

> Raadsvoorstel

Besluitvormende raad: 11 april 2019

Onderwerp:

Datum verzending: 07 maart 2019

Programma Binnenstad: Stimuleringsfonds

Voorstel:

1. Kennisnemen van de Verordening stimuleringsregeling binnenstad (Vernieuwen, Versterken en Verkleuren naar een krachtige binnenstad).
2. Instemmen met het in werking stellen van de stimuleringsregeling.
3. Hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen van € 500.000 en dit budget dekken uit het Binnenstadsfonds, door vaststelling van de 11^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2019.

Inleiding:

Op 15 juni 2017 heeft uw raad de 'Visie en de uitvoeringsagenda van overheid, ondernemers en instellingen voor versterking van de Asser binnenstad 2017-2021' (hierna binnenstadsvisie) onderschreven. Op basis van de binnenstadsvisie is het 'Uitvoeringsprogramma Binnenstad 2018 – 2021' opgesteld (raad 8 maart 2018). Het uitvoeringsprogramma is opgebouwd rond drie thema's: Vernieuwen, Versterken en Verkleuren. Het heeft als basis gediend voor:

- een subsidieaanvraag bij het Binnenstadsfonds van de provincie Drenthe (raad 8 maart 2018);
- het gezamenlijk werkplan van de gemeente en Vaart in Assen (raad 18 oktober 2018).

Bij de provincie is € 3,0 mln. subsidie gevraagd. De gemeente heeft daar € 3,0 mln. cofinanciering bij geleverd. Voor de ontwikkelingen in de binnenstad is zodoende € 6,0 mln. beschikbaar.

Het investeringsbudget voor de binnenstad wordt – op hoofdlijnen – als volgt besteed:

- herinrichting Koopmansplein € 3,0 mln. (raad 14 februari 2019);
- herinrichting openbare ruimte € 1,75 mln. (raad 8 maart 2018 en 14 februari 2019);
- Stimuleringsfonds reductie leegstand € 1,25 mln.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op de uitvoering van het stimuleringsfonds.

Stimuleringsfonds:

De binnenstad is een belangrijke economische motor binnen de gemeente Assen. Om de leegstand verder terug te dringen willen we een stimuleringsfonds opzetten. Dit fonds is gericht op:

- verplaatsing van winkels van buiten naar binnen het kernwinkelgebied;
- transformatie van leegstaande panden naar nieuwe functies;
- renovatie van gevels om de kwaliteit van panden te verbeteren of te herstellen.

We sluiten voor de aanpak aan bij de opzet van het stimuleringsfonds zoals dat ook wordt gehanteerd bij de andere Drentse steden Emmen, Hoogeveen en Meppel. Samen met Vaart in Assen en andere betrokken partijen is gewerkt aan de bijgevoegde subsidieverordening. Naar onze mening sluit deze verordening het beste aan bij de Asser situatie. Gezien de actuele vragen vanuit ondernemers en eigenaren is er behoefte aan het fonds en levert het een goede bijdrage om te komen tot een compactere binnenstad.

Vanuit het Binnenstadsfonds is voor de subsidieregeling € 1,25 mln. beschikbaar. In de praktijk blijkt dat de subsidieregeling in de ene stad succesvoller is dan in de andere stad. We willen de middelen daarom gefaseerd inzetten, zodat we de regeling – indien nodig – kunnen aanpassen en afstemmen op de behoefte in Assen. We stellen daarom voor om eerst € 500.000 beschikbaar te stellen. Uiterlijk in december 2020 zullen we de regeling evalueren en nieuw krediet aanvragen voor het vervolg. Mocht er eerder aanleiding zijn om de regeling te evalueren – bijvoorbeeld omdat de middelen eerder uitgeput raken – dan komen wij eerder terug bij uw raad.

Verplaatsingssubsidie (artikel 6)

Eén van de hoofddoelstellingen van de binnenstadsvisie en dus ook van de subsidieregeling is het concentreren van het winkelaanbod in het kernwinkelgebied van Assen. De verplaatsingssubsidie is erop gericht om ondernemers te stimuleren om zich in het kernwinkelgebied te vestigen. Als ondernemers hier – met hulp van de subsidie – voor kiezen, wordt de binnenstad uiteindelijk compacter.

