

Wonen boven winkels:

Onderzoek naar de mogelijkheden van studentenhuisvesting in binnensteden.



landelijke studenten vakbond

Onderzoeksbureau Landelijke Studenten Vakbond (LSVb)

December 2010

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	blz. 3
2. Methode van onderzoek	blz. 5
3. Wonen boven winkels in Utrecht en Delft	blz. 7
3.1 Inleiding	
3.2 Utrecht	
3.3 Delft	
4. Maatregelen	blz. 11
4.1 Inleiding	
4.2 Maatregelen vanuit gemeentes	
4.3 Maatregelen vanuit het Rijk	
5. Voordelen wonen boven winkels	blz. 15
6. Conclusie	blz. 15

Bijlagen:

- Vragenlijst
- Lijst met geraadpleegde bronnen

1. Aanleiding

In Nederland staan rond de 40.000 verdiepingen boven winkels in binnensteden en aanloopstraten leeg. Dit betekent dat er meer dan 1.500 hectare aan ruimte niet wordt gebruikt¹. Deze leegstand betekent niet alleen een verspilling van ruimte. Voor het imago van de binnenstad van steden is het ook belangrijk dat de ruimtes benut worden: *“Het weer bewonen van verdiepingen heeft een positieve uitstraling op de omgeving en creëert een prettiger verblijfsklimaat, vooral ’s avonds is het minder somber en voelt het veiliger”*².

De vraag is waarom deze ruimte niet gebruikt wordt voor studentenhuisvesting. Volgens het rapport *“contrasten in de kamermarkt”* van Laagland advies, dat in opdracht van het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie onderzoek deed naar studentenhuisvesting, zal het aantal studenten de komende jaren met zo’n 60.000 toenemen. Bij een gelijkblijvend percentage uitwonende studenten betekent dit dat er meer dan 37.000 nieuwe uitwonende studenten bijkomen³. Hierbij moet worden aangemerkt dat dit slechts gaat om studenten uit Nederland. Buitenlandse studenten die naar Nederland komen zijn hierbij niet meegerekend wat betekent dat het uiteindelijke aantal uitwonende studenten nog hoger zal liggen. Gezien het feit dat er slechts in 4 van de 20 grootste studentensteden⁴ op dit moment een ‘ontspannen’ woningmarkt is, is het van belang dat er maatregelen worden genomen om studenten passende huisvesting te geven. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) berekende onlangs nog het aantal kamers dat men tekort kwam op 20.000 tot wellicht 30.000!⁵

Een mogelijkheid zou zijn om het wonen boven winkels te stimuleren. Aan de student zal het niet liggen. Die gaf, bijvoorbeeld in de studentenmonitor 2007 van Utrecht, aan dat grootte van de kamer ondergeschikt is aan locatie. Studenten willen het liefst woonruimte in het centrum van de stad⁶. Dat studenten een logische doelgroep zijn blijkt uit een brief oud-minister Eberhart van der Laan aan de Tweede Kamer. In een reactie op de grote leegstand

¹ www.wonenbovenwinkelsnederland.nl

² www.wonenbovenwinkelsutrecht.nl

³ Contrasten in de kamermarkt – Rapport Laagland

⁴ Contrasten in de kamermarkt – Rapport Laagland

⁵ Persbericht LSVb – 20.000 kamers tekort in Nederland

⁶ Studentenmonitor 2007 – gemeente Utrecht

boven winkels stelt hij dat studenten een logische doelgroep zijn *“gezien de centrale ligging van de panden en de vaak bijzondere indeling van de gebouwen”*⁷.

Doel van dit onderzoek is om te bekijken hoe het komt dat er zoveel woonruimte boven winkels niet gebruikt wordt voor studentenhuisvesting. Daarnaast wordt geprobeerd een beleidsadvies uit te brengen over hoe ‘Wonen Boven Winkels’ kan bijdragen aan het terugdringen van de kamernood.

Voor dit onderzoek wil ik medewerkers van de gemeente Utrecht bedanken, Sophie Clausman en Dan Kool. Daarnaast wil ik Chris Dieke en Norbert de Leeuw van de gemeente Delft bedanken. Allen maakten veel tijd vrij om mij te woord te staan en wezen mij op relevante documenten die meer informatie geven over wonen boven winkels.

