



Wonen boven winkels: een kwestie van volhouden

Michiel Smit, Redactie Stadswerk magazine
Foto's (alle Maastricht): Servaas Tulkens

Wonen boven winkels is echt zo'n thema dat geen tegenstanders lijkt te kennen. Huurinkomsten voor de eigenaren, een levendige binnenstad, beter onderhoud van historisch erfgoed: iedereen spint er garen bij. Toch staan vandaag de dag ongeveer 40.000 etages boven winkels leeg. Praktische problemen en koudwatervrees lijken de grootste obstakels om hier verandering in te brengen.

Maastricht laat zien dat het kan

In Maastricht is men al sinds 1990 gericht bezig om meer woningen boven winkels bewoond te krijgen. Er staan nog altijd 600 etages leeg, maar er zijn al bijna 300 weer in gebruik genomen met nog vele tientallen in de planning. Dat begint erop te lijken! Om deze ontwikkeling verder te stimuleren, is de vennootschap Wonen boven winkels Maastricht opgericht. Aandeelhouders zijn de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonpunt. acquiReal verzorgt het projectmanagement, waarbij eigenaren op alle gebieden ondersteund worden. Van haalbaarheidsonderzoek en vergunningen aanvragen tot en met de exploitatie. Behalve het aantal woningen wordt de woningvoorraad er ook nog gevarieerder door. Woningen pal in het bruisende stadscentrum zijn nu bereikbaar voor velen. Een jarenlange gestage inzet wordt zo beloond.

Al sinds het begin van de jaren tachtig worden er pogingen ondernomen om leegstaande etages boven winkels (weer) om te vormen tot woningen. Sinds die tijd zijn er in diverse steden initiatieven gestart, wat hier en daar tot substantiële aantallen woningen heeft geleid. Toch blijkt het een weerbarstige materie, want tegenover de successen staat nog altijd een veelvoud aan leegstaande bovenetages. Hoe komt dat toch? In de VROM-brochure 'Wonen boven winkels' worden enkele knelpunten opgenoemd. Het ontsluiten van de bovenwoningen blijkt het grootste obstakel te zijn. Winkels hebben in de loop van de tijd steeds bredere puien gekregen, waardoor de trap naar boven is opgeheven. De ontsluiting moet nu vaak geregeld worden via zijstraten of achterkanten van winkelpanden, met allerlei kruip-door-sluip-door-oplossingen. Bouwtechnisch gezien lukt het niet altijd om het voor elkaar te krijgen.

Ook andere factoren

De gevallen dat het eenvoudigweg bouwtechnisch onmogelijk is om een woning te ontsluiten, zijn echter zeldzaam. In veel gevallen wordt de oplossing bemoeilijkt door andere factoren waardoor een voornemen in de uitvoering strandt. Zo kunnen er van overheidswege voorschriften zijn die uitvoering in de weg staan, bijvoorbeeld met betrekking tot beeldkwaliteit of brandveiligheid. Het nut van deze voorschriften staat niet ter discussie, maar het probleem is dat de specifieke kenmerken van winkelgebieden vragen om specifieke, creatieve oplossingen bij bouwers en vergunningverleners. En daar wil het nog wel eens ontbreken. Zo kan een brandtrap aan de buitenkant van een pand het straatbeeld ontzien, maar een doordachte architectonische oplossing kan juist een icoon van de brandtrap maken. Als de brandtrap zich op een drukke winkelroute bevindt, kan het onderste deel omhoog worden geklapt om bij nood uit te

worden geklapt. In New York is dit eerder regel dan uitzondering. Het is dit type oplossing waar in Nederland kennelijk nog geen gangbare praktijk voor is ontstaan.

Ook winkeliers zijn niet altijd even constructief in het realiseren van bovenwoningen. Een zo groot mogelijke winkelpui is heilig, twee vierkante meter voor een toegangsdeur is onbespreekbaar. Ook dit zou creatief opgelost kunnen worden door de toegangsdeur onderdeel uit te laten maken van het etalageontwerp; met een opvallend ontwerp kun je extra de aandacht trekken. Verder is men vaak huiverig voor overlast tijdens de verbouwing, wat weer ten koste kan gaan van de

omzet. En in geval van winkeliers die eigenaar zijn van het pand is men vaak huiverig om huurders te nemen. Want als men de ruimte zelf nodig heeft, kun je ze er dan wel zo makkelijk uit krijgen? Inderdaad worden huurders in Nederland veel rechten toegekend, maar 'dringend eigengebruik' (van de eigenaar of een naast familielid) is een geldige reden om een huurcontract te beëindigen. Daarnaast zou met tijdelijke huurcontracten gewerkt kunnen worden, met name voor studenten (zogenoeten Campuscontracten). Overigens geldt hier wel het één-schaap-over-de-dam-principe: als één eigenaar-winkelier het aandurft om de bovenruimte te verhuren, volgen er meer. Dat bleek bij een voorbeeldproject in Assen.