De subsidie is bedoeld als een tegemoetkoming in de te maken kosten bij de verhuizing zoals:

- aanpassingskosten pand op nieuwe locatie;
- inbouwkosten winkelinventaris en -installaties;
- verhuis- en inrichtingskosten.

> Raadsvoorstel

Het Stimuleringsfonds gaat uit van een bedrag per verhuisbeweging van € 250 per m² van de te verplaatsen winkel met een maximum van € 37.500 (tot 150 m² verhuurbaar vloeroppervlak van de te verlaten locatie). In de eerste fase van de regeling stellen wij hiervoor € 150.000 beschikbaar.

Planontwikkelingssubsidie (artikel 7)

De planontwikkelingssubsidie sluit aan bij de doelstelling om leegstand te reduceren. Eigenaren van leegstaande panden moeten kosten maken om een nieuw plan voor hun pand te ontwikkelen, terwijl zij nog niet weten of hun pand daarna daadwerkelijk wordt verhuurd. De kost gaat voor de baat. Met deze subsidie kunnen eigenaren met een relatief geringe eigen investering een plan voor hun leegstaande vastgoed laten maken, waardoor de drempel om te investeren wordt verkleind. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en de rest van het centrum.

In het kernwinkelgebied wordt subsidie gegeven voor het maken van een plan gericht op het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden en de verhuurbaarheid van het pand. In dit gebied willen we winkels concentreren, dus hier komen ook plannen voor winkelpanden voor subsidie in aanmerking. De subsidie bedraagt 70% van de kosten van het voorlopig ontwerp tot een maximum van € 2.000.

In de rest van het centrum willen we het aanbod van winkelpanden laten afnemen om te komen tot een compactere binnenstad. Eigenaren van panden in dit gebied krijgen daarom subsidie als zij een plan maken voor een andere functie dan detailhandel en horeca. Omdat uit de praktijk blijkt dat voor een transformatie naar wonen een goede businesscase is te maken, wordt ook voor een transformatie naar wonen geen subsidie verstrekt. De subsidie bedraagt 70% van de kosten van het voorlopig ontwerp tot een maximum van € 5.000. Deze eigenaren krijgen een hogere subsidie, omdat de kosten bij een transformatie normaalgesproken hoger zijn.

In de eerste fase van de regeling stellen we voor de planontwikkelingssubsidie € 50.000 beschikbaar.

Transformatiesubsidie (artikel 8)

Als een ondernemer – al dan niet met een planontwikkelingssubsidie – een plan heeft gemaakt voor de transformatie van zijn pand naar een andere bestemming dan winkel of horeca, dan biedt de transformatiesubsidie de mogelijkheid om de uitvoering van dat plan te subsidiëren.

Deze subsidie wordt alleen gegeven voor de herontwikkeling van vastgoed in het centrum, maar buiten het kernwinkelgebied. Daar willen we immers het aanbod verkleinen. Deze subsidie sluit dus zowel aan bij de doelstelling om te komen tot een compactere binnenstad, als bij het reduceren van leegstand.

Een eigenaar/initiatiefnemer kan in aanmerking komen voor transformatiesubsidie, indien het plan past in de kaders van de binnenstadsvisie. Als de transformatie is gerealiseerd wordt dit vertaald in het bestemmingsplan, zodat het aanbod van winkel- en horecapanden in dit deel van het centrum definitief wordt beperkt.

De subsidie bedraagt 1/3^{de} deel van de werkelijke verbouwingskosten met een maximum van € 50.000. Voor de eerste fase van de regeling wordt voor de transformatiesubsidie een bedrag van € 150.000 gereserveerd.

Gevelverbeteringssubsidie (artikel 9)

Met de gevelverbeteringssubsidie wordt invulling gegeven aan de wens om de historische kwaliteit en aantrekkelijkheid van panden, gevels en puien terug te brengen of te versterken.