Voor meer informatie over dit rapport kunt u via de email contact opnemen met eduard@lsvb.nl

⁷ Brief Eberhard van der Laan naar de Tweede Kamer, 20 februari 2009

2. Methode

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van interviews met zowel huiseigenaren en verhuurders van panden, als met medewerkers van de gemeente. Door middel van een semigestructureerde vragenlijst is geprobeerd om een beeld te krijgen van de problematiek omtrent het leegstaan van ruimtes boven winkels. Door de problematiek van meerdere kanten te bekijken, is geprobeerd om een compleet beeld van de situatie en de mogelijkheden te geven. Verder is geprobeerd om een beeld te krijgen van de maatregelen die vanuit de gemeente bestaan om het wonen boven winkels te stimuleren.

De winkeleigenaren en/of huurders zijn gerandomiseerd gekozen. Enige vereiste was dat hun winkel zich bevond in de binnenstad van Delft of Utrecht. De vragen die zij kregen zijn gebaseerd op de bekende regelgeving omtrent wonen boven winkels. Er is hierbij wel gekeken naar een goede verdeling van panden waar leegstand op één of meerdere verdiepingen is en naar panden waar geen leegstand is. Hierbij moet worden aangetekend dat het gaat plekken waarvan gedacht wordt dat het leegstaat aangezien dat vanaf de straat lastig is te zien. De mensen van de gemeente zijn meestal niet direct benaderd. Via het benaderen van een contactpersoon in de gemeentelijke organisatie werden meestal andere betrokkenen bij het beleid gevonden waarmee gesproken kon worden.

In Utrecht is gesproken met twee personen van de gemeente: Sophie Clausman, beleidsmedewerker wonen en belast met studenten- en jongeren huisvesting, en Dan Kool, medewerker van de afdeling monumentenzorg. Bij de gemeente Delft is gesproken met Norbert de Leeuw, projectleider wonen, zorg en welzijn, en Chris Dieke, werkzaam bij de gemeente Delft bij het vakteam monumenten en bouwkwiteit. Beide keren is er dus gesproken met specialisten op het gebied van (studenten)huisvesting en monumentenzorg. Dit laatste is belangrijk vanwege het aantal monumentale panden in de binnensteden van Utrecht en Delft en het feit dat wonen boven winkels voordelen oplevert voor deze monumenten.

Het theoretisch kader van dit onderzoek bestaat voornamelijk uit rapporten van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). In de

voetnoten wordt naar deze bronnen verwezen. In de bijlage zit een lijst met de geraadpleegde bronnen.

3. Wonen boven winkels in Utrecht en Delft

3.1 Inleiding

Het onderzoek spitst zich toe op de studentensteden Delft en Utrecht. Hiervoor is gekozen vanwege de verschillende benaderingen van wonen boven winkels in beide steden.

In Delft bestaan subsidiemaatregelen die het wonen boven winkels aantrekkelijker maakt. Door middel van deze subsidies kunnen panden die in vervallen staat verkeren, opgeknapt worden en verhuurklaar. In Utrecht bestaan ook dergelijke maatregelen maar daar blijkt de leegstand groter te zijn.

In Utrecht is op dit moment wel beleid maar dit lijkt nog maar mondjesmaat zijn vruchten af te werpen. Men heeft weliswaar de stichting 'wonen boven winkels Utrecht' ingesteld, maar deze stichting geeft slechts advies over verbouwmogelijkheden om wonen boven winkels mogelijk te maken⁸. De gemeente heeft verder wel subsidies beschikbaar maar er lijkt hierbij geen sprake van gericht subsidiebeleid.

In Delft is er wel sprake van een gericht subsidiebeleid. Uit de beleidsregel "wonen boven winkels 2009" van de gemeente Delft komt naar voren dat de gemeente Delft subsidies verleent om *"opgangen naar etages boven winkels te maken (...) ook worden subsidies verleend om deze etages bewoonbaar te maken"*⁹. Het doel van deze beleidsregel *"is het in de binnenstad tegengaan van leegstand van verdiepingen boven de op de begane grondvloer gevestigde winkels of bedrijven"*¹⁰.

3.2 Interviews in de gemeente Utrecht

In de Utrechtse binnenstad zijn op verschillende plekken lege plekken boven winkels te zien. In de binnenstad zijn bij verschillende winkels mensen aangesproken. Enerzijds bij winkels waarboven wel mensen (leken te) wonen, anderzijds bij winkels waar niemand boven leek te wonen. In de binnenstad wordt voornamelijk gehuurd. Weinig winkels zijn eigenaar van hun pand. Dit komt waarschijnlijk door het grote aantal ketens in de binnenstad.

⁸ www.wonenbovenwinkelsutrecht.nl

⁹ Beleidsregel wonen boven winkels 2009 – Gemeente Delft

¹⁰ Beleidsregel wonen boven winkels 2009 – Gemeente Delft

De meeste winkels huren een volledig pand, inclusief verdiepingen die niet tot de winkel behoren. Deze verdiepingen staan vaak leeg maar worden soms intern gebruikt voor bijvoorbeeld kantines, kantoren en magazijnen. Over lege etages doen veel winkeliers wat schimmig. Zoals eerder gesteld laten veel winkeliers weten een 'interne bestemming' te hebben. In de praktijk blijken de magazijnen niet veel meer te zijn dan een leegstaande etage met enkele dozen erin. Een andere reden dat er niets met sommige etages wordt gedaan, kan het gevolg zijn van het feit dat er veel ketens in de binnenstad van Utrecht zitten. Deze ketens hebben het extra geld dat verhuren opbrengt niet nodig en willen waarschijnlijk geen tijd steken in het verhuren van de lege ruimtes. Dit wordt bevestigd in het interview met de gemeente Utrecht.

De winkeliers werd ook de vraag gesteld wat zij ervan vonden als er studenten boven hen kwamen wonen. Een aantal van hen denkt dat studenten overlast zullen geven en willen daarom de etage niet verhuren, andere denken dat er veel werk aan de etages verricht moet worden voordat deze veilig bewoonbaar zijn. Dit lijkt hen bovendien een kostbare aangelegenheid. Een aantal verdiepingen boven woningen is niet bewoonbaar doordat er geen andere toegangsweg tot de verdieping is dan via de winkel. De meeste winkeliers zien het niet zitten om studenten steeds door hun winkel te hebben lopen. Op deze plekken was er echter wel bewoning door niet-studenten.

De winkeliers die wel studenten boven de winkel hebben wonen, hebben weinig last van de studenten. Meestal hebben ze een eigen ingang en veel contact is er niet. Bij de winkeliers is geen sprake van een versterkt veiligheidsgevoel doordat er altijd iemand in de buurt van de winkel is. Wel denken zij dat de panden beter onderhouden blijven wanneer ze permanent bewoond zijn.

Over het algemeen lijken winkeliers niet te weten welke subsidies er beschikbaar zijn om wonen boven winkels mogelijk te maken. Dit lijkt in tegenspraak met wat de gemeente zegt. Daarbij wordt gesteld dat de goede makelaars wel weten wat er bij de gemeente beschikbaar is¹¹. Hoewel het logisch is dat deze regelingen voor makelaars duidelijk zijn, is het wellicht ook handig om gericht bij winkeliers te promoten wat voor subsidies er

¹¹ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 September 2010

beschikbaar zijn. Het op de hoogte zijn van de aanwezige subsidies kan de winkeliers die eraan denken om iets met lege verdiepingen te doen, doen overhalen om wel aan de slag te gaan met de leegstand.

3.3 Interviews in de gemeente Delft

Een kleine wandeling door de binnenstad van Delft laat zien dat er bijna geen leegstand is bij panden in de binnenstad. Een ander opvallend kenmerk is een bord met het logo van het Delftsch Studenten Corps (DSC) die bij een aantal huizen de voorgevel siert. Mede hierdoor kan gesteld worden dat er boven veel winkels in de binnenstad studenten wonen. Ook navraag bij lokale studenten ondersteunt dit beeld. Een laatste opvallend kenmerk is het aantal ketens. Het aantal ketens in Delft is een stuk kleiner dan in de Utrechtse binnenstad.

Dat er bijna geen leegstand is, is voor de gemeente geen verrassing¹². De oplossing is betrekkelijk simpel volgens de gemeente. Er is een bestemmingsplan waarin staat dat in de binnenstad ieder pand een woonfunctie moet hebben waardoor bedrijven gedwongen zijn om ervoor te zorgen dat er ook daadwerkelijk gewoond wordt¹³. Er kan gesteld worden dat zowel de woonfunctie als de economische functie van de binnenstad in dit beleid naar voren komt.

