

Wonen boven winkels

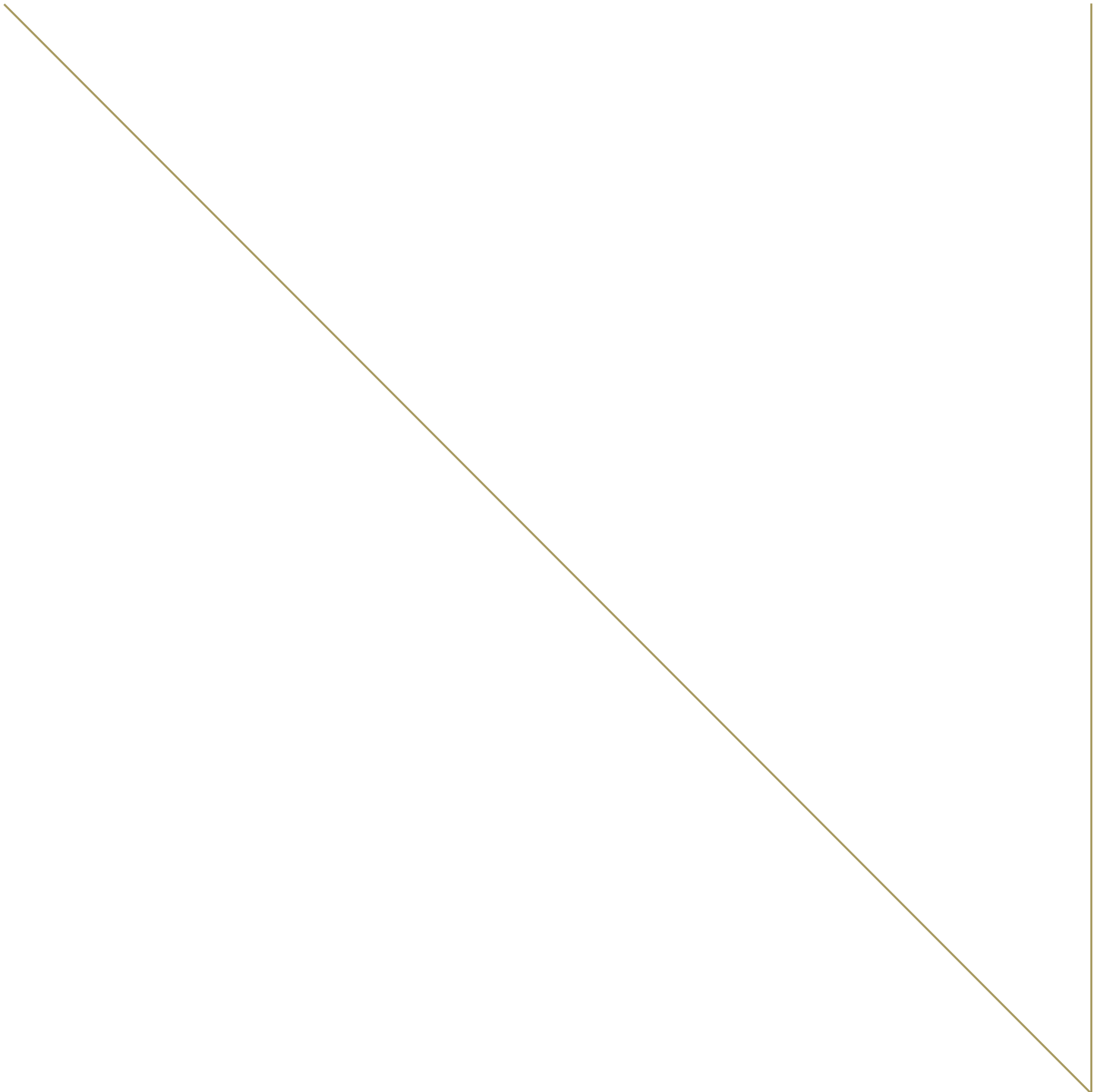
Praktijkervaringen in Nederland





Wonen boven winkels

Praktijkervaringen in Nederland



Wonen boven winkels

De winkelstraten in de binnensteden van Nederland bestaan uit monumentale puien en fraaie etalages. Elke vierkante meter wordt benut. Tenminste, op de begane grond. Wie de blik op de verdiepingen erboven richt, ziet wat anders: lege ramen, met op zijn gunstigst vitrage ervoor. Veel bovenverdiepingen staan leeg of worden als opslag gebruikt. Een lekkage aan het dak wordt pas opgemerkt als het water de begane grond bereikt. Hierdoor ontstaat gemakkelijk achterstallig onderhoud. Leegstaande bovenetages met een vloer bedekt met opgedroogde duivenpoep. Dode vogels her en der. Al sinds het begin van de jaren tachtig worden er pogingen ondernomen om in de leegstaande etages weer woningen te realiseren. Bijna alle grote gemeenten kennen substantiële leegstand in de etages boven winkels. Veel gemeenten hebben beleid ontwikkeld en zijn doende om Wonen boven winkels te stimuleren. Hoe pakken zij dat aan? Wat zijn de leerpunten die uit de opgedane ervaringen kunnen worden gehaald? En wat kunnen woningcorporaties, investeerders en particulieren bijdragen?

Wonen boven winkels kan verschillende beleidsdoelen dienen: **Het verbetert de kwaliteit van de binnenstad.** De leefbaarheid, uitstraling en aantrekkingskracht van de binnenstad verbetert door het opknappen van de panden en toename van de sociale controle door bewoning. Het opknappen en goed beheren van de panden heeft ook een positief effect op het winkelklimaat. Ook de (sociale) veiligheid buiten de winkeltijden zal door bewoning van de verdiepingen toenemen.

Het behoudt historisch erfgoed. Panden met leegstand zijn vaak monumenten, maken deel uit van een monumentaal stadsgezicht of zijn op andere wijze beeldbepalend. Monumenten waarvan de etages verkrotten zijn een bedreiging voor het cultureel erfgoed en de aantrekkingskracht van de binnensteden. Achterstallig onderhoud betekent kapotte ramen, verrotte vloeren, duivenpoep, dode vogels en lekkages die niet worden opgemerkt. Doordat de etages niet of nauwelijks bezocht (kunnen) worden wordt deze situatie steeds ernstiger. Renovatie en het realiseren van woningen betekent ook structureel beheer en onderhoud en daarmee het behoud van monumentale panden op langere termijn.

Het draagt bij aan de volkshuisvestingsopgave, het kwantitatieve woningtekort. Er zijn naar schatting duizenden woningen te realiseren in bestaande panden in binnensteden.

Het draagt bij aan het kwalitatieve woningaanbod. De woningmarkt kent grote fricties. De sleutel tot oplossingen kan een grotere differentiatie van het woningaanbod zijn. Voor een deel

kan dit kwalitatieve woningtekort worden aangevuld met appartementen boven winkels voor kinderloze stadsliefhebbers en zogenaamde 'empty nesters'.

Het draagt bij aan het woningaanbod voor starters en studentenhuysvesting. Een deel van de te realiseren wooneenheden is uitermate geschikt voor starters, die goedkope woonruimte in de binnenstad zeer op prijs stellen. Studenten zijn een specifieke groep starters. Wonen in de binnenstad is aantrekkelijk voor hen.



Knelpunten en oplossingen

Sinds begin jaren '80 zijn veel pogingen gedaan om de structureel leegstaande etages boven winkels in binnensteden weer als woningen te gebruiken. Problemen die daarbij komen kijken zijn omvangrijk en complex. Zaken zoals de monumentale status van panden, de slechte onderhoudstoestand, voorschriften op het gebied van (brand)veiligheid en het ontbreken van een goede ontsluiting vergen creativiteit, kennis en energie. Ook moet rekening worden gehouden met de belangen van de eigenaar van het pand maar zeker ook met de belangen van de winkelier op de begane grond. Zijn winkel moet bij voorkeur tijdens de verbouwing van de woningen door kunnen draaien.

