

Door: ir Angela van Velden, ing Chris Langerak, ir Bas Gremmen
Foto's en illustratie: Bas Gremmen

Winkelpanden in de binnenstad: Faillissement of rendement ?

Het zijn zware tijden voor de retailbelegger in de binnenstad: Winkeliërs hebben te maken met een zuinige consument en een toename van de concurrentie van webwinkels. Leegstand dreigt en huurrendementen staan onder druk. Een spoedig economisch herstel voor de winkelmarkt is nog niet in zicht. Is er voor de retailbelegger dan helemaal geen oplossing? Wij menen dat door de verdiepingen boven de winkels als woonruimte te (her)ontwikkelen en te verhuren, het beleggingsrendement in stand kan blijven. In dit artikel willen wij de mogelijkheden van 'wonen boven winkels' onder de aandacht brengen.

Spreiden van risico's

Wat doet een retailbelegger met panden waarvan de winkelruimte leeg staat? Er zijn verschillende opties. Het is mogelijk de winkel tijdelijk (en tegen lagere prijs) te verhuren en te hopen op betere tijden. In sommige straten is het een optie het winkelconcept te verlaten en de winkel te verbouwen tot een woonruimte met praktijk aan huis (ZZP). Maar we adviseren in ieder geval de aanwezige verdiepingen als woonruimte te gaan verhuren om de belegging minder conjunctuur gevoelig te maken. Om dit te doen is het verstandig om actie te ondernemen als de etages leegstaan boven de winkel en vooral als de winkel leeg staat of leeg gaat komen

Waarom wonen?

Sinds 1 januari 2011 komen mensen met een inkomen vanaf 33.000 euro niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd heeft deze inkomensgroep veel moeite om een passende koopwoning te vinden en is dus aangewezen op vrije sector huur. Terwijl andere woonsegmenten te kampen hebben met een afnemende vraag, groeit de markt voor middelgrote appartementen in de binnenstad. Dit type woningen kan vaak uitstekend worden gerealiseerd op leegstaande etages boven winkelruimten.



Dordrecht, Voorstraat

Proces en organisatie, waar te beginnen?

De realisatie van 'wonen boven winkels; kan een taai proces zijn. De overheid stelt vanuit allerlei beleidskaders de regels. De samenwerking met bestaande winkelhuurders of andere pandeigenaren verloopt niet vanzelf. En ook niet iedere retailbelegger is toegesneden op de exploitatie en beheer van woningen. Het is daarom van groot belang dat het herontwikkelingsproces goed wordt georganiseerd.

1. Haalbaarheidsonderzoek

De eerste stap is om op basis van een haalbaarheidsonderzoek bij de gemeente en de pandeigenaar overeenstemming te bereiken over het herontwikkelingstraject. Voor de gemeente is het van belang of het plan past binnen het bestemmingsplan en/of andere beleidsvisies. Voor de belegger is het primair van belang dat deze er 'brood in ziet'. Dit plan moet leiden tot een consolidatie dan wel verbetering van het beleggingsrendement.

2. Afspraken maken

Als bij gemeente en belegger de bereidheid aanwezig is tot 'wonen boven winkels', is het tijd om een voorlopig ontwerp te maken. Dit plan kan in (voor) overleg met de gemeente worden getoetst. (Bouwbesluit, Parkeerbeleid, Monumentenzorg en andere relevante wet- en beleidskaders). Dan is het van belang wie welke rol kan en wil vervullen. Gaat de belegger als ontwikkelaar en/of investeerder optreden of moet hiervoor een andere vastgoedpartij worden gevonden? Gaat hij de exploitatie en het beheer van de woningen zelf ter hand nemen of dient samenwerking te worden gezocht met een woningbouwcorporatie? Moet er direct samenwerking worden gezocht met aangrenzende eigenaren of kunnen deze later hierop aanhaken? Geldt er voor het plan een gemeentelijk subsidie- dan wel stimuleringsbeleid? De antwoorden op deze vragen leiden tot een intentieovereenkomst met alle betrokken partijen. De daadwerkelijke planontwikkeling kan dan starten.

Doelgroepen en prijzen

Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf 34.085 (prijspeil 2012) komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ook het kopen van een woning is door verscherpte hypotheekvoorschriften niet altijd meer een optie. Wonen in de binnenstad is aantrekkelijk voor startende 1- en 2-persoonshuishoudens die graag dicht bij de winkel- en horecavoorzieningen wonen. Ze nemen daarbij enige stedelijke dynamiek graag voor lief. Dat geldt ook voor niet zorg gebonden senioren (empty nesters). Ook zij waarderen het hoge voorzieningsniveau van de het centrum. Men is bereid om meer huur te betalen als daar een karakteristieke woning tegenover staat. Huurprijzen voor deze doelgroep kunnen variëren tussen 664,66 (prijspeil 2012) tot circa 900 euro.

