

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Plan van aanpak wonen boven winkels

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 23-05-2023
Notanummer	:	2023-373
Datum	:	23-05-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	11-04-2023 - PvA Wonen Boven Winkels DEF.docx

Parafering

02-05-2023: Teammanager Beleid17-05-2023: Wethouder

Agendering

* 02-05-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 10-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

14-06-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

Besluit

1. Het plan van aanpak wonen boven winkels vast te stellen
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 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. We blijven wonen boven en achter winkels dan ook mogelijk maken. We onderzoeken de mogelijkheid van een stimuleringsregeling. We gaan actief het gesprek aan met ondernemers over hoe wonen in de binnenstad gecombineerd kan worden met een vitaal winkelgebied'.

Er is een plan van aanpak voor wonen boven winkels opgesteld. Deze geeft u inzicht in de aanleiding en achtergrond, het doel, de actoren die worden betrokken, fases, producten en planning. Het plan van aanpak treft u bijgevoegd aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een passende en gedragen stimuleringsregeling die de toename van het wonen in het winkelgebied financieel ondersteunt.

Kader

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

Betrokken partijen en participatie

Naast een team van interne inhoudelijk deskundigen worden de volgende externe partners in ieder geval geraadpleegd:

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

Argumenten voor en tegen

Voor

1.1 Het plan van aanpak operationaliseert het voornemen uit het bestuursakkoord 2022

Met het voorgestelde proces wordt in samenspraak gekomen tot een passende stimuleringsregeling voor wonen boven winkels.

1.2 De stimuleringsregeling wordt voorbereid met relevante externe partners

Doel is inzicht in hoe een gemeentelijke bijdrage het meest effectief de in het veld ervaren financiële obstakels weg kan nemen. Daarmee sluit de op te zetten regeling optimaal aan aan op het actieve binnenstedelijke netwerk.

1.3 Het proces is compact gehouden zodat er vanaf 2024 een regeling van kracht kan zijn

Om capaciteitsredenen is het niet gelukt om dit proces in 2022 op te starten, maar in 2023 kan dit wel worden opgepakt. Een compact proces maakt dat de regeling in principe vanaf 2024 in kan gaan.

2.1 De gemeenteraad is met deze raadsmededeling op de hoogte van de komende regeling en het proces om daar te komen

Het plan van aanpak voorziet in een vaststelling van de regeling door de gemeenteraad. Met deze raadsmededeling is de gemeenteraad op de hoogte van het proces en het gegeven dat voorzien is in raadsvaststelling.

Tegen

1.1 Met inhoudelijke bijvangst wordt in dit proces niets gedaan

Uit de gesprekken met de stad kunnen signalen voor een inhoudelijke invulling komen, zoals een aanpassing van het beleidskader bij fysieke aanpassingen of het samenbrengen van verschillende initiatieven die gezamenlijk uit te voeren zijn.

Deze signalen worden niet verwerkt in de financiële regeling. Deze inhoudelijke signalen worden wel opgehaald en kunnen, indien nodig, leiden tot een separaat voorstel voor flankerende inhoudelijke/beleidsmaatregelen.

Financiële consequenties en dekking

* In de begroting 2023 is een bedrag van €25.000 gereserveerd voor de organisatie.

* In de begroting 2023 is een bedrag van €500.000 als incidentele investering gereserveerd voor de stimuleringsregeling.

* Er is daarnaast een bestemmingsreserve van €500.000 voor 'Wonen boven winkels'.

De verantwoording loopt mee via de gebruikelijke P&C cyclus. Indien nodig stelt de projectleider een verantwoordingsrapportage op.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt een raadsmededeling aan de gemeenteraad gestuurd.

Aanpak en uitvoering

Zo snel mogelijk na het collegebesluit starten de werkzaamheden zoals genoemd in het plan van aanpak.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Plan van aanpak wonen boven winkels		
Nummer	2023-373	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-BLD	Datum	23-05-2023

Inleiding

In het bestuursakkoord 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. We blijven wonen boven en achter winkels dan ook mogelijk maken. We onderzoeken de mogelijkheid van een stimuleringsregeling. We gaan actief het gesprek aan met ondernemers over hoe wonen in de binnenstad gecombineerd kan worden met een vitaal winkelgebied.

U ontvangt deze raadsmededeling om u te informeren over de aanpak die het college op dit onderwerp zal hanteren.