Dat er veel studenten wonen in de binnenstad van Delft is voor winkeliers geen probleem. Deze geven aan dat ze geen last hebben van studenten die boven hun winkels wonen. In Delft is bovendien de afgelopen jaren flink ingezet op het maken van nieuwe opgangen naar woningen. Dit betekent dat er bij veel panden een extra opgang is gemaakt zodat de bewoners van de verdieping boven een winkel niet door de winkel hoeven te lopen¹⁴.

¹² Interview met de gemeente Delft, d.d. 6 oktober 2010

¹³ Interview met de gemeente Delft, d.d. 6 oktober 2010

¹⁴ Presentatie Chris Dieke (gemeente Delft)



Figuur 1: Oude situatie en nieuwe situatie in de Gemeente Delft

(Bron: Presentatie Chris Dieke, gemeente Delft)

Er is wellicht ook een verband tussen het aantal grote winkelketens en de leegstand. Zoals eerder aangegeven is er voor grote ketens vaak weinig noodzaak om verdiepingen boven hun winkel te verhuren omdat hen dit meer moeite geeft dan het geld oplevert. In Delft is het aantal ketens een stuk kleiner en is er ook minder leegstand. De gemeente Delft geeft aan dit hiertussen zeker een verband is ook al omdat er een meer persoonlijke band is met de lokale winkeliers. Dit uit zich bijvoorbeeld in het meedenken van de gemeente wanneer zij zien dat winkels van plan zijn te gaan verbouwen Dit leidt ertoe dat er directer contact is. Wanneer een winkel gaat verbouwen kan door het directe contact sneller door de gemeente worden gevraagd of een winkelier niet ook direct een opgang wil maken¹⁵.

¹⁵ Interview met de gemeente Delft, d.d. 6 oktober 2010

4. Maatregelen

4.1 Inleiding

Mede op basis van de interviews met de gemeente Utrecht en de Gemeente Delft zijn er een aantal maatregelen naar voren gekomen die gebruikt (kunnen) worden om wonen boven winkels mogelijk te maken en/of te stimuleren. Daarnaast zijn er maatregelen die uit de literatuur naar voren komen. Onderstaande paragraaf geeft een overzicht van verschillende maatregelen die gemeentes kunnen treffen.

4.2 Maatregelen door gemeentes

Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om het wonen boven winkels aantrekkelijker te maken en te stimuleren. Allereerst subsidies. In de gemeente Delft wordt ieder jaar een bedrag vrijgemaakt voor subsidie aan organisaties die wonen boven winkels realiseren. *“Met dit beleid wil de gemeente de leefbaarheid in de binnenstad bevorderen en tegelijk het monumentale karakter van panden behouden”*¹⁶. Uit een interview met de gemeente Utrecht kwam naar voren dat daar ook subsidies beschikbaar zijn, maar dat deze niet hoog zijn: *“wij geven 6800 euro stimuleringssubsidie per wooneenheid en dat is natuurlijk niet veel”*¹⁷. Wel geven beide gemeentes aan dat het vooral een aanmoedigingssubsidie is. Zo is er bij de gemeente Delft een minimum bedrag dat geïnvesteerd moet worden voordat men in aanmerking komt voor een subsidie¹⁸. Dit bedrag is 55.000 euro¹⁹.

Interessant is ook de manier waarop subsidies worden verleend. Bij zowel de gemeente Delft als bij de gemeente Utrecht is er subsidie beschikbaar per wooneenheid. Dit betekent dat men meer subsidie kan krijgen als er meer kamers worden gerealiseerd. Verder is het belangrijk dat er toegangssubsidies beschikbaar zijn. De realisatie van woningen boven winkels wordt vaak gehinderd doordat het kostbaar is om een zelfstandige toegang te maken²⁰. Daarom is het belangrijk dat de gemeente zorgt voor subsidies die het goedkoper maken om een nieuwe opgang te maken.