Sociale veiligheid

Kenmerkend aan binnensteden is drukte en levendigheid. 's Avonds is het vaak juist (te) stil. Een van de redenen voor wonen boven winkels is aanwezigheid van mensen op elk tijdstip van de dag. Pandeigenaren en winkeliers hebben baat bij sociale controle in de uren dat de winkel gesloten is.



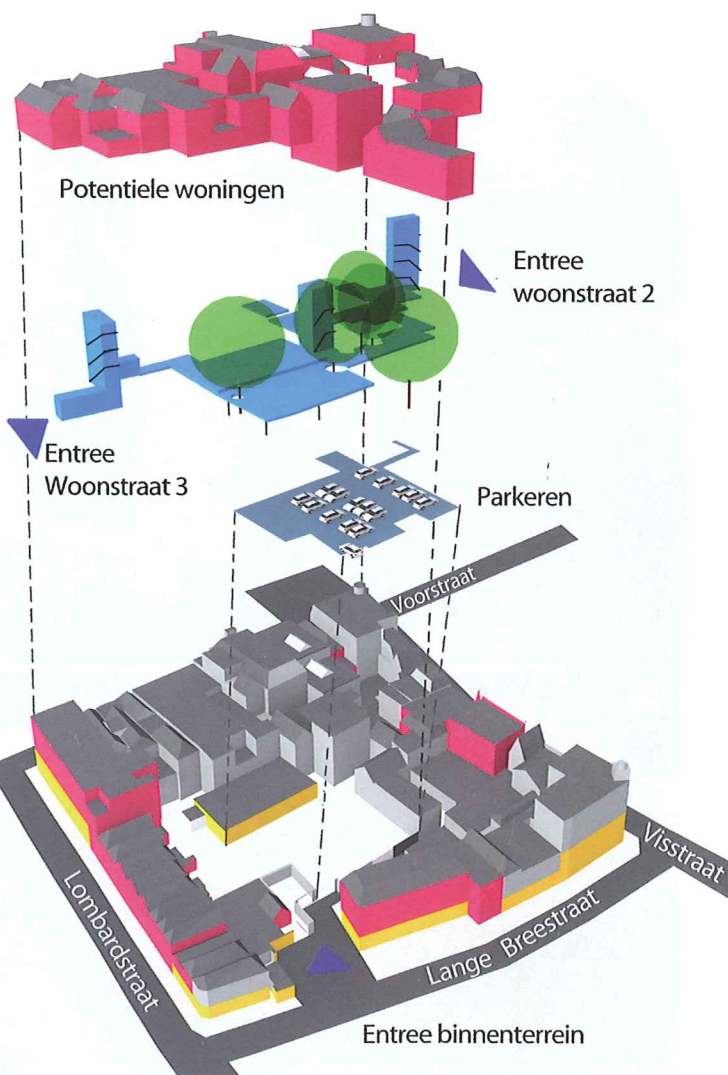
Dordrecht, Voorstraat, met links het stadhuis

Gezamenlijke ontsluiting en brandveiligheid

De portiekontsluiting is een ontsluitingsvorm waarbij in de praktijk vanuit brandveiligheid nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de lengte van de vluchtweg, toegepaste materialen, veiligheidstrappenhuizen, gekoppelde rookmelders en soms ook wel woningsprinklers. Veel van deze maatregelen worden niet geëist indien er vanaf de voordeur van woning een keuze is uit ten minste twee vluchtwegen. Een gezamenlijke ontsluiting via een woonstraat draagt bij aan de brandveiligheid van iedere woning in een 'wonen boven winkels' project. Iedere woning heeft nu twee of meer vluchtwegen naar de openbare weg.

Energie opwekken

Ook de daken in de binnenstad zijn heel geschikt om iets mee te doen. In sommige gemeenten wordt het aanleggen van groene daken gestimuleerd. Dit heeft een positief effect op het energieverbruik en het comfort (meerwaarde!) van de onderliggende ruimten. Maar natuurlijk kunt u ook de daken gebruiken om energie op te wekken die u kunt verkopen aan uw huurders. Dit kan in de vorm van zonneboilers die warm water maken of Photo Voltaïsche (PV) installaties die elektriciteit opwekken. Beide systemen hebben op dit moment (prijsspeil 2012) een terugverdientijd van circa 7 tot 8 jaar.



