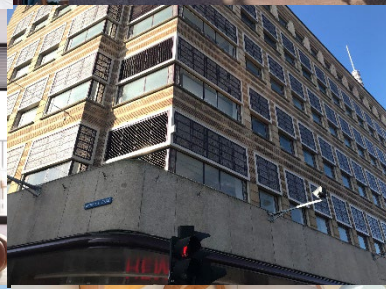
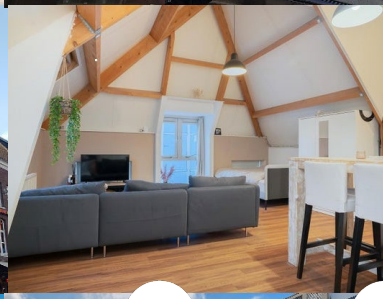
stec groep

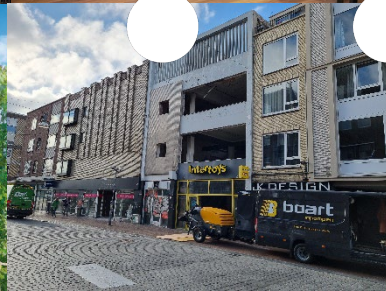
LocatUs®

Wonen op de verdieping: nog veel kansen te benutten

Wat is de potentie in uw centrum?







Stec Groep & Locatus

stec groep

LocaUs®

Signalen van gemeenten

We hebben het idee dat er veel verdiepingen leeg staan maar weten niet hoe groot de opgave is

Er worden nu vooral dure appartementen gebouwd maar we willen meer sturen op het woonprogramma in het centrum

Niet alle ondernemers hebben de financiële armslag om het pand te upgraden. Hoe kunnen we ondersteunen?

Het omzetten van verdiepingen is complex en komt niet goed van de grond, we willen meer regie voeren en bottlenecks gezamenlijk aanpakken

Verdiepingen worden laagwaardig gebruikt als opslag. Kan deze ruimte niet beter worden benut?

Pandeigenaren zouden vaker samen moeten werken om verdiepingen te ontsluiten, wie zijn de eigenaren en waar liggen kansen?

Eigenaren in de hoofdwinkelstraat willen geen deur in de plint om een verdieping te ontsluiten. Hoe kunnen we dan toch stimuleren?

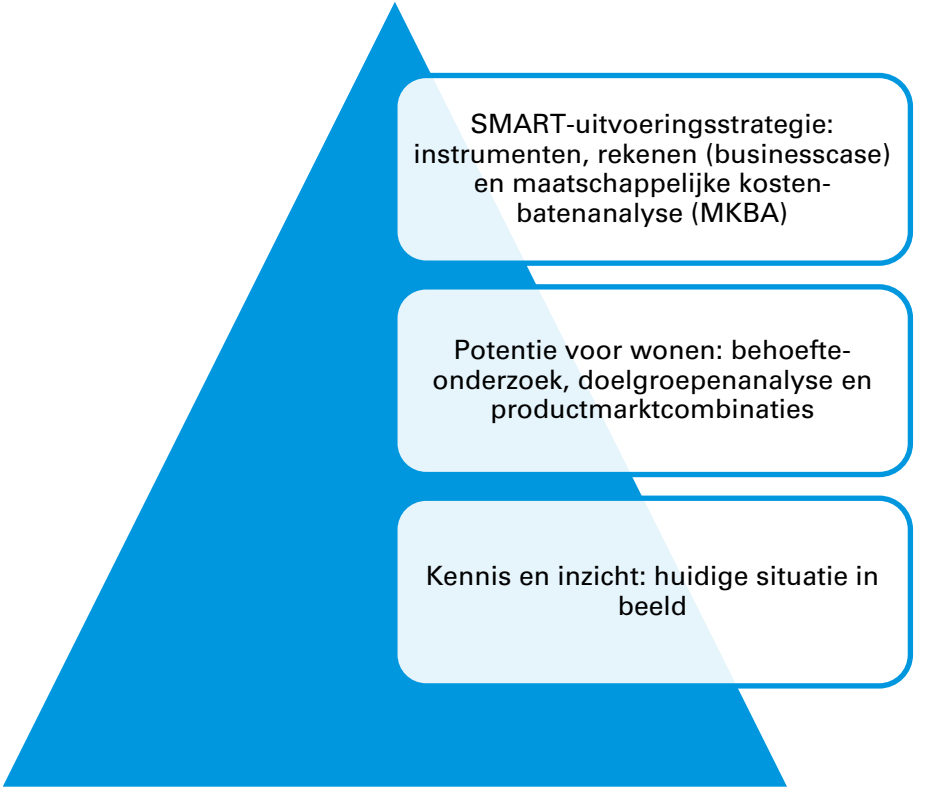
We hebben circulaire ambities en daar hoort het beter benutten van de bestaande gebouwen bij