Dakstraat (overdekt) ingang Minckelersstraat - woningen aan de Wolfsstraat boven de Free Record Shop.



Snelle groei: voorbode van opschaling?

De landelijke vereniging Wonen boven Winkels is opgericht in 2006 en telt inmiddels 33 leden in 22 steden. Opvallend is dat de grootste twee steden van het land, Amsterdam en Rotterdam, niet vertegenwoordigd zijn. De vereniging stimuleert lokale initiatieven, brengt partijen met elkaar in contact, organiseert overleg met relevante *stakeholders* en stimuleert uitwisseling van kennis en nieuwe initiatieven. Dat is belangrijk, omdat partijen elkaar vaak niet kennen waardoor het initiatief in veel gevallen helaas stopt. Hieronder een weergave van de leden en steden waar de vereniging vertegenwoordigd is. Is het snel groeiende netwerk een voorbode van opschaling?

Amersfoort

- NV Wonen boven Winkels Amersfoort

Apeldoorn

- Gemeente Apeldoorn
- Ons Huis

Arnhem

- CV Wonen boven Winkels Arnhem

Den Haag

- Gemeente Den Haag, Dienst Stadsontwikkeling
- Haag Wonen

Deventer

- NV Wonen boven Winkels Deventer

Dordrecht

- Gemeente Dordrecht

Eindhoven

- Gemeente Eindhoven
- WOONBEDRIJF

Enschede

- Domijn Woongroep Twente
- Gemeente Enschede

Gouda

- Gemeente Gouda
- Mozaïek Wonen

Haarlem

- Woonmaatschappij Haarlem

Harderwijk

- UWON

Helmond

- Gemeente Helmond
- Woonpartners

Hoorn

- Gemeente Hoorn
- IntermarisHoeksteen

Maastricht

- NV Wonen boven Winkels Maastricht

Nijmegen

- Gemeente Nijmegen

Purmerend

- Gemeente Purmerend
- Wooncompagnie

Sittard Geleen

- Gemeente Sittard Geleen
- Woonpunt Westelijke Mijnstreek

Tilburg

- Gemeente Tilburg/ Gebiedsteam Binnenstad
- Wonen Breburg

Utrecht

- NV Wonen boven Winkels Utrecht

Venlo

- Antares
- Gemeente Venlo

Zutphen

- BV Wonen boven Winkels Zutphen

Zwolle

- NV Wonen boven Winkels Zwolle

Er is hoop

Waarom wonen boven winkels, ondanks de evidente voordelen, maar niet echt van de grond komt, kan dus niet alleen aan bouwtechnische obstakels worden toegeschreven. Een zeker gebrek aan lef en creativiteit, angst voor het onbekende en het feit dat er vaak veel partijen unaniem tot overeenstemming moeten komen, maakt dat deze obstakels uiteindelijk vaak niet overwonnen worden. Gelukkig zijn er ook positieve voorbeelden te melden (zie bijvoorbeeld de kadertekst over Maastricht) en het zou kunnen dat wanneer er een omslagpunt wordt bereikt, de bovenetages plotseling in hoog tempo bewoonbaar worden gemaakt. Het is in dit verband hoopgevend dat er sinds 2006 een landelijke vereniging Wonen boven winkels actief is, waar inmiddels 22 steden bij zijn aangesloten. De 40.000 onderbenutte ruimtes - niet zelden in monumentale panden! - zijn het waard om blijvend aandacht te besteden aan dit thema. De aanhouder wint, toch?

Literatuur

Wonen boven winkels; Praktijkervaringen in Nederland. VROM, november 2005.

Terras boven de Albert Heijn aan de Markt.



Websites

www.wonenbovenwinkels.nl (Maastricht)
www.wonenbovenwinkelsnederland.nl