Parkeren

Het parkeren van auto's kost ongeveer 25 m² vloeroppervlak per geparkeerde auto. Bij een maandelijkse huur van 100 euro per maand is dit vergelijkbaar met een huuropbrengst van 50 euro per m². Dit geldt vooral indien de parkeervoorziening is overdekt (door de woonstraat) en is afgesloten. Uiteraard zijn er wel enige kosten verbonden aan de exploitatie van de garage. Door meervoudig gebruik van de woonstraat is (bebouwing op) een binnenterrein exploitabel te maken. Het hoeft natuurlijk nauwelijks betoog dat een appartement met een parkeervoorziening nog beter verhuurbaar is.

Functiesplitsing

Vanaf de jaren '60 tot medio jaren '80 was het gemeentelijk ruimtelijk ordening beleid veelal gericht op functiescheiding met als gevolg dat in veel historische winkelstraten een 'rationalisatie' heeft plaatsgevonden. Door sloop en samenvoeging van winkelruimten en vergroting van winkelpuien zijn de aparte opgangen van de daar destijds aanwezige woningen verdwenen. Dit heeft er wel toe geleid dat in de populaire winkelstraten de leegstand op de etages relatief groot is en dat het beleggingsrendement kwetsbaar is geworden voor fluctuaties op de winkelmarkt.

Onderscheidend

Wonen in de binnenstad is goed voor de sociale veiligheid en leefbaarheid in de winkelstraten. Gemeenten zijn vaak voorstander van wonen boven winkels en proberen dit mogelijk te maken. Bovendien staat verdichting en herbestemming hoog op de agenda: meer woningen creëren in de centra van de stad. Door 'wonen boven winkels' mogelijk te maken onderscheidt u zich als ondernemer.

Samen optrekken, meer mogelijkheden

In binnensteden is vaak sprake van meerdere eigenaren, elk met een of enkele panden, in gebruik door de eigenaar of verhuurd aan derden. Aanpassing van een enkel pand is moeizaam. Bundeling van een aaneengesloten rij panden biedt mogelijkheden voor een gemeenschappelijke ontsluiting en gezamenlijke voorzieningen zoals parkeren en een gemeenschappelijke binnentuin. Samenwerken maakt herontwikkeling en het genereren van opbrengsten mogelijk.

Een voorbeeld

In de binnenstad van het monumentale Dordrecht treffen we een mooi voorbeeld aan van een bouwblok waar kansen liggen voor 'wonen boven winkels'. Het bouwblok is gelegen op de kruising van twee belangrijke winkelstraten: Voorstraat en Visstraat. Boven de winkels zijn veel ongebruikte ruimten die bijzonder geschikt zijn om woonruimte van te maken. Dit bouwblok heeft een groot binnenterrein waar mogelijkheden liggen voor ontsluiting van de etages, parkeren, een binnentuin en mogelijk zelfs extra bebouwing. Bovendien is het eenvoudig bereikbaar via de Loverstraat vanaf de Lange Breesstraat. Hier kan een behoorlijke parkeervoorziening worden gerealiseerd en is het mogelijk om de woningen ook via het binnenterrein te ontsluiten. In bijgaande schets is in beeld gebracht op welke wijze de woningen vanaf het achterterrein toegankelijk gemaakt kunnen worden.

Uitnodiging

Hebt u vastgoed in de binnenstad? Wordt uw vastgoed volledig benut? Lijkt het u niet mogelijk om uw pand volledig te benutten en te laten renderen? Kijk eens links en rechts van u. Met elkaar kunt u meer halen uit uw vastgoed dan u denkt. We hebben met dit artikel u een aantal handreikingen gedaan om uw binnenstedelijk vastgoed beter te laten

renderen. En bovendien, niet onbelangrijk, te laten zien dat u belang hecht aan het voortbestaan van onze historische binnensteden.

Wie zijn wij?

Ir. Angela van Velden is senior adviseur bij Gerrichhauzen en Partners, een adviesbureau gespecialiseerd in volkshuisvesting, wijkvernieuwing, procesbegeleiding en samenwerkingstrajecten.
velden@genp.nl

ing. Chris Langerak is actief als De Projectloods 'matchmaker tussen ondernemer en overheid'.
info@projectloods.nl

ir. Bas Gremmen is eigenaar van Gremmen Architectuur <> Interieur, architectenbureau gespecialiseerd in Wonen boven Winkels.
bas@gremmen.nl



Dordrecht, Voorstraat hoek Visstraat