Kader

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

Kern van de boodschap

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.

Nadere toelichting

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.

De komende tijd wordt gesproken met relevante partijen, in ieder geval:

- Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM)
- Stichting Bewonersbelangen Binnenstad Deventer (SBBB)
- Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD)
- NV Bergkwartier
- Woningzoekenden

Doel is inzicht in hoe een gemeentelijke bijdrage het meest effectief de in het veld ervaren financiële obstakels weg kan nemen. Daarmee sluit de op te zetten regeling optimaal aan op het actieve binnenstedelijke netwerk.

De definitieve stimuleringsregeling wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zoals nu voorzien eind 2023.

Plan van Aanpak team Beleid

Programma: 05 Ruimtelijke Ontwikkeling
Project: Wonen boven winkels
Wbs code:
Datum: Klik of tik om een datum in te voeren.

Opdrachtgever: Harry Bottenberg
Portefeuillehouder: Rob de Geest
Opdrachtnemer: Lucas Brons

Tekenen voor vaststelling:

Opdrachtgever: Klik of tik om tekst in te voeren.	Opdrachtnemer: Klik of tik om tekst in te voeren.	Teammanager: Klik of tik om tekst in te voeren.
---	---	---

1. PROJECTDOEL EN MAATSCHAPPELIJK EFFECT

1.1 Aanleiding en achtergrond

- We willen samen met onze partners de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrumgebied vergroten. (...) Het wonen in of nabij het centrum raakt de laatste jaren meer in meer in opkomst nu de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verdwijnen. Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

(Omgevingsvisie Deventer, 2019)

- We willen een binnenstad zijn die er is voor iedereen. We willen een binnenstad die voor iedereen aangenaam en betaalbaar is. Een binnenstad die niemand uitsluit. Een inclusieve binnenstad met een sterk sociale functie voor ontmoeten, wonen en verblijven. We accepteren geen tweedeling in Deventer. Er zijn woningen, voorzieningen en activiteiten voor een breed publiek. (...) De synergie tussen winkels, horeca, cultuur, wonen, werken, openbare ruimte en evenementen gaat daarvoor zorgen.

Agenda Binnenstad Deventer 2.0, 2021

- Het wonen in of nabij het centrum raakt de laatste jaren meer en meer in opkomst nu de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verdwijnen. Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, 2021

- Wonen in winkelgebieden biedt grote kansen voor woningzoekenden en voor de versterking van onze binnenstad als woon-, winkel- en recreatief gebied. We blijven wonen boven en achter winkels dan ook mogelijk maken. We onderzoeken de mogelijkheid van een stimuleringsregeling. We gaan actief het gesprek aan met ondernemers over hoe wonen in de binnenstad gecombineerd kan worden met een vitaal winkelgebied.