Ontsluiting

In de winkelstraten van binnensteden is het ontbreken van een eigen opgang naar de etages vaak de kern van het probleem. De entrees zijn in het verleden weggehaald om kostbare vierkante meters verkoopoppervlak te winnen. Deze commerciële meters brengen in financiële zin meer op dan complete verhuurbare woningen erboven. Het terugbrengen van een opgang moet dan meestal op een andere manier worden opgelost. Bij een complexmatige aanpak kan de ontsluiting soms worden gerealiseerd via zijstraten of achterkanten van de winkelpanden. Het is zelfs denkbaar om via buurpanden te ontsluiten. Dat betekent wel dat met de eigenaar van het aangrenzend pand bindende en langdurige contracten moeten worden afgesloten om de toegang tot de etages te garanderen. Door meerdere panden tegelijk aan te pakken, kunnen de kosten voor een opgang worden gedeeld. Ook is het handig om rekening te houden met de ontsluiting van toekomstige projecten. Een mooi voorbeeld van een clusterwijze ontsluiting is de dakstraat van de Minckelerstraat in Maastricht. Een ander voorbeeld betreft de dakstraat achter de woningen in de Kalverstraat in Amsterdam, achter Arti et Amicitiae.

In dit pand aan de Wyckerbrugstraat in Maastricht komen 13 appartementen en een winkelruimte.



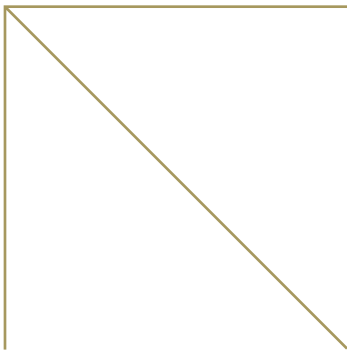


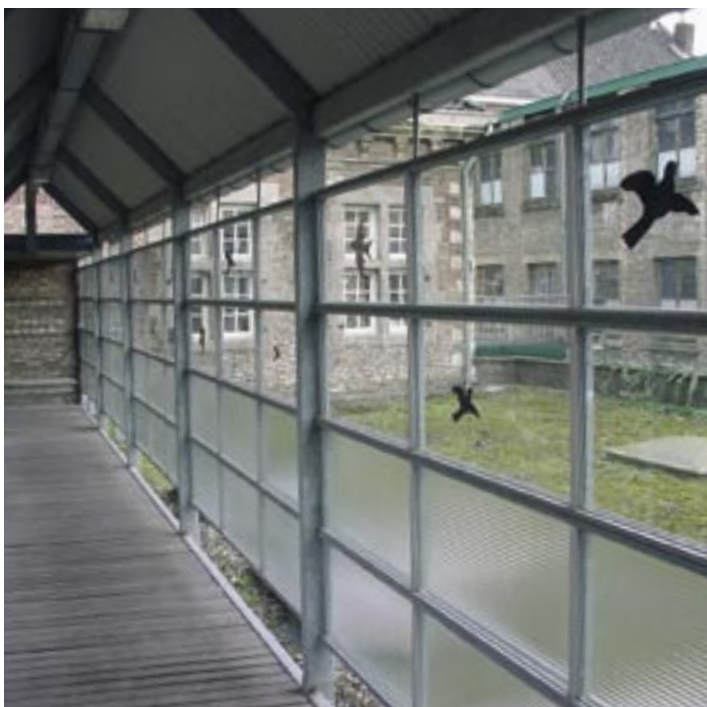
Foto links: Een dakstraat leidt via een monumentaal pand naar bovenwoningen in de Minckelerstraat, Maastricht.

Foto rechts: De bouw van de woningen boven de HEMA in Maastricht was bouwtechnisch zeer complex. Een bouwkraan in de winkelstraat hijst buiten sluitingstijd bouwmaterialen naar boven.

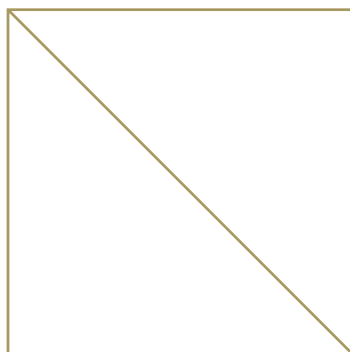
Leerpunten

Wonen boven winkels:

- verbetert de leefbaarheid van de binnenstad;
- behoudt historisch erfgoed;
- draagt bij aan de volkshuisvestingsopgave, het kwantitatieve woningtekort;
- zorgt voor een differentiatie van het woningaanbod;
- kan bijdragen aan het woningaanbod voor starters en studentenhuisvesting.



Diverse steden zijn actief bezig met het ondersteunen van Wonen boven winkels. Zonder volledig te zijn volgt hier een bloemlezing van de opvallendste gemeenten.



Tijdens de verbouwing gaat de verkoop gewoon door

Bouwactiviteiten voor Wonen boven winkels moeten bij voorkeur plaatsvinden wanneer ook de winkel wordt verbouwd. Het is dan zaak om te weten wanneer een winkel gaat verbouwen: goede contacten met de gemeente en de eigenaren zijn dan belangrijk. In binnensteden worden winkels gemiddeld elke acht jaar verbouwd. Zo'n verbouwing is een uniek moment om alvast de voorzieningen aan te brengen voor het realiseren van woningen boven de winkel. In Arnhem zijn in 2003 tijdens de verbouwingen van Ici Paris aan de Roggestraat en WE aan de Ketelstraat alle voorbereidingen voor Wonen boven winkels gerealiseerd. De 27 respectievelijk 12 woningen kunnen zonder noemenswaardige overlast voor de winkelnering worden afgebouwd. Dat gaat in 2006 plaatsvinden.

In de jaren '50 en '60 waren eigenaar en winkelier vaak in één persoon vertegenwoordigd. Inmiddels is dat meer uitzondering dan regel. Naast particuliere eigenaren zijn er nu institutionele beleggers, vastgoedfondsen en particuliere beleggers. Het investeren in de etages zou in principe door de eigenaren moeten geschieden. Om diverse redenen zien deze eigenaren hiervan af. Ze zien op tegen de rompslomp en ze verwachten lage of zelfs negatieve rendementen.

Pieter Affourtit, voorzitter Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW), algemeen directeur WPM Nederland
“Wonen boven winkels verbetert de kwaliteit van het vastgoed.”
 “Winkelbedrijven hebben evenveel belang bij een positieve winkelomgeving als bewoners van een positieve woonomgeving. Het gezamenlijke belang in het vinden van strategische maatregelen voor veilige en leefbare binnensteden moet helpen de vele praktische problemen te overwinnen. Daar is tijd en geduld voor nodig en dat loont bij een goede samenwerking. Als voorzitter van de NRW ben ik een warm pleitbezorger van een gezamenlijke aanpak. Ook de winkelsector is gebaat bij lokale en resultaatgerichte projecten die een impuls geven aan de kwaliteit van de stedelijke omgeving. De noodzakelijke samenwerking komt de sector op termijn ook op andere terreinen ten goede en daar profiteert de samenleving weer van.”

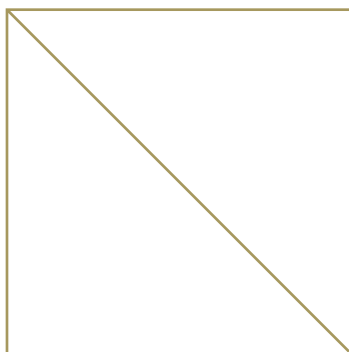
Maastricht

Wonen boven winkels maakt in Maastricht deel uit van een omvangrijk programma om de binnenstad te profileren als een internationaal koopcentrum, zonder dat het monofunctioneel wordt. Een totaalvisie om te komen tot een aantrekkelijke, veilige, leefbare en levendige binnenstad. Onderdeel van de totaalvisie is ook centrummanagement, herbestrating van de winkelstraten, terugdringen van gevelreclame en aandacht voor afvalinzameling. Wonen boven winkels is een belangrijk onderdeel van de totaalvisie. Wonen wordt op vele fronten gestimuleerd. Boven winkels in het kernwinkelgebied is ruimte voor meer dan 1.000 woningen. Op andere plekken in en in de directe nabijheid van het kernwinkelgebied zijn veel woningen gerealiseerd. Voor diverse doelgroepen zijn nieuwe woonmilieus ontstaan.