Vooral in het noordelijke deel van de binnenstad is een groot aantal gevels in het verleden aangepast. In verschillende gevallen is de kwaliteit van de winkelpuizen niet meer in overeenstemming met het 'historische' beeld. Het afgelopen jaar is op sommige plaatsen al door vastgoedeigenaren een begin gemaakt met het terugbrengen van de gevels in originele staat. Om ook andere eigenaren te helpen deze puizen te verbeteren en dit aan te jagen/te versnellen, wordt een subsidie voor gevelverbetering ingesteld. Het moet daarbij gaan om een verbetering van de architectuur van de gevel, aansluiting van de gevel op de functie, dus bijvoorbeeld geen winkelpui in een woonpand of andersom. Gedacht kan worden aan het verwijderen van minder fraaie luifelbakken of het terugbrengen van verloren gegane geveldetails. De verbetering moet - indien van toepassing - passen binnen het beschermd stadsgezicht. Het gevelverbeteringsplan wordt getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het subsidiebedrag betreft 40% van de investering met een maximumbedrag per aanvraag van € 15.000. In de eerste fase wordt voor de gevelverbeteringssubsidie een bedrag van € 150.000 beschikbaar gesteld.

> Raadsvoorstel

Juridisch kader:

De subsidieregeling is vastgelegd in de bijgevoegde verordening. Gelet op de onderlinge samenhang tussen de subsidies is ervoor gekozen hiervoor één verordening vast te laten stellen. Op grond van de Algemene subsidieverordening van de gemeente Assen is ons college bevoegd om de verordening vast te stellen. Uw raad is echter bevoegd om te besluiten over de financiële dekking van de regeling.

Een subsidieverordening hoeft niet in ontwerp ter inzage te worden gelegd en er kunnen geen rechtstreekse rechtsmiddelen worden ingezet tegen de verordening. Wel wordt de toepassing van de verordening getoetst ingeval van bezwaar/beroep tegen de uit de verordening volgende besluitvorming (subsidiebeschikkingen). De verordeningen worden bekendgemaakt op de gebruikelijke wijze en digitaal ontsloten via www.overheid.nl.

Het fonds kent een looptijd tot 31 december 2021 of zoveel eerder als het is uitgeput. Uw raad zal via de P&C cyclus worden geïnformeerd over de voortgang.

Financiële toelichting:

Zoals in de inleiding al vermeld, heeft uw raad op 8 maart 2018 € 3,0 miljoen beschikbaar gesteld voor het Uitvoeringsprogramma Binnenstad. In juli 2018 heeft de provincie Drenthe een subsidie van € 3,0 miljoen beschikt uit het Binnenstadsfonds. Er is zodoende € 6,0 miljoen beschikbaar voor de binnenstad.

Voor het stimuleringsfonds is daarbinnen een bedrag van € 1,25 miljoen gereserveerd. Voor de eerste fase van de subsidieregeling worden de onderstaande bedragen ingezet.

Regeling	Subsidieplafond fase 1
Verplaatsingssubsidie	€ 150.000
Planontwikkelingssubsidie	€ 50.000
Transformatiesubsidie	€ 150.000
Gevelverbeteringssubsidie	€ 150.000
Totaal	€ 500.000

Het krediet ad € 500.000 kan volledig worden gedekt uit de provinciale subsidie uit het binnenstadsfonds. De gemeentelijke cofinanciering wordt ingezet op andere projecten uit het uitvoeringsprogramma.

Gedurende de eerste fase wordt de werking en effectiviteit van de subsidieregeling gemonitord. Indien nodig worden de subsidievoorwaarden en/of de subsidieplafonds aangepast. Hierover zullen wij uw raad uiterlijk in december 2020 informeren, of zoveel eerder als nodig blijkt. Voor volgende fasen van het stimuleringsfonds blijft een bedrag van € 750.000 beschikbaar.

Bijlage:

- Verordening stimuleringsregeling binnenstad (Vernieuwen, Versterken en Verkleuren naar een krachtige binnenstad);
- overzichtstekening.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 maart 2019;



> Raadsvoorstel

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de Verordening stimuleringsregeling binnenstad (Vernieuwen, Versterken en Verkleuren naar een krachtige binnenstad);
2. in te stemmen met het in werking stellen van de stimuleringsregeling;
3. hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000 en dit budget te dekken uit het Binnenstadsfonds, door vaststelling van de 11^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 april 2019.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier