

Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp

Raadvragen Groen Links over stimuleren wonen boven winkels

Uw kenmerk

[Uw kenmerk]

Ons kenmerk

[Ons kenmerk]

Bijlagen

[Bijlagen]

Uw brief van

5 maart 2022

Behandeld door

PPI

Datum

5 april 2022

Beste leden van de raad,

De fractie Groen Links heeft ons op 5 maart 2022 vragen gesteld over het stimuleren van wonen boven winkels. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

1. Bij de behandeling van de Alkmaarse detailhandelsvisie is afgesproken om met vastgoedeigenaren in gesprek te gaan om winkelpanden te transformeren in woonruimte. Wat is de stand van zaken van deze gesprekken?

Antwoord

Begin 2021 zijn alle eigenaren van commercieel vastgoed aan de Laat-oost per brief geïnformeerd dat de gemeente de Laat-oost niet langer als het kernwinkelgebied beschouwt en dat de gemeente het ombouwen naar woningen wil faciliteren. Dit heeft al geleid tot enkele concrete ontwikkelingen.

Gemeente en ondernemersvereniging Alkmaars Bolwerk hebben het Kadaster ingeschakeld om gezamenlijk de leegstand terug te dringen. Daarbij is gebruik gemaakt van de provinciale subsidieregeling Toekomstbestendige winkelgebieden.

Met individuele eigenaren is gesproken en voor de Laat-west en de aangrenzende prachtstraatjes hebben op 13 oktober 2021 en 8 maart 2022 eigenaren-avonden plaatsgevonden. Doel is om samen op te trekken bij het compacter en gemengder maken van het kernwinkelgebied. Bij gemengde functies komt ook wonen boven winkels aan de orde. Eigenaren zien mogelijkheden en nemen initiatieven die de gemeente, binnen de kaders, faciliteert.

2. Het college heeft bij de behandeling van de ozb-overheveling van gebruiker naar eigenaren, aangekondigd in samenwerking met het Kadaster de leegstand van winkelpanden in beeld te

brengen. Wat is de stand van zaken? Hoeveel lege winkelpanden zijn er in de binnenstad? Hoeveel ruimtes boven in gebruik zijnde winkelpanden in de binnenstad staan leeg?

Antwoord

De huidige leegstand is 65 panden in de gehele binnenstad met een winkelfunctie op de begane grond. Wij zien veel initiatieven om woningen boven winkels te realiseren, bij kleine panden maar ook bij grote objecten zoals de voormalige V&D en Primark op de Laat en het oude UWV-pand aan de Paardenmarkt.

Wij hebben geen beeld van het aantal leegstaande ruimten boven winkels in de binnenstad. Zoals gezegd zien wij wel veel initiatieven om woningen boven winkels te realiseren. Ter indicatie, vanaf 1 januari 2019 zijn binnen de singel 302 woningen toegevoegd waarvan 278 in een pand gecombineerd met een andere functie (bijv. een winkel).

3. Sommige gemeenten hebben een subsidieregeling om pandeigenaren te stimuleren de boven ruimtes boven winkels of het gehele winkelpand te transformeren in woonruimte. Welke regeling heeft de gemeente Alkmaar en is het college bereid om deze regeling uit te breiden?

Antwoord

De gemeente Alkmaar heeft geen regeling. Gezien het aantal initiatieven tot transformatie zien wij op dit moment daartoe ook geen noodzaak.

4. Wil het college de aanpak WonenBovenWinkels verder brengen door een ambtenaar geheel in te zetten voor WonenBovenWinkels, waarbij de aanpak wordt gevolgd zoals die in Amsterdam?

Antwoord

Binnen de gemeente Alkmaar opereert het Woningbouwloket als coördinatiepunt voor de genoemde transformatieopgaven. In Amsterdam zijn twee ambtenaren vrijgemaakt om mogelijkheden van transformatie tot woonruimte te verkennen en te stimuleren. Gezien de initiatieven die eigenaren in Alkmaar op dit moment ontplooiën om woningen toe te voegen achten wij vooralsnog een dergelijke aanpak in Alkmaar niet noodzakelijk.

5. Volgens hoogleraar woningmarktbeleid Peter Boelhouwer is het wonen boven winkels een terugkerend idee in tijden van woningnood. Hij vindt het de moeite waard deze ruimten te ontsluiten. Nu hebben eigenaren ook nog eens meer belangstelling vanwege de stijgende huurprijzen. Boelhouwer vindt dat gemeenten steviger kunnen optreden om leegstand boven winkels te bestrijden. 'Vorder leegstaande woningen via de Leegstandwet of hef belasting op leegstand, zoals in België, en geef zo pandeigenaren een financiële prikkel iets te doen met lege etages.' Denkt het college ook aan dergelijke prikkels?

Antwoord

Met het verschuiven van de OZB van gebruikers naar eigenaren in 2021 is een financiële prikkel gerealiseerd bij eigenaren om leegstand tegen te gaan. Verdere maatregelen hiertoe achten wij niet noodzakelijk.

6. Is het college van plan om een zelfbewoningsplicht in te voeren voor appartementen die in de binnenstad worden getransformeerd en verkocht worden? Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten immers ook voor de bestaande bouw een zelfbewoningsplicht invoeren zodat woningen er zijn om in te wonen.

Antwoord

Gemeenten hebben sinds 1-1-2022 de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening regels op te nemen voor 'opkoopbescherming'. Dit is bedoeld om verhuur tegen te gaan. De wet kent echter enkele uitzonderingsbepalingen. Zo moet de vergunning voor verhuur wel worden verleend als het gaat om een woning die onderdeel uitmaakt van een bedrijfs- of winkelpand. De opkoopbescherming is dus niet voor alle panden te gebruiken. Zie de informatie op de site <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

De gemeenten in Regio Alkmaar hebben nog geen regels over opkoopbescherming ingevoerd. De mogelijkheden worden wel geïnventariseerd en in regioverband besproken.

7. Is het college van plan om bij de transformatie de norm van 33% sociale huur te vereisen zodat ook jongeren en starters in de binnenstad kunnen wonen?

Antwoord

Wij hebben op 25-1-2022 in het antwoord op de motie 'Meer sociale huur' aangegeven dat er voortaan op wordt aangestuurd dat binnen de 1/3 sociaal een aanzienlijk deel sociale huur tot stand komt.

8. Het stimuleren van wonen boven winkels draagt bij aan de leefbaarheid van de binnenstad. Dit kan nog vergroot worden als de vele grijze daken vergroenen, in combinatie met het leggen van zonnepanelen (zoals in andere steden al plaatsvindt met hulp van de 'Dakdokters').

Is het college van plan om bij het wonen boven winkels ook het op deze wijze vergroenen en het verduurzamen van de binnenstad te betrekken?

Antwoord

De gemeente heeft sinds oktober 2021 een subsidieregeling voor de aanleg van groene daken; subsidie Groene Daken Alkmaar. Jaarlijks is voor deze subsidieregeling een maximaal budget beschikbaar van € 60.000.

In het Europese project POCITYF wordt op dit moment ervaring opgedaan met innovatieve technische oplossingen voor verduurzaming (in Alkmaar en in de Portugese stad Évora). We komen met een plan hoe deze oplossingen toe te passen zijn voor de historische binnenstad van Alkmaar. Ook maken we graag gebruik van de kracht van de stad zelf.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



W. (Wim) van Twuijver, secretaris