We ontvangen signalen dat er sprake is van illegale bewoning op verdiepingen, we willen hier meer grip op

stec groep

LocaUs®

Aanpak Stec Groep & Locatus: Beter Benutten Verdiepingen (BBV)



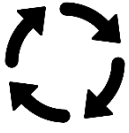
stec groep

LocaUs®

Waarom verdiepingen beter benutten?

Meer woningen

Opwaardering gevels



Circulair: benutten bestaand vastgoed & beperken nieuwbouw

Bestedingsimpuls en meer draagvlak voor voorzieningen

Voorzien in doelgroepen, zoals middeninkomens (betaalbaar) en senioren (doorstroming)

Mogelijkheden huurprijsverlaging plint

Leefbaarheid overdag en ‘s avonds

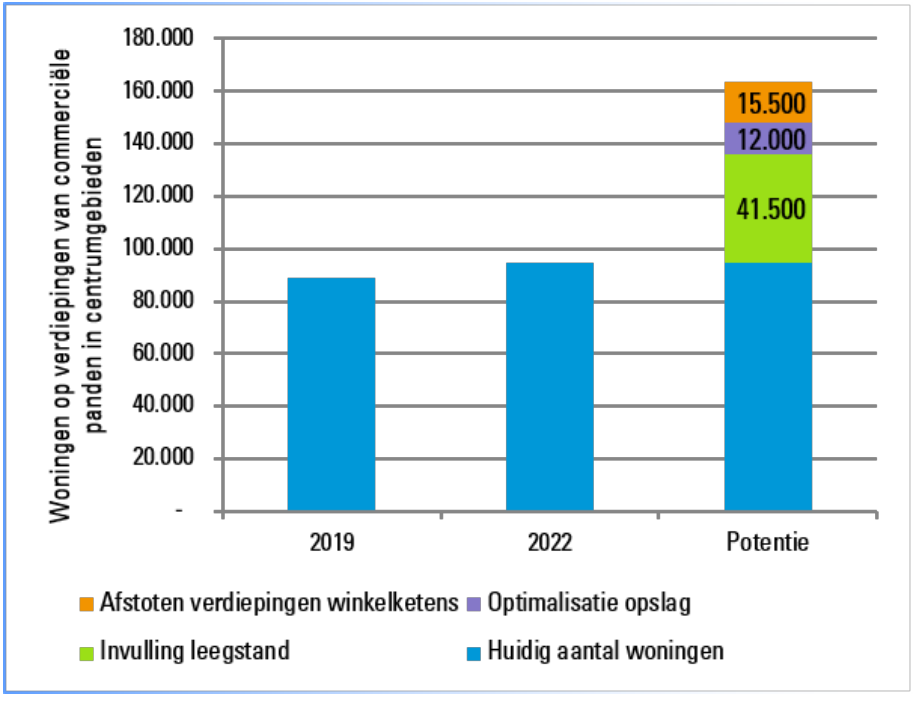
Hogere onroerend goed waarde binnenstad

stec groep

LocaUs®

Totale potentie: 70.000 extra woningen op verdiepingen

Figuur: potentie woningen op verdieping commerciële panden in centrumgebieden



Bron: 2019 en 2022 op basis van gegevens BAG en Locatus verwerkt door Stec Groep, potentie op basis van rekenmodel Stec Groep

