



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Beleidsregel 'Kwaliteitsimpuls binnenstad Roermond 2023-2025'

Zaaknummer: 106518-2023

Datum: 12 oktober 2023

Voorstel

Het college heeft besloten:

1. de Beleidsregel 'Kwaliteitsimpuls binnenstad Roermond 2023-2025' vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde bijlage 1;
2. de raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Dit voorstel betreft een uitwerking van het gebiedsprofiel Binnenstad, dat in een separaat voorstel aan u wordt voorgelegd en vervolgens op 21 december wordt doorgeleid naar de raad. Specifiek betreft dit een voorstel voor stimuleringsregelingen die enerzijds dienen als kwaliteitsimpuls (subsidie opwaardering gevels) en anderzijds bijdragen aan de leefbaarheid en beleving van de binnenstad (subsidie van commerciële functie naar woonfunctie en subsidie stimulering onderscheidende startende ondernemers).

Met deze stimuleringsregeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de opgave 'transformatie van binnenstad'. Helaas kampt de binnenstad van Roermond al jaren met structurele leegstand (op specifieke plekken) in het stadshart. Leegstaande panden zijn een doorn in het oog van de gemeente, ondernemers en bewoners. Ze dragen niet bij aan een aantrekkelijke binnenstad. Het zoeken naar nieuwe kansen of mogelijkheden voor transformatie van winkels naar andere functies zoals wonen, cultuur, werken of een maatschappelijke functie vormen een belangrijke opgave binnen de transformatie van de binnenstad.

Binnen de begroting zijn vanaf 2023 structureel middelen opgenomen om met hulp van stimuleringsregelingen in de binnenstad een kwaliteitsimpuls te genereren. Nu het gebiedsprofiel ter vaststelling in december voorligt vormt dit het momentum om de regeling 'Kwaliteitsimpuls binnenstad Roermond 2023-2025' conform de uitgangspunten van het gebiedsprofiel vast te stellen.

Op 11 juli 2023 heeft u, vooruitlopend op deze regeling, subsidie toegekend aan de eigenaren van een drietal panden, die hun gevels gaan herstellen op basis van de 10 gouden regels opgenomen in het (toen nog in concept zijnde) gebiedsprofiel Binnenstad. Mede door de positieve publiciteit die hiermee is gegenereerd hebben diverse eigenaren en ondernemers zich bij de gemeente gemeld en geïnformeerd naar de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor de stimuleringsregeling. Om duidelijkheid te scheppen naar initiatiefnemers omtrent de kaders van de stimuleringsregeling in combinatie met het streven dit momentum niet voorbij te laten gaan, wordt voorgesteld de beleidsregel nu vast te stellen, vooruitlopend op het vaststellen van het gebiedsprofiel.

In dit collegevoorstel wordt uw college meegenomen in de doelstellingen en kaders van deze (stimulerings)regeling. De beleidsregel 'Kwaliteitsimpuls binnenstad Roermond 2023-2025' is opgenomen in bijlage 1.

Argumenten

1.1 Kwaliteitsimpuls gevels

In de basis heeft Roermond een prachtige historische binnenstad. Een dynamische binnenstad bevat een rijkdom aan diverse bestemmingen zoals retail, wonen en horeca, voor zowel bewoners als bezoekers. Daardoor vormt de binnenstad een belangrijke economische motor in Roermond. Het historische karakter van de binnenstad vormt één van de factoren die deze motor laat draaien. De toekomstbestendigheid van de binnenstad is gebaat bij het toevoegen van een hogere verblijfskwaliteit.

De focus van de 10 gouden regels voor de gevels ligt op het herstel van karakteristieke en/of beeldbepalende panden. Historische panden worden gedefinieerd als monumenten en/of panden gebouwd voor 1940. Beeldbepalende panden worden gedefinieerd als panden met een karakteristieke gevel of markante uitstraling. Deze panden staan vaak op prominente plekken, zoals hoekpanden aan het kernwinkelgebied of panden aan een plein in de binnenstad. Op deze manier kunnen ook panden gebouwd na 1940 worden gerekend tot prioriteit. De 10 gouden regels voor de gevels dienen als houvast voor de integrale opwaardering van bestaande (winkel)gevels. Niet alle regels zijn op alle panden van toepassing. Deze regels vormen de richtlijnen die maatwerk per pand ondersteunen en dienen als toetsingskader voor eventuele subsidieregelingen