¹⁶ Beleidsregel wonen boven winkels 2009 – Gemeente Delft

¹⁷ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

¹⁸ Presentatie Chris Dieke (gemeente Delft)

¹⁹ www.gemeentedelft.nl

²⁰ Brief Eberhard van der Laan naar de Tweede Kamer, 20 februari 2009

Een andere mogelijkheid om huiseigenaren in te laten zien dat zij kostbare ruimte onbenut laten, is het invoeren van een leegstandverordening. Met een leegstandverordening wordt een meldingsplicht voor vastgoedeigenaren ingevoerd. Wanneer hun leegstaande kantoren, bedrijfspanden en/of winkelpanden leeg staan, wordt in overleg een leegstandsbeschikking gemaakt. *“Wanneer de leegstand voortduurt, kunnen gemeenten een of meerdere geschikte gebruikers voordragen, die de eigenaar moet accepteren. Als stok achter de deur kan een dwangsom opgelegd worden”*²¹. Een medewerker van de gemeente Utrecht gaf aan dat het gebruik van een leegstand verordening de eigenaren in ieder geval wel dwingt tot nadenken over wat ze moeten doen met een leegstaande verdieping²². Een probleem met het invoeren van een leegstandverordening en een dwangsom kan zijn dat grote ketens het bedrag liever ophoesten dan dat zij werk steken in het bewoonbaar maken van lege verdiepingen boven hun panden. Bovendien is het juridisch gezien een lastig traject wat veel tijd en ook geld kost voor de gemeente²³. Dit komt doordat eigenaren van panden in bezwaar en daarna in beroep kunnen gaan tegen de dwangsom.

Een leegstand verordening is ook één van de adviezen van de VROM-raad: *“De VROM-raad pleit er daarom voor om in steden ruimte te creëren voor meer diverse vormen van bedrijvigheid en om in binnensteden in te zetten op wonen boven winkels, via een gecombineerde inzet van een gemeentelijk coördinatiepunt en een leegstandsboete”*²⁴.

Een (op het oog) veel goedkopere maatregel kwam in het interview met de gemeente Delft naar voren. Daar hebben alle hogere etages in panden in de binnenstad in het bestemmingsplan de bestemming ‘wonen’, wat betekent dat deze etages enkel voor wonen gebruikt mogen worden. Door dit te doen kan ook worden voorkomen dat bedrijven die een volledig pand in bezig hebben of huren, niet optimaal gebruik maken van het pand. Dit kan een uitkomst zijn voor de gemeente Utrecht aangezien daar veel grote ketens zitten voor wie het weinig (financieel gezien) oplevert als zij een deel van hun pand verhuren. Deze regeling zou kunnen zorgen voor dwang bij deze ketens om alsnog iets te doen aan de

²¹ Eerste Kamer keurt anti- kraakwet goed – KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.

²² Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

²³ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

²⁴ Publieke ruimte: naar een nieuwe balans tussen beeld, belang en beheer – VROM-raad

leegstand, wellicht in combinatie met een leegstandverordening, waardoor het voor een winkel financieel toch aantrekkelijk wordt om een deel van een pand te verhuren.

4.3 Maatregelen vanuit het Rijk

Ook vanuit het Rijk moet er actie ondernomen worden. Dit kwam naar voren in de gesprekken met beide gemeentes. Daarbij werd vooral aangegeven dat de problematiek hoger op de politieke agenda moet komen, daarna komt er waarschijnlijk vanzelf meer aandacht voor. Ook werd aangegeven dat het Rijk zou moeten zorgen voor financiële kaders²⁵. Hiermee kan bedoeld worden dat het Rijk zorgt voor een deel van de kosten die het geven van subsidies met zich meebrengt. Ook kan gedacht worden aan een vast percentage van een investering als subsidie (In het geval van een percentage van 10% is er dan sprake van 5.000 euro subsidie bij een investering van 50.000). Inmiddels is ook door Aedes, de vereniging van woningcorporaties, en Kences, het samenwerkingsverband van studentenhuisvesters, de noodklok geluid. Zij stellen in een persbericht van 1 juni 2010 dat er meer geld nodig is voor studentenhuisvesting. Wanneer er vanuit het Rijk meer geld beschikbaar komt voor studentenhuisvesting dan kan dit wellicht ook voor projecten als wonen boven winkels gebruikt worden²⁶.

Een belangrijk argument is dat het Rijk een meer integrale lijn op het gebied van binnensteden zou moeten ontwikkelen. Daarbij zou, in lijn met de adviezen van de VROM-raad, niet alleen maar die economische factor steeds zwaar ingebracht moeten worden maar moet er gekeken worden naar welke voordelen het wonen boven winkels biedt²⁷.