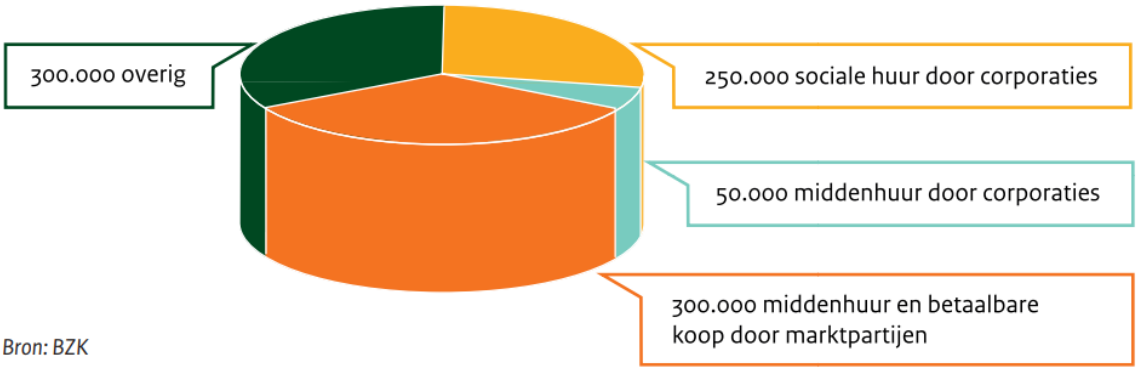
Waar is sprake van grote potentie?

Binnensteden met een grote potentie voor beter benutten verdiepingen	
1	Amsterdam
2	Rotterdam
3	Eindhoven
4	Utrecht
5	Den Haag
6	Nijmegen
7	Den Bosch
8	Arnhem
9	Dordrecht
10	Maastricht

Middelgrote centra met een grote potentie voor beter benutten verdiepingen	
1	Tilburg
2	Venlo
3	Enschede
4	Heerlen
5	Zwolle
6	Emmen
7	Assen
8	Delft
9	Veenendaal
10	Gouda
11	Goes
12	Amersfoort
13	Doetinchem
14	Ede
15	Middelburg

Beter benutten verdiepingen kan voorzien in 8% woningbouwopgave t/m 2030

Figuur: Nationale woon-en bouwagenda – 900.000 woningen tot en met 2030

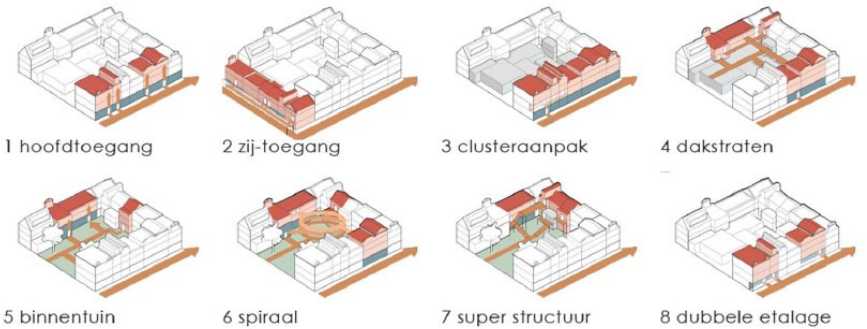


Bron: BZK

Waarom de regierol pakken?