Inmiddels zijn bijna 300 woningen gerealiseerd, zowel studentenkamers als zelfstandige appartementen. De woningen zijn totstandgekomen met forse bijdragen van de gemeente Maastricht, gekoppeld aan de verplichting om voor eind 2006 350 woningen in exploitatie of ontwikkeling te hebben. Dit lijkt



te gaan lukken en er is zicht op meer. Daarom is een nieuwe subsidietranche beschikbaar gesteld, ditmaal door de drie aandeelhouders gezamenlijk, voor nog eens 250 woningen in de periode tot 2009. Een aansprekend project in Maastricht is de boven de C&A gerealiseerde dakstraat, boven de Grote Staat en de Vijfharingenstraat.



De boven C&A gerealiseerde dakstraat in Maastricht, boven de Grote Staat en de Vijfharingenstraat.

Huurcontracten

De huurders van de panden in kernwinkelgebieden betalen hoge huren en hebben hun belangen afgedekt met huurcontracten. Die betreffen vaak het hele pand en dus zijn ze partij als Wonen boven winkels aan de orde komt. Veel belang bij Wonen boven winkels denken ze niet te hebben. Dat beeld verschuift de laatste tijd enigszins. Blokker en vele andere ketenbedrijven hebben in de jaarverslagen aandacht gevraagd voor de veiligheid. Maar als winkeliers veel last ondervinden van de verbouwing of van de aanwezigheid van huurders haken ze onmiddellijk af. Tijdens het bouwproces zal de overlast minimaal moeten zijn, zodat de winkel gewoon open kan blijven. Vaak huurt de winkelier het gehele pand. Als een eigenaar mogelijkheden ziet om Wonen boven winkels te bevorderen, dan moet het bestaande huurcontract worden aangepast om de etages uit het huurcontract te halen. De huurder zal dan een verlaging van de huur bedingen. Om dit te voorkomen is het slim om als eigenaar bij nieuwe huurcontracten de etages uit het huurcontract te houden. In Assen zijn veel winkels nog in handen van particuliere eigenaren. Zij vinden Wonen boven winkels een fantastisch initiatief, totdat het over hun eigen pand gaat. De ervaring leert dat een succesvol voorbeeldproject aarzelende eigenaren over de streep kan trekken: goed voorbeeld doet goed volgen.

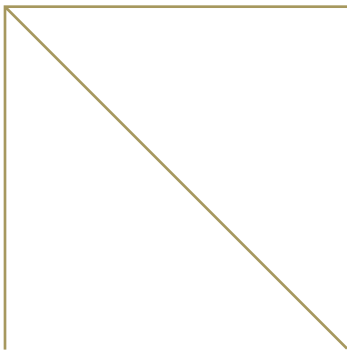
Monumentenstatus

In oudere steden zoals Utrecht, Leeuwarden, Deventer en Maastricht zijn veel winkels gevestigd in monumentale panden. In het verleden is daar niet altijd even zorgvuldig mee omgesprongen. Wonen boven winkels maakt vaak gebruik van monumentensubsidies en door zorgvuldige ontwerpen kan het realiseren van de woningen boven winkels ook bijdragen aan de renovatie van monumenten. Zo zijn bij de realisatie van het Hof van Adwaita aan de Assenstraat in Deventer twee monumenten gerenoveerd. Veel panden die geschikt zijn voor Wonen boven winkels, hebben monumentale waarde. Als er wordt gestreefd naar een hoogwaardig afwerkingsniveau, hoeft dit echter niet te leiden tot een hoge onrendabele top. Er kan ook gericht voor het hogere prijssegment worden ontwikkeld. Deventer is hier een goed voorbeeld van. Wonen boven winkels Deventer realiseert grote appartementen in een monumentale setting in een prijsklasse die aansluit op de duurdere koop- en huurmarkt. NV Wonen boven winkels Maastricht daarentegen realiseert ook eenvoudige, onzelfstandige studentenkamers. Maastricht kiest, zeker bij studentenkamers, dan voor functionaliteit in het afwerkingsniveau.



Leerpunten

- Breng voorzieningen voor woningen alvast aan als winkels verbouwen (gefaseerde aanpak).
- Bij een clusteraanpak kunnen kosten voor een opgang worden gedeeld.
- Positioneer en ontwerp nieuwe ontsluitingen zodanig dat ook latere initiatieven in het bouwblok via deze opgang kunnen worden ontsloten.
- Wonen boven winkels kan voor diverse doelgroepen (goedkoop en duur, koop en huur) worden ontwikkeld.



Perspectieftekening van het project 'De Koning' in Deventer met zicht op het dakplein. Rondom het dakplein verschijnen 19 appartementen.

Parkeerplaatsen en fietsenbergingen

Elke binnenstad heeft parkeerdruk. Meer woningen in de binnenstad betekent dat er ook meer parkeerplaatsen nodig zijn. Maastricht kent een parkeerfonds, waar per woning geld in moet worden gestort. Voor studentenwoningen gelden aangepaste bedragen. Hilversum werkt met een norm die afhankelijk is van de stichtingskosten van de woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de parkeerplaatsen die bij de voorgaande functie van het pand hoorden. De parkeernormen hebben gevolgen voor het type woningen dat wordt gerealiseerd. Een dure woning zonder parkeerplaats verkoopt slecht. Ook voor fietsenbergingen en de opslag van afval is ruimte nodig. Hiervoor wordt bij voorkeur ruimte gezocht op de begane grond, waar de ruimte schaars en duur is. Door een clusterwijze aanpak is hiervoor eerder ruimte in het binnengebied te vinden.

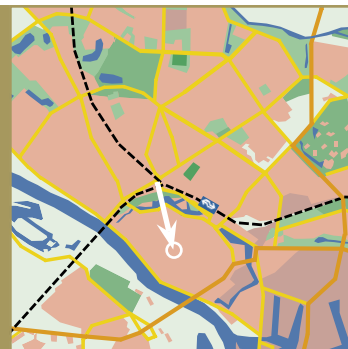
Financieel-economische knelpunten en oplossingen

Bouwen in binnensteden is duur, zeker boven winkels en dan nog eens extra met allerlei beperkingen, zoals aanvoer van bouwmaterialen, behoud van monumentale onderdelen, nieuwe opgangen en specifieke veiligheidsvoorzieningen. In de praktijk loopt de onrendabele top uiteen van € 15.000 bij studentenkamers

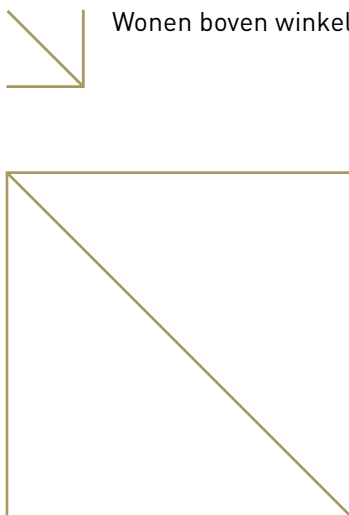


Deventer

In Deventer is in navolging van Maastricht eind 2000 de N.V. Wonen boven winkels Deventer (WbwD) opgericht door de Woonunie en de gemeente Deventer. De werkwijze is grotendeels dezelfde als in Maastricht: WbwD tracht verdiepingen te verwerven en realiseert en verhuurt vervolgens de woningen. WbwD richt zich hierbij met name op de duurdere huurwoningen en besteedt veel aandacht aan monumentaal herstel van de panden. De doelstelling is het realiseren van 240 woningen in 10 jaar. Er zijn momenteel (oktober 2005) 17 appartementen opgeleverd en 24 in aanbouw. Daarnaast lopen er haalbaarheidsonderzoeken voor circa 36 woningen. In Deventer spelen er momenteel twee grote geclusterde projecten, die in fasen worden ontwikkeld. Van het 'Hof van Adwaita' is de tweede fase in april 2005 opgeleverd. Het Stadshof, een grote binnentuin met 40 aanpalende panden die geschikt zijn voor Wonen boven winkels, kan in een langjarig traject 80 appartementen gaan opleveren. Een derde project is 'De Koning', 19 appartementen rond een dakplein achter de Lange Bisschopstraat 27-33, Pontsteeg en Lamme van Dieseplein. Dit project is in november



2005 opgeleverd. Het bijzondere van deze projecten is dat ze alle een binnentuin of hofje bevatten, waar je je niet in een druk centrum waant. Met tien passen echter ga je op in de levendigheid van de binnenstad.



tot € 50.000 of meer voor grotere appartementen (zonder de kosten voor parkeervoorzieningen). Dergelijke onrendabele toppen zijn hoog, maar niet geheel vreemd voor corporaties die oudere wijken aan het herstructureren zijn.