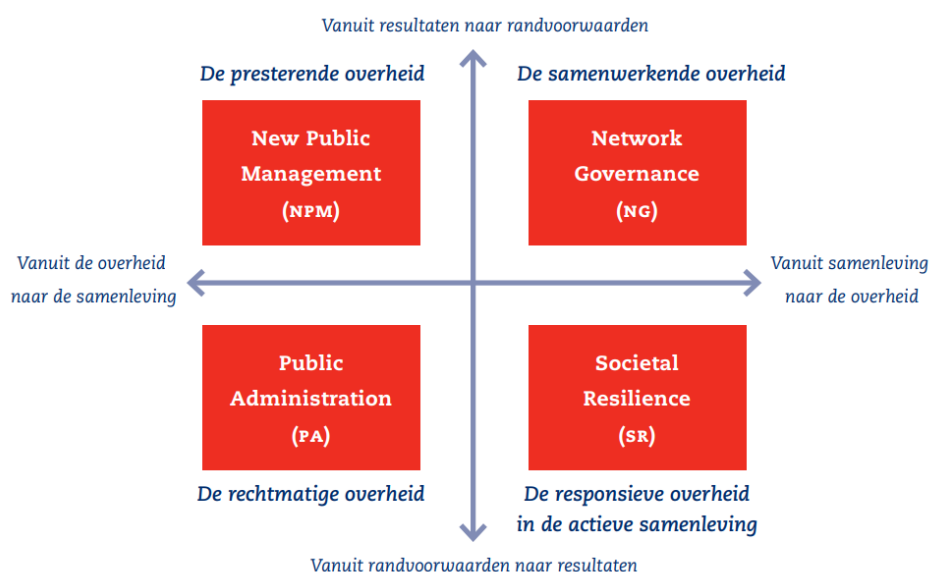
Bestuursakkoord Deventer, 2022

1.2 Resultaten en doelstelling

Opdracht/doelstelling	Projectresultaten
Het onderzoeken en vormgeven van een stimuleringsregeling om wonen boven en achter winkels blijvend mogelijk maken;	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeksverslag en advies met daarin aandacht voor kosten, baten, voor- en nadelen. • Operationeel plan t.b.v. uitvoering stimuleringsregeling

1.3 Rolneming en interne & externe partners

De gemeente kan als overheid meerdere rollen innemen. Een manier om hiernaar te kijken is [het model](#) van bestuurskundige prof. dr. Martijn van der Steen. Dit project lijkt met name in de bovenkant van het kwadrant van v/d Steen te zitten. Er bestaat duidelijk een groot samenwerkend component aangezien ondernemers in met name de binnenstad belangrijke partners zijn. Aangezien het initiatief vooral vanuit de gemeente zal komen, is de linkerkant van het kwadrant ook van toepassing. Dat is zeker het geval wanneer de stimuleringsregeling uiting krijgt via een vorm van subsidie. In dat geval gaan de randvoorwaarden die horen bij een subsidieregeling een grote rol spelen.



Figuur 2 Vier vormen van overheidssturing (zie: Van der Steen et al, 2014).

Interne partners:

- Wonen
- Economie
- Cultuurhistorie/Welstand
- Bereikbaarheid/parkeren
- Veiligheid

Externe partners:

- Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM)
- Stichting Bewonersbelangen Binnenstad Deventer (SBBB)
- Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD)
- NV Bergkwartier
- Woningzoekenden

Rol gemeentebestuur

Dit project staat vernoemd in het Bestuursakkoord 2022. Daarmee is een politiek-bestuurlijk mandaat afgegeven. De gemeenteraad zal het uiteindelijke besluit nemen.

2. HOE EN VOORWAARDEN**2.1 Producten en planning**

<i>Planning (bij benadering)</i>	
Product(en)	Oplevering
Plan van aanpak + concept Raadsmededeling via PHO	Maart 2023
Interne sessie (inclusief verslag)	Q2 2023
Externe sessie (inclusief verslag)	Q2 2023
Verdiepingsoverleg Rob de Geest (inclusief verslag)	Q2 2023
Onderzoeksverslag en advies rondom mogelijkheden van een stimuleringsregeling, met daarin aandacht voor kosten, baten, voor- en nadelen.	Q3 2023
Definitieve stimuleringsregeling + operationele uitwerking.	Q3 – Q4 2023

Benodigde bestuurlijke stukken voor besluitvorming met daarin de uiteindelijke aanpak, en concrete uitwerking van de opgehaalde input.	Q4 2023

2.2 Organisatie

Er wordt vanuit Wonen een projectleider aangesteld (Lucas Brons). Deze draagt als eindverantwoordelijke zorg voor de totale borging van het proces en het opleveren van de (eind)producten. Ook draagt deze zorg voor het ophalen van input van interne en externe partijen.

Buiten de projectleider is er enige inzet nodig van collega's. Binnen het programma RO is ruimte om de in te zetten uren te bekostigen. De raming voor de incidentele inzet van collega's ziet er als volgt uit:

Functie	Aantal uren
Beleidsadviseur Wonen	50
Beleidsadviseur Economie/Binnenstad	10
Beleidsadviseur Mobiliteit	10
Beleidsadviseur Cultuurhistorie	10
Jurist	10
Projectmanager PRO	5
Beleidsadviseur Veiligheid	5
Wijkmanager binnenstad	5

2.3 Benodigdheden en risico's

2.3.2 Financiële middelen

In de begroting 2023 is een bedrag van €25.000 gereserveerd voor de organisatie. Eerder is een bedrag van €470.000 beschikbaar gesteld. In de begroting van het coalitieakkoord is een bedrag van €500.000 gereserveerd voor de stimuleringsregeling.

2.4 Monitoring en verantwoording

Verantwoording loopt mee via de gebruikelijke P&C cyclus. Er wordt – indien nodig – een verantwoordingsrapportage opgesteld door de projectleider.