Als laatste zou vanuit het Rijk besloten kunnen worden om een herinvoering van de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte. Volgens een rapport van RIGO Research en Advies, in opdracht van de gemeente Amsterdam, zou het herinvoeren van huurtoeslag zelf een lastenvermindering voor de overheid kunnen betekenen. Bovendien neemt het de druk weg van woningcorporaties om aan de grote vraag naar zelfstandige woonruimte te voldoen. Hiervoor is juist door de huurtoeslag veel vraag²⁸.

²⁵ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

²⁶ Meer geld nodig voor studentenhuisvesting – persbericht Kences en Aedes

²⁷ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

²⁸ Besparing met huurtoeslag – RIGO Research en Advies, 2009

Aangezien de meeste wooneenheden die door wonen boven winkels zijn gerealiseerd in het duurdere segment liggen, zou huurtoeslag voor onzelfstandige woningen de lasten voor studenten kunnen verminderen. Dit levert meer studentenwoonruimte op.

5. Voordelen:

Het stimuleren van wonen boven winkels biedt niet alleen maar voordelen voor studenten. Ook voor starters op de woningmarkt kan het helpen. Door van de ruimtes boven winkels zelfstandige woonruimtes te maken, kunnen afgestudeerden in hun studentenstad blijven wonen²⁹. Op dit moment is de doorstroming van afgestudeerden naar een starterswoning, mede door de schaarste aan woningen, erg laag. Hierdoor blijven veel afgestudeerden hangen in hun studentenkamers wat ten koste gaat van nieuwe studenten die op zoek zijn naar een kamer. Door meer zelfstandige woonruimte boven winkels te realiseren zijn er voor starters meer woonmogelijkheden en komt er ruimte vrij voor studenten. Dit probleem wordt onderkend door de gemeentes.

Een ander voordeel werd in de inleiding al genoemd: *“Het weer bewonen van verdiepingen heeft een positieve uitstraling op de omgeving en creëert een prettiger verblijfsklimaat, vooral 's avonds is het minder somber en voelt het veiliger”*³⁰. De gemeente Utrecht beaamt dit: *“Hoe meer bewoning in de binnenstad, hoe veiliger deze is”*. Daar komt nog bij dat monumentale panden, door ze te laten bewonen, beter behouden blijven en minder kans krijgen om in verval te raken³¹. Ook in de gemeente Delft is men hiervan overtuigd en mede daarom is er in het bestemmingsplan opgenomen dat wonen (en niet alleen winkelen) een belangrijke functie moet zijn van de binnenstad³². Dit is een verschil met de gemeente Utrecht waar gesteld wordt dat de economische factor een hele zware is in het bestemmingsplan en dat mede daardoor er minder ruimte is voor wonen. De VROM- raad pleit er in dit geval voor in te zetten op multifunctionaliteit van binnensteden en dus *“om in steden ruimte te creëren voor meer diverse vormen van bedrijvigheid en om in binnensteden in te zetten op wonen boven winkels”*³³. Mede doordat de nadruk nu vaak ligt op de economische aspecten, komt het wonen boven winkels nog niet echt van de grond³⁴.

²⁹ Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 september 2010

³⁰ www.wonenbovenwinkelsutrecht.nl

³¹ www.wonenbovenwinkelsnederland.nl

³² Interview met de gemeente Delft, d.d. 6 oktober 2010

³³ Publieke ruimte: naar een nieuwe balans tussen beeld, belang en beheer – VROM-raad

³⁴ Publieke ruimte: naar een nieuwe balans tussen beeld, belang en beheer – VROM-raad

6. Conclusie

Wonen boven winkels is een oplossing voor de kamernood. Het is echter niet een oplossing die alle kamernood kan doen verdwijnen. Daarvoor is het te in de meeste gevallen te duur en levert het te weinig ruimte op. Het kan echter wel de doorstroom verbeteren en een deel van de krapte op de woningmarkt inperken. Daarnaast is het ook voor de gemeentes en de bewoners fijn wanneer binnensteden beter bewoont zijn. Mede hierom mag de steun van de gemeente gevraagd worden, omdat uit voorgaande geconcludeerd kan worden dat studentenhuysvesting boven winkels voor verschillende partijen wat oplevert.