Juridische en administratieve knelpunten en oplossingen

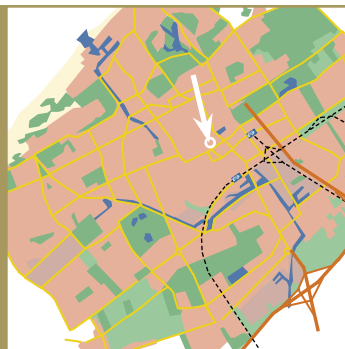
Voor particulieren die hun eigen pand willen aanpakken kan de juridische en administratieve rompslomp een onneembare hindernis zijn. Het bouwplan moet voldoen aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en aanvullende gemeentelijke verordeningen. Eigendomsakten moeten worden achterhaald, recht van overpad geregeld, splitsingsakten en koopakten opgesteld. Gemeenten en corporaties hebben meer ervaring met aankoop en verhuur van onroerend goed en weten hun weg in de wettelijke bepalingen. Specifieke juridische kennis is nodig om te komen tot splitsingsakten voor aankoop of erfpacht. Niet alle gemeenten en corporaties hebben hier ervaring mee. Bovendien vergt het veel deskundigheid om in elke situatie maatwerk te leveren. Benut de ervaringen in andere gemeenten bij het opbouwen van de noodzakelijke deskundigheid. Een gemeentelijke contactpersoon Wonen boven winkels, of een bedrijfsmatige entiteit zorgt ervoor dat de opgedane kennis rond knelpunten behouden blijft.

Erfpacht

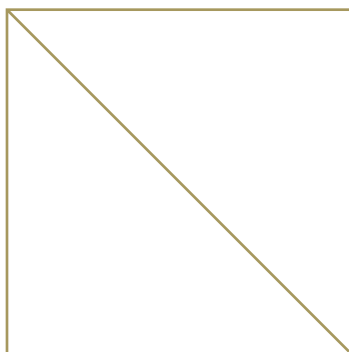
Bij een geclusterde aanpak, waarbij een samenwerkingsverband van bijvoorbeeld gemeente en corporatie gaat ontwikkelen, is verwerving van panden gewenst. Wil een eigenaar de verdiepingen niet verkopen, dan kan een erfpachtovereenkomst worden gesloten voor een periode van minstens 40 jaar. In die periode behoudt de eigenaar het zogenaamde 'bloot eigendom' van de verdiepingen. Het samenwerkingsverband heeft dan het vruchtgebruik. Gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst ontvangt de eigenaar een deel van de huuropbrengsten in de vorm van een 'erfpachtcanon'. Na afloop van de erfpachttermijn gaan de verdiepingen inclusief de appartementen voor niets en in goede staat van onderhoud naar de bloot-eigenaar terug. Eigenaren die niet willen verkopen, zijn soms wel gevoelig voor een erfpachtconstructie. Veel corporaties echter zijn huiverig om dit instrument toe te passen. Moeten corporaties wel investeren in vastgoed dat niet hun eigendom is? In Enschede en Hoorn lijken terughoudende opstellingen ten opzichte van erfpacht belemmerend te werken bij het snel realiseren van projecten, waarvan de eigenaren bereid zijn mee te werken als er een erfpachtconstructie wordt aangeboden.

Den Haag

Den Haag werkt aan een binnenstad die niet alleen overdag, maar ook 's avonds levendig en aantrekkelijk is. Nu liggen de winkelstraten er in de avonduren nog te vaak stil en verlaten bij. Woningen in het winkelgebied kunnen hier verandering in brengen. Een toename van de woonruimte in de binnenstad is dan ook een van de doelstellingen in het Binnenstadsplan 2000-2010, Binnenstad Buitengewoon. Hiertoe is voor het pilot-project Spuistraat/Vlamingstraat een totaal budget beschikbaar gesteld van € 700.000. Voor overige gebieden is er op dit ogenblik geen specifieke subsidie voor Wonen boven winkels. De gemeente Den Haag heeft binnen het project een informerende en stimulerende rol. Ze geeft informatie en advies, toetst bouwplannen en besluit, voor wat betreft het pilot-project, over het verstrekken van de financiële bijdrage (tot een maximum van € 20.000 per zelfstandige woning om een eventuele onrendabele top af te dekken). Met het opknappen van de panden, het bewoond maken van de verdiepingen en het realiseren van ontsluitingen zal de levendigheid en leefbaarheid van de binnenstad naar wordt verwacht toenemen.



Een aansprekend voorbeeld is het Zeemanpand, dat in 2006 op de hoek Vlamingstraat/Raamstraat wordt gerealiseerd. WoBoWi Den Haag BV voert hiervoor het projectmanagement. Deze private onderneming, bestaande uit een adviesbureau en een aannemer, heeft het ontwerp en de haalbaarheidsstudie gemaakt. Er moet nog worden besloten of de pandeigenaar zelf gaat ontwikkelen of dat er een opstalovereenkomst wordt afgesloten met een woningcorporatie die de woningen turn-key afneemt.



Het Hof van Atwaita in Deventer. Eerder al werden aan de Grote Overstraat appartementen opgeleverd die deel uitmaken van het project Wonen boven winkels.

Aanschrijven

Soms is een eigenaar van een geschikt verwaarloosd pand onwillig. In Nederland kennen gemeenten het instrument van aanschrijven, om op wettelijke basis eigenaren aan te zetten om noodzakelijk onderhoud te plegen. Het aanschrijven wordt door veel gemeenten als een te zwaar instrument gezien. Drie rechtzaken tegen de gemeente Haarlem, die (in het kader van funderingsproblemen) consequent aanschrijft als één weigeraar een bloksgewijze aanpak frustreert, hebben echter laten zien dat het instrument ook bij de rechter stand houdt.

Al met al veel knelpunten waar men het hoofd aan moet bieden. Er gebeurde in de jaren '80 en '90, behoudens uitzonderingen, niet zo veel. Alleen met veel volharding bleken resultaten te behalen. Op die wijze werden stap voor stap projecten gerealiseerd. Bijvoorbeeld in Amsterdam, Den Haag, Haarlem, Utrecht en Zwolle. Zo zijn er de afgelopen jaren in diverse gemeenten gezamenlijk met een voorzichtige schatting tussen de vijftienhonderd en tweeduizend woningen gerealiseerd. Dat aantal blijft ver achter op het potentieel van duizenden woningen.

Joost Laurens, hoofd realisatie/herontwikkeling VastNed Retail

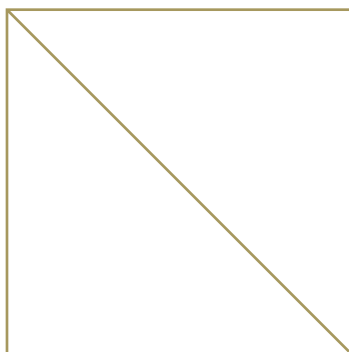
“Onze doelstelling is rendement van het vastgoed en op termijn draagt het Wonen boven winkels daaraan bij.”

“VastNed Retail heeft in ongeveer 18 jaar een stevige portefeuille van winkelpanden op A1 en A2-locaties opgebouwd. In die panden worden veel bovenverdiepingen niet door de huurders van de winkels gebruikt. In Maastricht hebben we medewerking verleend aan een project in een drukke winkelstraat. Via een dakstraat is de toegang geregeld. Het leek een aardig incident. Onlangs zijn we benaderd voor verdiepingen in Maastricht, maar ook in andere steden, zoals Venlo, Emmeloord, Arnhem, Helmond en Zwolle. De zakelijke aanpak spreekt ons bijzonder aan en ook de mogelijkheid om de verdiepingen in erfpacht af te staan. We kunnen op deze wijze oplossingen vinden voor het noodzakelijke onderhoud en voor andere voorkomende knelpunten. De waarde van de panden zal beslist niet minder worden en het komt de sociale controle alsook het aanzicht van de gevels ten goede.”

Leerpunten

- Haal (als eigenaar) bij een nieuwe winkelhuurder de verdiepingen op voorhand uit het huurcontract.
- Werk met gemeentelijke voorbeeldprojecten om aarzelende winkeliers over de streep te trekken.
- Benut kennis van andere gemeenten en corporaties. Het wiel hoeft niet twee maal te worden uitgevonden.
- Het realiseren van parkeerplaatsen bij de woning is in elke binnenstad een probleem. Een mogelijke oplossing is om als gemeente een parkeerfonds in te stellen en met dit fonds parkeergarages te ontwikkelen.
- Bestaande eigenaren doen moeilijk afstand van bezit. Denk dan aan erfpacht als optie.
- Aanschrijven wordt als instrument (nog) nauwelijks toegepast.





Aan de Oude Gracht in Utrecht ter hoogte van nummer 137 worden zes koopappartementen gerealiseerd.

Hennie Cornelisse, lokale eigenaar Utrecht
“Ik dacht altijd dat leegstand goedkoop is.”

“Ik ben als kind in dit pand opgegroeid. Toen mijn vader met de zaak stopte, is het mijn eigendom geworden. En al die jaren daarna, 35 jaar om precies te zijn, hebben de bovenverdiepingen leeggestaan. Ik vond het moeilijk om er iets mee te doen. Dat veranderde toen ik door de gemeente per brief werd geattendeerd op Wonen boven winkels. Ik moest er eerst even goed over nadenken. Ik dacht altijd dat leegstand goedkoop is. Maar dat is niet waar. Als je een pand leeg laat staan, drijft het van je weg.

Je krijgt muizen, lekkages... Door de brief ging ik nadenken. Ik kreeg een heel prettig contact met de gemeente. En toen was de kogel door de kerk. Er kwam een goede architect aan te pas en een goede aannemer. De gemeente was me ook behulpzaam bij de selectie van die mensen. Ik begon het steeds leuker te vinden.”



Utrecht

In Utrecht zijn in de jaren tachtig de eerste serieuze stappen gezet om Wonen boven winkels te stimuleren. Met wisselend succes. Pas in de tweede helft van de jaren negentig is een stap voorwaarts gezet. In 1999 is de reguliere inzet met een extra impuls verhoogd. Deze middelen zijn besteed aan de interne en externe advisering en begeleiding, het subsidiëren van haalbaarheidsonderzoeken en het realiseren van woningen. Individuele projecten dienen zich aan uit de markt, waarbij wordt geadviseerd en subsidies worden verstrekt volgens het sinds 1999 geldende regiem. In de periode 1999 tot en met 2004 zijn er 230 woningen gerealiseerd voornamelijk in het kernwinkelgebied en voor een deel als spin-off van het actieve programma. De laatste jaren was er naast de aandacht voor individuele projecten, aandacht voor de mogelijkheden op het gebied van clustergewijze aanpak. Wel is het aantal afzonderlijke projecten in Utrecht dat jaarlijks wordt gerealiseerd, gedaald. Op grond van de in juni 2005 afgeronde herinventarisatie wordt nieuw beleid ontwikkeld voor de aanpak op lange termijn waarbij samenwerking wordt gezocht met plaatselijke



organisaties. Tot 2009 zijn middelen gereserveerd in het kader van ISV2. Twee projecten zijn in voorbereiding. Een aansprekend project in Utrecht zijn de zes woningen in het duurdere segment die in de Lauwersteeg boven de HEMA aan de Oude Gracht zijn gerealiseerd. In de woningen zijn veel authentieke onderdelen zichtbaar, waaronder fraaie moer en kinderbinten balklagen. Het project is in 2003 gerealiseerd door Mitros Ontwikkeling. Omdat het koopappartementen betreft is er geen Wonen boven winkels-subsidie uitgekeerd.

De aanpak van gemeenten

Veel gemeenten en corporaties tonen de laatste jaren een hernieuwde belangstelling voor de mogelijkheden van Wonen boven winkels. Gemeenten hebben de afgelopen jaren inventarisaties laten verrichten en een beleidsvisie geformuleerd. Ze tuigen een subsidieprogramma op of richten samen met corporaties een samenwerkingsverband of PPS-constructie Wonen boven winkels op.

Inventarisatie en beleidsvisie

Een inventarisatie binnen de gemeente maakt de omvang van de leegstand boven winkels duidelijk, onderzoekt de stedenbouwkundige, bouwkundige en bouwtechnische situatie en geeft kansen en mogelijkheden aan. Een beleidsvisie van de gemeente geeft vervolgens het belang aan dat de gemeente eraan hecht en maakt ook inzichtelijk hoe de gemeente dit wil bereiken. Op basis van de inventarisatie kunnen gericht haalbaarheidsonderzoeken worden opgestart.

De op individuele panden gerichte aanpak

De aanpak met een gemeentelijk subsidieprogramma is erop gericht om eigenaren van panden te stimuleren woningen te realiseren in de leegstaande etages. Deze benadering is en wordt in veel steden toegepast, zoals in Alkmaar, Amsterdam, Arnhem, Breda, Den Haag, Dordrecht, Goes, Gouda, Groningen, Haarlem, Heerlen, 's-Hertogenbosch, Hoorn, Leiden, Nijmegen, Utrecht en Wageningen. De subsidiebedragen die worden toegekend variëren tussen gemeenten van € 5.000 tot meer dan € 20.000 per woning. De gemeenten zetten voor deze gemeentelijke subsidieregelingen veelal ISV-gelden in. Sommige gemeenten stellen een gemeentelijke coördinator aan: deze kan voor eigenaren een informerende en stimulerende rol vervullen.

Het initiatief ligt bij deze aanpak bij de aanvrager van de subsidie: de pandeigenaar en is dus gebaseerd op vrijwilligheid en de inzet van die eigenaar. De aanpak is met name succesvol in binnensteden en bij panden met lokale eigenaren. De panden liggen minder vaak in het A1-gebied. Nu het aandeel van lokale eigenaren afneemt wordt met deze aanpak minder succes geboekt.

Laagrentende lening bij SVn

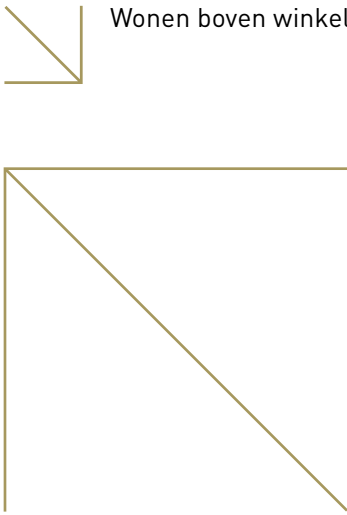
Als de gemeente geen gelden beschikbaar heeft voor subsidies, is het te overwegen om als gemeente een constructie met een laagrentende lening bij SVn in te stellen. Eigenaren kunnen dan tegen zeer gunstige voorwaarden geld lenen. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Ontsluiting van de appartementen boven de HEMA aan de Oude Gracht in Utrecht.

Jan Mans, interim-burgemeester Venlo
“De aantrekkingskracht van Venlo voor jonge mensen vraagt meer woningen op goede locaties.”

“Ook in Venlo is sprake van een initiatief Wonen boven winkels. Gebruikmaken van de lege verdiepingen voor woningen biedt zeker perspectief voor aantrekkelijke woonlocaties voor studenten, ‘short stayers’, maar ook starters op de woningmarkt. Jongelui, die elders hebben gestudeerd, komen weer terug naar Venlo en willen graag in het centrum wonen. De stad wil aantrekkelijk blijven voor jonge mensen en nieuwkomers. Die doelgroep moet ook perspectief hebben om door te stromen. Ook met oog op de ontwikkeling van nieuwe economische sectoren, zoals de creatieve bedrijvigheid. De belangrijke winkelstraten in Venlo, zoals de Lomstraat, Vlesstraat, Parade en Markt, bieden nog veel mogelijkheden voor woningen in de leegstaande verdiepingen en dat zal het aanzien en de levendigheid van die straten zeker ten goede komen.”





(SVn) is in 1996 ontstaan toen Nederlandse gemeenten hun aandelen in het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten hebben verkocht aan de ABN AMRO. De stichting is opgericht om de voormalige aandeelhouders faciliteiten te bieden voor financiering van specifieke projecten. SVn beheert revolverende fondsen die zijn afgestemd op individuele gemeenten naar rato van het aandelenpakket dat zij hadden in het Bouwfonds. De middelen die deze gemeenten bij SVn hebben ondergebracht zijn 'geoormerkt' voor gebruik binnen wonen en stedelijke vernieuwing. SVn beheert momenteel 175 revolverende investeringsfondsen van evenveel gemeenten. De ingelegde gelden zijn en blijven eigendom van elke afzonderlijke gemeente. De gemeenten bepalen zelf aan wie zij uit hun fonds leningen toekennen en onder welke voorwaarden. Rente en aflossing op de leningen vloeien weer terug in het revolverende fonds van de gemeente. Voorbeelden van gemeenten die deze constructie gebruiken voor subsidieregelingen voor Wonen boven winkels zijn de gemeenten Leiden en Wageningen.

De geclusterde aanpak

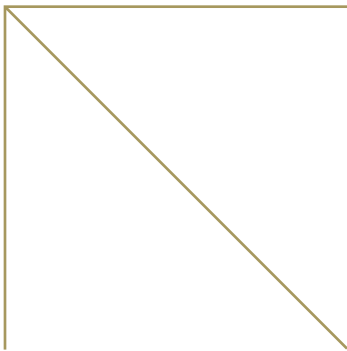
Met een subsidieprogramma dat is gericht op individuele panden blijven geclusterde binnenstedelijke projecten die boven de macht en capaciteit van een particuliere eigenaar uitstijgen, liggen. Daarom zijn er professionele partijen nodig om deze projecten aan te pakken. Een nieuwe, investerende partij verwerft de leegstaande verdiepingen in eigendom of erfpacht en ontwikkelt voor eigen rekening en risico nieuwe wooneenheden. In veel gevallen is de investerende partij een corporatie of een specifiek voor Wonen boven winkels opgerichte organisatie, vrijwel altijd bestaande uit tenminste de gemeente en een woningcorporatie. Door bundeling van alle expertise en middelen in een publiek-private onderneming, kunnen voor de meeste beletselen bij de huidige eigenaar oplossingen worden geboden. De knelpunten worden op deze manier bedrijfsmatig aangepakt. Een dergelijke publiek-private samenwerking pakt eerder clusters dan individuele panden aan, pleegt haalbaarheidsonderzoeken, zoekt de beste ontsluiting, verwerft de lege verdiepingen, na splitsing, op basis van erfpacht of aankoop en neemt deel in een vereniging van eigenaren. Zo'n samenwerking ontwikkelt ook dakstraten voor de ontsluiting, zoekt oplossingen voor fietsenbergingen, afvalinzameling, geluidsproblemen door airco's, voert de verbouwing voor eigen rekening en risico uit, en verkoopt of verhuurt en beheert ten slotte de woningen.

De financiële constructie van zo'n bedrijfsmatige aanpak is innovatief door de instelling van een revolverend fonds. Met de opbrengsten uit verkoop en huur komt er op termijn weer werkkapitaal voor nieuwe woningen beschikbaar.

Deze benadering is in Maastricht voor het eerst toegepast en heeft navolging gevonden in Amersfoort, Arnhem, Deventer, Groningen, Hoorn, Leeuwarden, Purmerend, Venlo, Zutphen en Zwolle.

Ook hebben zich nieuwe initiatieven aangemeld voor de bedrijfsmatige aanpak zoals in Alkmaar, Amsterdam, Assen, Bussum, Den Haag, Eindhoven, Emmeloord, Enschede, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Hilversum, Kampen, Sittard-Geleen, Tilburg en Utrecht.

Maastricht geldt als de bakermat van wat kortweg ook wel de bedrijfsmatige aanpak kan worden genoemd. In 1991 is de NV Wonen boven Winkels Maastricht (WbWM) opgericht, met als aandeelhouders de gemeente Maastricht, woningcorporatie Woonpunt en de Universiteit Maastricht. Elke partner brengt vermogen en expertise in, de woningcorporatie verzorgt ook bouwmanagement en woningbeheer. Een adviesbureau zorgt voor algemeen projectmanagement en acquisitie. WbWM tracht verdiepingen te verwerven in eigendom of in erfpacht, en realiseert vervolgens voor eigen rekening en risico woningen in de verdiepingen. In ruil voor het ter beschikking stellen ontvangen de eigenaren een eenmalige koopsom of een jaarlijkse erfpachtcanon.



Rolverdeling betrokken partijen bij een subsidiegerichte en bedrijfsmatige aanpak.

Individuele, subsidiegerichte aanpak

- De huidige eigenaar investeert met behulp van subsidie in nieuwe woonruimten in eigen pand.
- De gemeente is subsidieverstrekker aan individuele eigenaren, zorgt voor juridisch bestuurlijk kader en is verantwoordelijk voor handhaving van de wetten en regels.
- De corporatie speelt geen rol.
- De eigenaar is actief als aanjager, investeerder, ontwikkelaar en verhuurder.
- De houding van de winkelier is positief passief.

Bedrijfsmatige aanpak

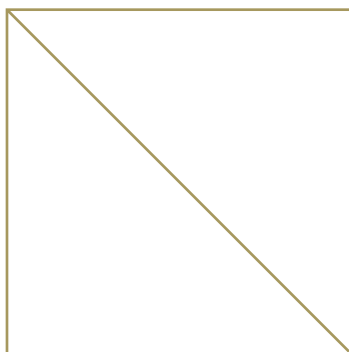
- Een nieuwe entiteit (bij voorkeur woningcorporatie en gemeente) bevordert Wonen boven winkels in de binnenstad.
- De gemeente richt financiële en andere bijdragen op die entiteit, zorgt voor juridisch bestuurlijk kader en is verantwoordelijk voor handhaving van de wetten en regels.
- De corporatie is heel actief als mede-initiator en mede-eigenaar en draagt als nieuwe eigenaar zorg voor de ontwikkeling en de verhuur.
- De bestaande eigenaar onderhandelt over overname prijs/canon.
- De houding van de winkelier is positief passief.

Amsterdam

Al in 1985 stelde de gemeenteraad de nota 'Wonen boven bedrijven' vast. Tot 1995 zijn er met de ingestelde subsidie-regeling en ambtelijke ondersteuning 514 woningen gerealiseerd. In 1995 werden de stadsdelen ingesteld. Dit leidde tot minder capaciteit voor Wonen boven bedrijven en daardoor ook minder woningen: 50 woningen in de periode 1995 tot 2001. In oktober 2001 kreeg het beleid een nieuwe impuls met het Plan van Aanpak-Wonen boven bedrijven voor het stadsdeel Centrum. Voor de begeleiding en ondersteuning van particuliere initiatieven is sindsdien een gemeentelijke coördinator ingezet. De subsidie bedraagt afhankelijk van het tekort (de onrendabele top voor een periode van 15 jaar) maximaal € 22.689. In de periode 2001 tot heden zijn er 43 woningen gerealiseerd, deels zonder subsidie. 47 woningen zijn in uitvoering, en veel staat nog op stapel. Naast het stimuleren van particuliere initiatieven zijn er twee particuliere samenwerkingsverbanden, een voor het Kalverstraatgebied, en een voor het Nieuwendijkgebied. Zij richten zich voornamelijk op de ontsluiting van bouwblokken en het creëren van woningen.



Het stadsdeel ondersteunt deze initiatieven zowel ambtelijk als financieel. Een aansprekend project zijn de 14 woningen achter Arti et Amicitiae aan de Kalverstraat. De woningen hebben op het Spui hun entree en worden via een loopbrug ontsloten. Dit project is in 2002 opgeleverd. Het stadsdeel heeft hier € 349.000 aan subsidie uitgekeerd.



Verschillen in aanpak tussen subsidiegerichte en bedrijfsmatige aanpak.

Individuele, subsidiegerichte aanpak

- Het meeste succes wordt geboekt in (randen van) kernwinkelgebieden met veelal lokale eigenaren, waar relatief lage winkelhuren gelden en ontsluitingen relatief gemakkelijk te realiseren zijn.
- De gemeente neemt met subsidieverordening een actieve voorwaardenscheppende, maar ook afstandelijke houding tegenover ontwikkeling en beheer aan.
- De bestaande eigenaar moet bereid zijn tegen laag of negatief aanvangsrendement risico te lopen en zich grote inspanningen te getroosten.
- Gemeente loopt geen ander risico dan dat de subsidie niet adequaat of verkeerd wordt gebruikt. Subsidie is bijdrage 'à fond perdu'.
- De eigenaar regelt zijn zaken zelf en legt verantwoording af over de subsidie.
- De eigenaar loopt risico van mogelijk onrendabele exploitatie en dat weerhoudt veelal van een investering.
- Minder sturingsmogelijkheden naar doelgroepen, huurbeleid en voorraadbeheer; behoud monumentaal karakter is moeilijker te bewaken.
- Projecten worden individueel aangepakt. Geen synergie-effecten.
- Resultaten blijven de laatste jaren achter door afnemend aantal individuele pandeigenaren. Ook zijn de 'makkelijke' projecten nu gedaan.

Bedrijfsmatige aanpak

- Het meeste succes wordt geboekt in de kern van kernwinkelgebieden waar hoge winkelhuren gelden (A1- en A2-locaties) met veel regionaal of landelijk opererende eigenaren, waaronder institutionele beleggers.
- De gemeente en de corporatie stellen zich actief op en erkennen hun rol als probleemeigenaar. Korte lijnen, ook naar belendende beleidsterreinen. Synergie in beleid en resultaat.
- De nieuwe eigenaar speelt een stimulerende rol in de ontwikkeling en het beheer.
- De gemeente loopt (beheersbaar) risico, maar krijgt op termijn ook iets terug van de investeringsbijdrage ('revolving fund').
- Een professionele aanpak wekt het vertrouwen van de bestaande eigenaren.
- De bestaande eigenaar heeft gegarandeerde extra inkomsten en is van hoge onderhoudslasten af. De nieuwe eigenaar moet verwervingskosten opnemen in zijn exploitatie.
- De nieuwe eigenaar heeft meer sturingsmogelijkheden naar doelgroepen, huurbeleid en voorraadbeheer; dit biedt betere mogelijkheden voor handhaving en bevordering monumentaliteit.
- Door korte lijnen naar belendende beleidsvelden en betere mogelijkheden voor een clusteraanpak is het effect op leefbaarheid en veiligheid beter te sturen.
- Resultaten komen de laatste jaren 'op stoom'.

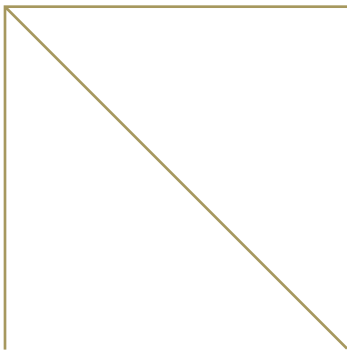


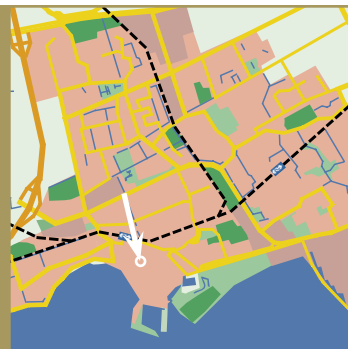
Foto links: Hoek Ramen - Gedempte Turfhaven in Hoorn. In het pand boven de winkel op Ramen 35, links naast het toegangssteegje, zijn op particulier initiatief appartementen gerealiseerd.

Foto rechts: Het trappenhuis van Ramen 35 is gesitueerd aan de buitenkant van het pand. Hiervoor heeft de architect gekozen omdat de monumentale balken tussen de eerste en tweede verdieping niet 'doorsneden' mochten worden met een trappenhuis.

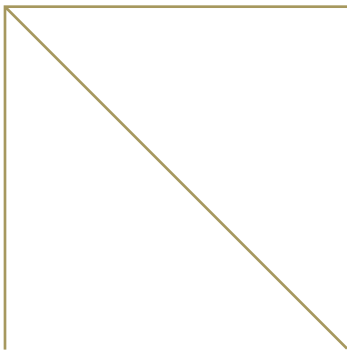


Hoorn

Hoorn brengt een mix van aanpakken in de praktijk. In Hoorn is in eerste instantie een inventarisatieonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er in leegstaande verdiepingen in de binnenstad ruimte is voor tenminste 150 woningen. Dit perspectief was voor de gemeente Hoorn en de woningcorporatie Intermaris aanleiding om de samenwerking te bestendigen. Er is geen aparte organisatie opgericht, maar begin 2005 hebben de partijen wel een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De gemeente heeft de bestaande stimuleringsregeling aangepast en toegespitst op het programma Wonen boven winkels. Eigenaren kunnen via de stimuleringsregeling een bijdrage krijgen van € 10.000 per woning, een extra bijdrage van € 2.500 per woning als een sociale huurwoning wordt gerealiseerd, en een bijdrage van € 2.500 voor het realiseren van een aparte opgang. Inmiddels zijn voor zo'n 20 woningen subsidieaanvragen ingediend. Daarnaast is er voor pandeigenaren de mogelijkheid om een samenwerking met Intermaris aan te gaan. Zij kunnen hun verdiepingen verkopen of in erfpacht uitgeven aan Intermaris, waarna Intermaris voor eigen rekening en risico



woningen realiseert en vervolgens verhuurt en beheert. Op dit moment lopen er verschillende haalbaarheidsonderzoeken waarmee in totaal zo'n 30 woningen zijn gemoeid. Hoorn zoekt vooralsnog de middenweg en realiseert ook nog heel wat woningen via het verstrekken van subsidies.

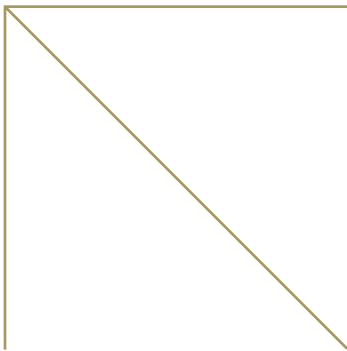


Een fotomontage van een deel van de Kalverstraat in Amsterdam, met boven de winkels mogelijke woonetages.

Piet Cornelissen, directeur NV Wonen boven Winkels Maastricht, algemeen directeur Woonpunt
“Goede samenwerking in een goede structuur met een duidelijk doel.”

“De belangstelling voor Wonen boven winkels in Maastricht van bewoners, van eigenaren en winkelbedrijven is zeker een verklaring van het succes. Daarnaast valt vooral de goede samenwerking tussen de gemeente en Woonpunt op, waarbij de Universiteit Maastricht een positieve, katalyserende rol speelt. Een ‘menage à trois’ die al vijftien jaar goed werkt. De structuur van een NV blijkt een goed kader voor deze samenwerking. In Maastricht wordt voor 50% gewerkt op basis van erfpacht door de NV. Kenmerkend is dat vanaf het begin een clustergewijze aanpak is toegepast: bij de aanpak van een pand wordt altijd gekeken naar mogelijkheden in aangrenzende panden. Dit lukt niet altijd, en vaak zijn het processen van een lange adem, maar het levert wel aansprekende projecten op met soms een compleet nieuw dakplein of dakstraat. Projecten die andere partijen enthousiast maken om ook mee te doen.”



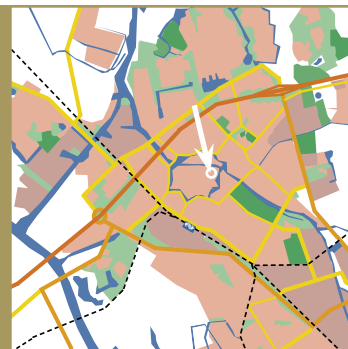


Het project Diezerstraat/Korte Smeden/Nieuwstraat in Zwolle voorziet in 700m² winkels en 31 wooneenheden. Deze ontwerpschets laat zien hoe de nieuwe ontwikkeling past tussen de bestaande bebouwing.



Zwolle

Eind 2000 is in opdracht van de toenmalige Woningstichting SAVO (nu deltaWonen) en de gemeente Zwolle een onderzoek gestart naar de mogelijkheden en kansen van een Wonen boven winkels-programma in de binnenstad van Zwolle. Uit de inventarisatie bleek dat er potentie is voor 300 tot 400 nieuw te realiseren woningen in leegstaande ruimten boven winkels. Sinds januari 2002 bestaat een N.V. voor de stimulering van Wonen boven winkels en de verbetering van de leefbaarheid in de binnenstad. Deze N.V. is een publiek-private organisatie, bestaande uit gemeente en Woningstichting deltaWonen. De doelstelling is om in de periode tot 2010 circa 160 woningen te realiseren. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor het eerste concrete project in volle gang. Ook voor een aantal andere locaties in de binnenstad zijn plannen in voorbereiding. De bouw van het eerste concrete project start in het voorjaar van 2006 op de locatie Diezerstraat/Korte Smeden. Dit project bestaat uit de realisatie van 800 vierkante meter winkelruimte en 29 woningen (14 appartementen en 15 studentenunits) aan een verhoogd binnenplein. Om het plan financieel haalbaar te



maken en omdat de bouwkundige staat van de bestaande panden slecht was, wordt alle bestaande bebouwing op een hoekpand na gesloopt.