Om eigenaren te stimuleren om bij een potentiële nieuwe invulling naast een interne verbouwing ook hun gevel aan te pakken, is het stimuleringsonderdeel Gevels opgezet. De kwalitatieve kaders die hierbij leidend zijn, zijn de 10 goudenregels opgenomen in het gebiedsprofiel Binnenstad (bijlage 1 Bijlage 1: Herstellen van het gevelbeeld en functiemenging). De regeling is gericht op karakteristieke en/of beeldbepalende panden met een commerciële functie in de plint (begane grond niveau), panden die een commerciële functie blijven behouden of panden die worden getransformeerd naar wonen boven of tussen winkels en horeca.

Per pand kan een subsidie worden aangevraagd voor 65% van de subsidiabele kosten en een maximum van € 45.000,--.

1.2 Aanpak leegstand en leefbaarheid

Functiemenging is een belangrijke voorwaarde voor een levendige binnenstad. Roermond bruist door haar evenementen, maar biedt geen structurele levendigheid in de winkelstraten, met name na sluitingstijd. De menging van de functies wonen en werken in de binnenstad is vanzelfsprekend en past bij een eigentijdse binnenstad. Toevoegen van woningen binnen de bestaande structuur van de binnenstad is een belangrijk deel van de voorgestelde aanpak leegstand en leefbaarheid.

Op diverse manieren pakken wij de leegstand van commercieel vastgoed in de binnenstad aan. Zie hiervoor ook de Raadsinformatiebrief Transformatie en aanpak leegstand (zaaknr: 39471-2023, d.d 14 april 2023, bijlage 3). Twee uitgangspunten zijn hierin belangrijk. Enerzijds de aanpak van leegstaand commercieel vastgoed en anderzijds de leefbaarheid en beleving in de binnenstad.

Naast leegstaande winkels, is er ook veel onbenutte ruimte op de verdiepingen boven de winkels. Deze ruimte wordt gebruikt voor opslag of staat leeg. Oorspronkelijk waren deze ruimten voornamelijk bewoond. Het terugbrengen van meer wonen in de binnenstad draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid op straat, ook na sluitingstijd van de winkels

Daarom zetten we met deze stimuleringsregeling niet alleen in op een aanpak gericht op vastgoed met commerciële functie in de plint (begane grond niveau), maar richten we ons ook op de bovenliggende verdiepingen van panden. Met name deze verdiepingen worden niet of nauwelijks gebruikt en hebben potentie om als woning gebruikt te worden.

Er kan een subsidie worden aangevraagd voor 35% van de subsidiabele kosten en een maximum van € 40.000,-- per pand.

1.3 Toevoeging onderscheidend aanbod

Voor de binnenstad van Roermond als ook voor het centrum Swalmen, huren wij een bureau in dat door middel van een integrale aanpak, potentiële ondernemers ondersteunt om zo een zo goed mogelijke start als ondernemer te maken. Deze aanpak zorgt voor vernieuwing en versterking in het vestigingsklimaat. Naast deze inzet, willen wij onderscheidende startende ondernemers stimuleren. Deze ondernemers onderscheiden zich door het product of concept dat ze leveren of de dienst die ze verlenen. Op deze manier proberen we een divers aanbod in winkels en horeca te stimuleren.

Een onderscheidende startende ondernemer is voor ons een nieuwe ondernemer die een voor de binnenstad uniek product, concept of dienst levert die zich onderscheidt van de concurrenten op de criteria:

- Kwaliteit van het product, concept of dienst
- Innovatie
- Duurzaamheid en/of Maatschappelijk verantwoord ondernemerschap
- Klantbeleving en uitstekende klantenservice
- Merk/Imago

Tevens dient er sprake te zijn van een invulling in leegstaand vastgoed op de begane grond (zichtbaar vanaf de straatzijde) met een onderscheidend aanbod. De beoordeling omtrent onderscheidend vermogen vindt integraal plaats middels het tweewekelijks afstemmingsoverleg economie. Een aanvraag tot subsidie t.b.v. onderscheidend ondernemerschap wordt door de beleidsmedewerker economie voor het afstemmingsoverleg geagendeerd.

