 werd duidelijk dat Deventer € 30 miljoen aan rijkssubsidie krijgt om de woningbouwopgave van de stad te versnellen. Gecombineerd met het gereserveerde budget in het mobiliteitsfonds van € 30 miljoen, investeren we de komende jaren voor € 60 miljoen in het versnellen van de woningbouw en het bereikbaar houden en maken van de stad. Deze rijksmiddelen zijn toegekend aan verschillende (infrastructurele) projecten. Deze projecten zijn van groot belang om snel een grote hoeveelheid woningen toe te kunnen voegen.

Om aan de voorwaarden van deze rijksmiddelen te voldoen, moet Deventer veel woningen realiseren in het centrum en daar omheen. Ook in het hart van de binnenstad. Het realiseren van woningen boven winkels kan en moet daar een significante bijdrage aan leveren. Een goede en gedragen aanpak rondom wonen boven winkels is daarmee van groot belang voor de bredere gebiedsaanpak rondom de Centrumschil en de algehele woningbouwopgave van Deventer.

Onderwerp: Visie SDBM ten aanzien van ontwikkelmogelijkheden Wonen Boven Winkels in de Deventer binnenstad

Aanleiding:

In het bestuursakkoord van het college van 2022 is de ambitie benoemd voor wonen boven winkels in Deventer:

Wonen in winkelgebieden biedt grote kansen voor woningzoekenden en voor de versterking van onze binnenstad als woon-, winkel- en recreatief gebied. Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. Het is beleid is er daarom op gericht om wonen boven en achter winkels mogelijk te blijven maken. Zowel door concrete projecten zoals de Stadshof als door specifieke financiële drempels waar mogelijk weg te nemen met behulp van een stimuleringsregeling. Het bestuursakkoord 2022 geeft daarom aan dat de gemeente actief het gesprek aangaat met ondernemers over wonen in een vitaal winkelgebied. In de begroting 2023 is een bedrag van €500.000 als incidentele investering gereserveerd voor de stimuleringsregeling. Daarnaast is er bestemmingsreserve voor Wonen boven winkels van circa €500.000.

Op 23 mei is er door de portefeuillehouder een raadsmededeling gedaan hoe de stimuleringsregeling wordt uitgewerkt. Deze raadsmededeling is vergezeld door een plan van aanpak hoe de stimuleringsregeling tot stand moet gaan komen. In de tweede helft van 2023 wordt dit uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeente raad.

Uitdagingen voor (kleinschalige) transformatie van vastgoed naar wonen boven, achter of naast winkels volgens SDBM

In het plan van aanpak wordt met name gesproken over de financiële uitdagingen die er zijn om transformaties haalbaar te maken. Het bestuur van SDBM herkent zich in de deze uitdaging. Echter de mogelijke tekorten voor eigenaren en ontwikkelaars om te komen tot haalbare plannen zijn waarschijnlijk veel groter dan het beschikbare budget bij de gemeente. Een bijdrage/stimuleringspremie van de gemeente verandert de haalbaarheid waarschijnlijk niet van een plan. Het bestuur van SDBM heeft twijfels over de voorgestelde aanpak en is van mening dat een alternatieve inzet van deze middelen leidt tot meer impact.

Visie SDBM op inzetten van de beschikbare middelen:

Het bestuur van SDBM wil de gemeente vragen deze aanpak te heroverwegen en de beschikbare middelen met name in te zetten op het inhuren van medewerkers voor een periode van 3 tot 4 jaar gericht op het ondersteunen en faciliteren van eigenaren en ontwikkelaars bij initiatieven gericht op transformatie van vastgoed tot wonen.

Deze medewerkers kunnen bijvoorbeeld worden ingezet op:

- Actieve samenwerking met eigenaren en ontwikkelaars over een gezamenlijke versnellingsaanpak
- Samen met stakeholders uitwerken van concrete handelingsperspectieven voor (deelgebieden) van de Deventer binnenstad naar voorbeeld van de Stadshof,
- Ondersteuning en facilitering van individuele initiatieven

Voorstel inzet middelen door gemeente Deventer

Deventer hecht veel waarde aan een aantrekkelijke en vitale binnenstad. Hier blijven we dan ook onverminderd op inzetten. Eén van de middelen daarvoor is om de levendigheid in de binnenstad na sluitingstijd te bevorderen. Wonen boven en achter winkels draagt daar sterk aan bij. Om dit te ondersteunen stellen we deze bestuursperiode een regeling in voor het stimuleren van wonen in het centrum. In de begroting 2023 zijn hiervoor middelen beschikbaar gesteld. We gaan de komende maanden samen met belangrijke partners, waaronder ondernemers en woningzoekenden, op zoek naar de beste manier om hiermee het wonen boven en achter winkels te stimuleren. De planning is om eind 2023 een voorstel voor een stimuleringsregeling ter besluitvorming aan uw raad aan te bieden.

Stakeholders:

Het bestuursakkoord 2022 geeft daarom aan dat de gemeente actief het gesprek aangaat met ondernemers over wonen in een vitaal winkelgebied. In de begroting 2023 is een bedrag van €500.000 als incidentele investering gereserveerd voor de stimuleringsregeling. Daarnaast is er bestemmingsreserve voor Wonen boven winkels van circa €500.000.

Relevante stakeholders die door de gemeente zijn geïdentificeerd zijn:

- Stichting Deventer Binnenstad Management (SDBM)
- Stichting Bewonersbelangen Binnenstad Deventer (SBBD)
- Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD)
- NV Bergkwartier
- Woningzoekenden

Kader:

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Agenda Binnenstad Deventer 2.0, 2021
- * Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, 2021
- * Bestuursakkoord Deventer, 2022

Voorstel SDBM aan de gemeente:

Het bestuur van SDBM, als belangenbehartiger van vastgoedeigenaren en ondernemers, nodigt de gemeente uit om een actieve samenwerking aan te gaan ten aanzien van de opgave wonen boven winkels. Graag formeren we samen met de gemeente en de overige stakeholders een aanjaagteam. Dit team gaat samen zorgen voor concretisering van de doelstelling op basis van het gezamenlijk belang, het uitwerken van een concrete strategie voor de aankomende 3 tot 4 jaar om deze vervolgens ook samen met partijen tot uitvoering te brengen.

Graag gaan we op korte termijn met u in gesprek om met elkaar van gedachten te wisselen over een aanpak die gaat leiden tot het gewenste resultaat. Samen maken we de stad!