Kennisuitwisseling en kennisbundeling gewenst

Wonen boven winkels kan op een brede sympathie rekenen van gemeentebesturen, woningcorporaties, koepelorganisaties zoals IVBN (organisatie van beleggers), organisaties van winkelbedrijven, zoals de Raad Nederlandse Detailhandel en het MKB (samen het platform detailhandel vormend) en de Raad van Nederlandse Winkelcentra. Die brede steun leidt echter niet direct tot klinkende resultaten.

Waarom worden de potentiële mogelijkheden zo weinig benut? Ervaringsdeskundigen spreken van een taaie materie, waar veel partijen bij betrokken zijn en die geen 'natuurlijke' partners zijn. Het kost veel tijd, geduld en geld. Het is werk van lange adem. Zaak is om te leren van de ervaringen die elders zijn opgedaan. Het is niet nodig om ieder voor zich het wiel uit te vinden.

Vermeldenswaardig is daarom dat onlangs is besloten een vereniging Wonen boven Winkels Nederland op te richten. Die oprichting is voorzien in januari 2006. De vereniging bestaat uit ruim twintig samenwerkingsverbanden, PPS-constructies of andere lokale initiatieven die binnen een gemeente wonen boven winkelprojecten willen realiseren met als doelstelling de leefbaarheid, veiligheid en aantrekkingskracht van de kernwinkelgebieden te verbeteren. Promotie van Wonen boven winkels, belangenbehartiging en kennisoverdracht zijn belangrijke speerpunten van de vereniging.

Contactpersoon vereniging Wonen boven winkels Nederland: Jan Bouwman, directeur Ons Huis Apeldoorn, 055 - 526 25 00, janbouwman@onshuis-apd.nl.

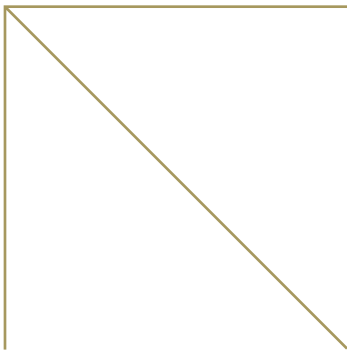
Bureaus met expertise Wonen boven winkels

Nederland kent een aantal adviesbureaus die gespecialiseerd zijn in het begeleiden van Wonen boven winkelsprojecten en -programma's. De volgende bureaus zijn bij projecten of programma's in deze brochure betrokken: AcquiReal BV Maastricht: www.acquireal.nl Binnenstadsperspectief BV Deventer: www.binnenstadsperspectief.nl Van Gool Stedelijk Advies BV Leiderdorp: www.vgsa.nl Woningbeheer NV Den Haag: www.woningbeheer.com



Gemeente	Start programma	Potentie aantal woningen	Aanpak	Contactpersonen	Meer informatie
1. Maastricht	1990	Meer dan 1000 woningen	Oprichting N.V. WbW in 1991 door gemeente, Woonpunt en Universiteit Maastricht	Piet Cornelissen, directeur Woonpunt, 046 8504100, p.cornelissen@woonpunt.nl Paul Penders, projectmanager WBWM, 043 3263000, paul.penders@acquireal.nl	www.wonenbovenwinkels.nl www.woonpunt.nl
2. Deventer	Onderzoek april 1999	Meer dan 400 woningen	Oprichting N.V. WbW door gemeente en Woonunie in november 2000	Ton Duivenvoorde, gemeente Deventer, 0570 693356, ai.duivenvoorde@deventer.nl Theun Oosterhuis, N.V. WbW, 0570 858682, theun.oosterhuis@woonunie.nl	www.woonunie.nl , klik op 'in ontwikkeling' en dan op 'Wonen boven winkels Deventer'
3. Den Haag	Onderzoek oktober 1999	Meer dan 500 woningen	Initiatieven worden overgelaten aan eigenaren en ontwikkelaars	Christiaan Langerak, Haag Wonen, 070 3466737, c.langerak@binnenstad-denhaag.nl; Peter Vrijaldenhoven, Haag Wonen, 070 3880467, p.vrijaldenhoven@haagwonen.nl	www.binnenstad-denhaag.nl/?pageid=34
4. Utrecht	1995	ca. 300 leegstaande verdiepingen	Subsidieprogramma en ambtelijke ondersteuning	Dan Kool, gemeente Utrecht, 030 2864392, d.kool@utrecht.nl	
5. Amsterdam	1985		Projectgewijze aanpak waarbij initiatieven worden overgelaten aan eigenaren en ontwikkelaars. Subsidie voor onrendabele top	Paul Stalenberg, stadsdeel Amsterdam-Centrum, 022 5524563, pstalenberg@centrum.amsterdam.nl	www.centrum.amsterdam.nl , klik op 'projecten' en klik dan onder 'bouwprojecten' op 'wonen boven bedrijven'
6. Hoorn	Onderzoek 2003	150 woningen	Aanpak: een samenwerkingsverband voor geclusterde projecten, en een subsidieregeling voor individuele projecten	Martin Hoiting, Intermaris, 0229 258500, m.hoiting@intermaris.nl Jan van der Heijden, gemeente Hoorn, 0229 252466 j.vd.heijden@hoorn.nl	
7. Zwolle	Onderzoek november 2000	Ruim 250 woningen	Oprichting N.V. WbWZ door gemeente en deltaWonen in november 2002	Gurbe Helbig, directeur N.V. WbWZ, 038 8510200, g.helbig@deltawonen.nl Gerard Huizing, gemeente Zwolle, 038 4982597, jg.huizing@zwolle.nl	http://binnenstad.zwolle.nl , klik op 'projecten', dan op 'particuliere projecten', dan op 'Wonen boven winkels'

Informatie over IPSV-projecten is te vinden op www.vrom.nl/voorbeeldprojectenipsv



IPSV-publicaties

2005

- Water in de stad [VROM 5133]
- Wonen boven winkels [VROM 5129]
- Bewoners bouwen de buurt [VROM 5130]
- Actieve parken, sociaal cement [VROM 5131]
- Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing [VROM 5127]
- Funderingsherstel [VROM 5128]
- Heerlijke Stad [VROM 5092]

2004

- De kracht van de stad [VROM 4194]
- Kwaliteit van de stad [VROM 3266]
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing [SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2]

2003

- IPSV Indienen 2003 [VROM 3249]
- Publiek-private samenwerking [VROM 3125]
- De maakbare binnenstad [VROM 3124]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [VROM 3123]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [VROM 3118]
- Cultuur als katalysator [VROM 3122]
- Water als economische impuls [VROM 3121]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [VROM 3120]
- Vernieuwing historische binnensteden [VROM 3119]
- Strategische ruimtelijke visies [VROM 3117]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [VROM 3115]
- Water als ecologische drager [VROM 3116]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [VROM 3114]
- Bekeken beheer [rapport]
- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [VROM 3157]
- Uitdaging in uitvoering [VROM 2143]

2002

- Inspiratie voor innovatie [VROM 2122]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [VROM 3158]
- Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld [VROM 3156]

De IPSV-publicaties zijn te bestellen of te downloaden via www.vrom.nl/ipsv (publicaties). Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).

Verantwoording

Deze brochure is gemaakt in het kader van het Innovatie-Programma Stedelijke Vernieuwing, een programma van de ministeries van VROM, EZ en LNV. De inhoud van deze brochure is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de betrokken adviesbureau's en de beschreven gemeenten.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.

Redactie

SEV Realisatie



Fotografie

Cover: Joop van Reeken

Pagina 4: Tineke Dijkstra

Pagina 18: Geusebroek Stefanova architectenbureau

Pagina 19: Willem van de Hoed i.o.v. I'M Architecten

De overige foto's zijn beschikbaar gesteld door de projecten

Meer informatie

www.vrom.nl/ipsv

ipsv@minvrom.nl

ipsv@sev-realisatie.nl

November 2005



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