Er kan een subsidie worden aangevraagd voor 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,- per pand voor de investering die het concept vraagt wanneer aantoonbaar is dat met de beoogde invulling een duurzame invulling wordt geboden en instandhouding van tenminste 2 jaar contractueel is voorzien.

1.4 Resultaten uit het verleden

In 2019 tot en met 2021 zijn vergelijkbare stimuleringsregelingen beschikbaar gesteld, die hebben geleid tot onder andere succesvolle gevelverbeteringen (zoals Hamstraat 40 – Ambachtelijke Schoenmaker en hoekpand Neerstraat – Open32) en transformatie van detailhandel naar woningen (voormalige Kijkshop en Halfords Kruisherenstraat, hoek Bakkerstraat/Christoffelstraat). Nadien zijn er regelingen voor het realiseren van nul-tredewoningen geweest. Op basis van de ervaringen met deze regelingen, weten we dat we op een vergelijkbare manier een kwaliteitsimpuls aan de gevels in de binnenstad kunnen realiseren en dat transformatie van leegstaand commercieel vastgoed kan worden

aangejaagd. De vorige regelingen kenden geen kwalitatieve handreiking, die als uitgangspunt diende voor initiatiefnemers. Hierdoor hebben met name de transformaties niet altijd geleid tot een kwalitatieve verbetering. De regeling 'Kwaliteitsimpuls binnenstad Roermond 2023-2025' heeft met de 10 gouden regels wel een kwalitatieve grondslag.

1.5 Binnenstad als gebied waarbinnen de regeling geldt

De stimuleringsregeling vormt de uitwerking vanuit de strategische aanpak en aanbevelingen zoals beschreven het gebiedsprofiel binnenstad Roermond. Er wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de opgave 'transformatie van binnenstad'. Gekozen is om de regeling niet alleen open te stellen voor specifiek het kernwinkelgebied, maar te kiezen voor commercieel vastgoed in de binnenstad. Dit omdat wij kwalitatief goede transformaties naar wonen in de binnenstad als geheel van net zo groot belang vinden als een kwaliteitsimpuls aan winkel en horecapuier in het kernwinkelgebied. Daarnaast is de ervaring dat een transformatie naar wonen een langdurig traject is, waarbij het nodig is dat een regeling langere tijd loopt en vastgoedeigenaren hierop kunnen anticiperen.

1.6 Vergunningen en staatsteun

Bij alle drie de beleidsregels dient de aanvrager over de eventueel benodigde omgevingsvergunning te beschikken alvorens een aanvraag voor subsidie kan worden ingediend. Tevens dienen de aanvragers een minimisverklaring te ondertekenen zodat geborgd is dat in de afgelopen drie jaar de aanvrager niet over de grens van staatssteun gaat à € 200.000,--. Mocht uiteindelijk blijken dat de verleende subsidiebijdrage buiten de grenzen van de toegelaten steun valt, is een gevolg dat de subsidieaanvrager alle steun die hij onder de de-minimis heeft ontvangen zal moeten terugbetalen.

1.7 Begeleiding en beoordeling vanuit de gemeente

In de begroting 2023 zijn incidentele middelen beschikbaar gesteld voor transformatie van detailhandel naar wonen (€ 80.000,--). Met deze middelen wordt momenteel een medewerker 'Kwaliteitsimpuls binnenstad' geworven. Deze medewerker heeft als taak om vastgoedeigenaren te informeren en enthousiasmeren om hun panden aan te pakken en te wijzen op de mogelijkheden binnen de regeling. Daarnaast begeleidt deze medewerker de aanvrager in het subsidieproces. Samen met de stedenbouwkundige en beleidsmedewerker monumenten verzorgt de medewerker de beoordeling van de onderdelen Gevelverbetering en Van commerciële functie naar woonfunctie. De regeling voor Onderscheidende initiatieven wordt samen met de beleidsmedewerker economie beoordeeld. Bij de 3^e tussenrapportage wordt voorgesteld een gedeelte van deze middelen over te hevelen naar 2024, aangezien de medewerker overwegend in 2024 werkzaam zal zijn.