Voor de gemeente en bewoners zijn er voordelen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid wanneer verdiepingen boven winkels worden bewoond. Voor studenten kan het helpen om de kamernood in te perken. Door het bestemmingsplan wat de gemeente Delft heeft, is daar minder leegstand dan in de gemeente Utrecht.

Vanuit de gemeente mag verwacht worden dat zij bij het creëren van woonruimte boven winkels financiële ondersteuning bieden en ook op het gebied van regelgeving meewerken. Hiervoor zijn subsidies een goed middel. Omdat het echter onduidelijk is van wie verschillende panden in binnensteden zijn, is een leegstandverordening ook een goede oplossing om het onbenut laten van kostbare ruimte tegen te gaan. Belangrijker nog is dat gemeentes (ver)huurders van panden op de hoogte zou moeten stellen van het feit dat er subsidies mogelijk zijn om hun etages bewoonbaar te maken. Een gerichte vorm van subsidie geven kan het beschikbaar stellen van geld voor nieuwe opgangen naar woningen zijn.

Een andere oplossing ligt in juridische aspecten. Zo kan een bestemmingsplan aangepast worden waarbij verdiepingen voor de functie wonen zou worden gereserveerd. Door zo'n bestemmingsplan te gebruiken, heeft de gemeente Delft ervoor gezorgd dat er weinig leegstand is. Wanneer er alsnog leegstand is, kan middels een leegstandverordening ervoor worden gezorgd dat er extra druk komt op de eigenaren van leegstaande verdiepingen.

Bijlage 1: Vragenlijst

Eigenaren/ huurders die de etages leeg hebben staan:

Waarom worden de etages boven de winkel niet verhuurd?

- Is er wel geprobeerd om de etage te verhuren?
- Welke obstakels is men tegengekomen bij het willen verhuren?

Welke maatregelen zouden jullie stimuleren om de etages bewoonbaar te maken?

- Welke maatregelen zouden voor jullie een stimulans zijn om toch te verhuren?
- Zijn jullie op de hoogte van stimuleringsmaatregelen?

Hoe bevalt het om de etages niet te verhuren?

Eigenaren/ huurders die de etages niet leeg hebben staan:

Waarom zijn jullie de etages gaan verhuren?

- Hoe lang worden de etages al bewoond?
- Hoeveel mensen wonen er boven de winkel?

Wat waren de obstakels die jullie tegenkwamen?

- Is er gebruik gemaakt van subsidies?
- Is er hulp van de gemeente geweest?

Hoe bevalt het verhuren van de ruimte?

- Wat zijn volgens jullie de voordelen van het laten bewonen van de etages?
-

Gemeentes:

Hoe groot is de leegstand in de stad?

- Hoe groot is de kamernood ongeveer?

Welke maatregelen zijn er om wonen boven winkels te stimuleren?

- Zijn er subsidies beschikbaar?
- Lopende projecten?
- Zijn er projecten die niet vanuit de gemeente uitgaan?

Waarom worden er wel/niet maatregelen genomen om leegstand te voorkomen?

Bijlage 2: Bronnenlijst

Websites:

www.wonenbovenwinkelsnederland.nl

www.wonenbovenwinkelsutrecht.nl

Rapporten en beleidsdocumenten:

Contrasten in de kamermarkt – Rapport Laagland

Brief Eberhard van der Laan naar de Tweede Kamer, 20 februari 2009

Studentenmonitor 2007 – gemeente Utrecht

Beleidsregel wonen boven winkels 2009 – gemeente Delft

Publieke ruimte: naar een nieuwe balans tussen beeld, belang en beheer – VROM- raad

Besparing met huurtoeslag – RIGO Research en Advies, 2009

Persberichten:

Persbericht LSVb – 20.000 kamers tekort in Nederland

Eerste Kamer keurt anti- kraakwet goed – KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing.

Persbericht Kences en Aedes – Meer geld nodig voor studentenhuisvesting

Interviews:

Interview met de gemeente Utrecht, d.d. 22 September 2010

Interview met de gemeente Delft, d.d. 6 oktober 2010

Interviews met winkeliers in Utrecht en Delft

Overig:

Presentatie Chris Dieke (gemeente Delft)