1.8 Koppelkansen benutten

De verwachting is, ook op basis van vastgoedeigenaren die al hebben laten weten interesse te hebben in de regeling, dat de subsidie Gevelverbetering gestapeld wordt met of de subsidie Van commerciële functie naar woonfunctie, of met de subsidie voor Onderscheidende concepten. Dit sluit helemaal aan bij ons doel om een significante kwaliteitsimpuls te realiseren en de leegstand aan te pakken.

Kanttelingen en risico's

1.1 Mogelijk onvoldoende budget

In de aanloop naar deze besluitvorming is geconstateerd dat er behoorlijk veel animo is voor de regeling. Dat zou kunnen betekenen dat het subsidieplafond ontoereikend is voor het aantal aanvragen. Afhankelijk van het verloop van de regeling, kan het zijn dat voor het einde van de looptijd van 2023-2025 het subsidieplafond bereikt wordt. Indien deze situatie zich dreigt voor te doen, dan zal het college hierover tijdig worden geïnformeerd. Indien dit aan de orde is dan vindt eventuele bijstelling van het plafond, aanvraag van de extra benodigde middelen en aanpassing van de bestemmingsreserve plaats via de P&C cyclus.

1.2 Woningen met trap

Afgelopen jaren is ingezet op stimulering van detailhandel naar nultreden woningen* in de binnenstad. Mede omdat vanuit de provincie hier middelen voor beschikbaar waren. Dit laten we met de nieuwe regeling los, om zo ook te stimuleren dat er woningen op de verdiepingen worden gerealiseerd vanwege de wenselijkheid van transformatie. Dit betreffen appartementen met trap, waar conform de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 weinig behoefte aan is. Het betreft echter een beperkt aantal woningen die via deze regeling worden ondersteund. Ingeschat wordt dat voor dit beperkt aantal woningen voldoende vraag bestaat. Daarom zijn in voorliggende regeling geen doelen gesteld vanuit de behoefte aan betaalbare woningen. Wel nemen we als eis op dat er betaalbaar aanbod wordt gerealiseerd (betaalbaar is gedefinieerd als huur en koop tot € 1096,-- respectievelijk en € 355.000,--) om te voorkomen dat woningen die met deze regeling worden gerealiseerd onderwerp zouden kunnen worden van marktexcessen.

* In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Deze term zegt daarmee dus iets over de toegankelijkheid van een woning.

Financiële gevolgen (opgesteld samen met de financieel adviseur)

In de meerjarenbegroting is structureel € 150.000 budget opgenomen voor de kwaliteitsimpuls binnenstad. Bij de begroting 2024 met meerjarenperspectief 2025-2027, welke in november voor ligt aan de raad, wordt dit budget structureel verhoogd met € 100.000. Ook in 2023 is middels de 2^e tussenrapportage het budget in 2023 incidenteel bijgesteld naar € 250.000,--. Daarnaast is er structureel vanaf 2023 een budget van € 25.000,-- beschikbaar voor verlenging startersfonds.

Op 11 juli 2023 heeft uw college, vooruitlopend hierop, subsidie toegekend aan de eigenaren van een drietal panden, die hun gevels gaan herstellen op basis van de 10 gouden regels voor gevelverbetering opgenomen in het toen nog in concept zijnde gebiedsprofiel Binnenstad. Het gaat om ongeveer € 120.000,--.

Het subsidieplafond is afgestemd op het resterende beschikbaar budget van € 155.000,-- in 2023 en in 2024 en 2025 € 275.000,--, in totaliteit € 705.000,-- voor de jaren 2023, 2024 en 2025.

Een financiële beperking is dat de middelen op dit moment in de exploitatie zijn opgenomen. Hierdoor zijn deze middelen gebonden aan het kalenderjaar waarin de middelen beschikbaar zijn gesteld.

I.v.m. het meerjarige karakter van de beleidsregel Kwaliteitsimpuls Binnenstad Roermond 2023-2025, met bijbehorend meerjarig subsidieplafond, is het advies vanuit financieel oogpunt om de structurele middelen uit het jaar 2023-2024-2025 te storten in een nieuw te vormen bestemmingsreserve. Bij het

instellen van de bestemmingsreserve stellen we voor om het college te mandateren om binnen de jaarschijven te mogen schuiven met de onttrekking van middelen, binnen het vastgestelde subsidieplafond.

Middels de 3^e tussenrapportage wordt aan de raad voorgesteld om een bestemmingsreserve hiervoor in te stellen. In 2023 is reeds € 120.000,-- beschikt, waardoor er nog € 155.000,-- van het budget resteert. Aanvragen die in 2023 nog gedaan worden, kunnen uit het restant budget betaald worden. Met het vaststellen van de jaarstukken 2023, zal de raad voorgesteld worden om het restant per 31-12-2023 te storten in de bestemmingsreserve. Voor de jaren 2024 en 2025 is er € 275.000,-- per jaar beschikbaar. Deze middelen storten we na besluitvorming over de 3^e tussenrapportage in de nieuw te vormen bestemmingsreserve.

De inschatting is dat het merendeel van de aanvragen in de jaren 2024 en 2025 toegekend zullen worden. De onttrekking aan de bestemmingsreserve zal daarop aansluitend in deze jaarschijven geraamd worden.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Positief juridisch advies:

De subsidieregeling past binnen de kaders van de Algemene subsidieverordening en Algemene wet bestuursrecht.

Positief financieel advies:

De financiële paragraaf is in overleg met financieel advies opgesteld.

Mocht de raad bij de begrotingsbehandeling in november besluiten om de extra middelen voor de kwaliteitsimpuls (€ 100.000) niet beschikbaar te stellen, dan zal de toevoeging in de bestemmingsreserve (besluitvorming bij de 3^e tussenrapportage / december 2023) aangepast moeten worden.

Verdere opmerkingen/aandachtspunten zijn verwerkt onder 'financiële gevolgen'.

Middels de 3^e tussenrapportage wordt aan de raad voorgesteld om een bestemmingsreserve in te stellen en het exploitatiebudget toe te voegen aan deze reserve, alsmede de onttrekking te ramen.

Positief communicatieadvies:

De paragraaf communicatie en participatie in dit voorstel is samen met de communicatieadviseur opgesteld.

Communicatie en participatie

Alvorens deze regeling is opgesteld, hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met Stichting Streetwise, BIZ Binnenstad, Citymanagement Roermond, ondernemers en vastgoedeigenaren. Vervolgens is ambtelijk vanuit de disciplines wonen en economie gewerkt aan de nu voorliggende regeling, die in lijn is met het gebiedsprofiel Binnenstad Roermond.

Er is vanuit het gebiedsprofiel Binnenstad Roermond een communicatieplan opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe het gebiedsprofiel zowel binnen als buiten de gemeente gecommuniceerd wordt. Intern worden alle medewerkers geïnformeerd via intro. De specifieke clusters welke te maken krijgen met de uitvoering/ontwerp van de kansrijke gebieden, worden via cluster overleggen meegenomen in de visie.

Extern worden stakeholders betrokken via social media kanalen (o.a. door middel van video's welke over het gebiedsprofiel zijn gemaakt), een webpagina waarop alle informatie over het gebiedsprofiel

inclusief de spelregels per subsidie (en hoe deze aan te vragen) staan vermeld. Er wordt daarnaast een folder ontwikkelt met de subsidieregelingen én een presentatie welke gegeven wordt bij bijeenkomsten van o.a. BIZ, vastgoedsociëteit, ondernemer café. De aftrap van de communicatie vindt plaats na een persmoment op de Bergstraat 3 waar een vastgoedeigenaar gevestigd is die gebruik heeft gemaakt van de in lijn van deze regeling verleende subsidie (collegevoorstel van 11 juli 2023).

Conform artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de beleidsregel gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad. De inhoud van de beleidsregels worden gepubliceerd op www.overheid.nl. De raad wordt geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

Bijlagen

Bijlage 1 - Beleidsregel "Kwaliteitsimpuls gevels binnenstad Roermond 2023-2025"

Bijlage 2 - Raadsinformatiebrief vaststelling beleidsregel.

Bijlage 3 - Raadsinformatiebrief Transformatie en aanpak leegstand, d.d. 14 april 2023

Publicatiedatum voorstel

Regulier.