1. Samenspel markt en overheid cruciaal voor succes
2. Eigenaren verleiden met aantrekkelijk perspectief
3. Grip op kwaliteit: gewenste doelgroepen, tegengaan verkamering, beperken overlast (geluid, fietsparkeren)
4. Meer inzicht in leegstand en activiteit verdiepingen (bv. illegale bewoning)
5. Effectiever proces vergunningverlening en up-to-date beleidskaders
6. Versnipperd eigendom: integrale ontwerpoplossingen soms noodzakelijk

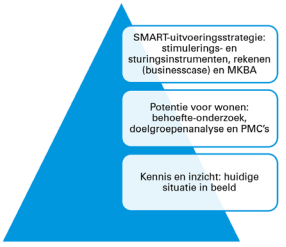
Figuur: integrale ontwerpoplossingen op blokniveau



Bron: ontwerpen zijn gemaakt door Moon Brader (Buro Moon)

stec groep LocaUs®

Aanpak beter benutten verdiepingen



Module – basis Kennis en inzicht: huidige situatie in beeld

- Grondige analyse van verdiepingen van alle commerciële panden (detailhandel, horeca, diensten)
- Hoe wordt elke verdieping benut? Uitsplitsing naar o.a. leegstand, opslag, kantoor, woning, horeca, winkel
- Relevante kenmerken voor ontsluiting: is er een aparte ingang/deur? Is een pand solitair, hoek of met zijsteeg?
- Beeld van potentieel aantal woningen in leegstand, omzetten opslag en op termijn afstoten winkelverdieping
- Meest kansrijke straten/locaties voor prioritaire aanpak
- We gebruiken veel kaarten en infographics om de analyses weer te geven
- Optioneel te koppelen met eigendomsregistraties (Kadaster) per pand en met lokale BRP-registraties

Bronnen

- Locatus veldwerk
- Stec BBV-model
- Kadaster (optioneel)
- Gemeentelijke eigendomsregistraties (optioneel)
- BRP-registraties (optioneel)

Module – plus Potentie vanuit wonen

- Marktonderzoek: analyse kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, gespecificeerd naar stedelijk wonen. Inclusief PMC's (woningtype, eigendomsvorm, prijzen en oppervlakteklassen)
- Doelgroepenanalyse: welke doelgroepen zijn kansrijk voor het centrum? We hanteren het Stec-doelgroepenmodel. Dit model maakt onderscheid naar 25 doelgroepen naar leeftijd, samenstelling, inkomen en dominant woonmilieu.
- Locatieonderzoek: beoordeling aantrekkelijkheid van locaties voor wonen en producten/doelgroepen op basis van kansrijke transformatielocaties uit module basis (3 tot 5 locaties, afhankelijk van uw wensen)
- Advies over kansrijk programma, haalbaarheid en eerste richting uitvoeringsstrategie

Bronnen

- Primos
- WoOn
- Lokale monitor wonen
- CBS
- BAG
- Stec doelgroepenmodel

Module – compleet SMART-uitvoeringsstrategie

- Verleiden van eigenaren: financiële meerwaarde van transformatie verdiepingen. Rekenen aan businesscase, grex, opbrengstpotentie en afzet
- Sturingsinstrumenten voor beleidsambities (zoals betaalbaarheid en doorstroming), zowel financieel als juridisch (denk aan doelgroepen- en huisvestingsverordening, starterslening, et cetera)
- Stimuleringsregelingen zoals transitiefonds, gevelaanpak, afroming parkeerfonds voor kwaliteitsimpuls, transformatiesubsidie en aanjaagteam
- Directe input voor aanvragen Rijksoverheid zoals woningbouwimpuls en impulsaanpak winkelgebieden
- Optioneel: (bestuurlijke) urgentie en maatschappelijke meerwaarde voor beter benutten verdiepingen in een MKBA: effecten doorstroming op bedienen doelgroepen, versterking draagvlak voorzieningen, circulair gebruik vastgoed, beperking landgebruik, beperking automobiliteit en meer draagvlak OV, et cetera.

Bronnen

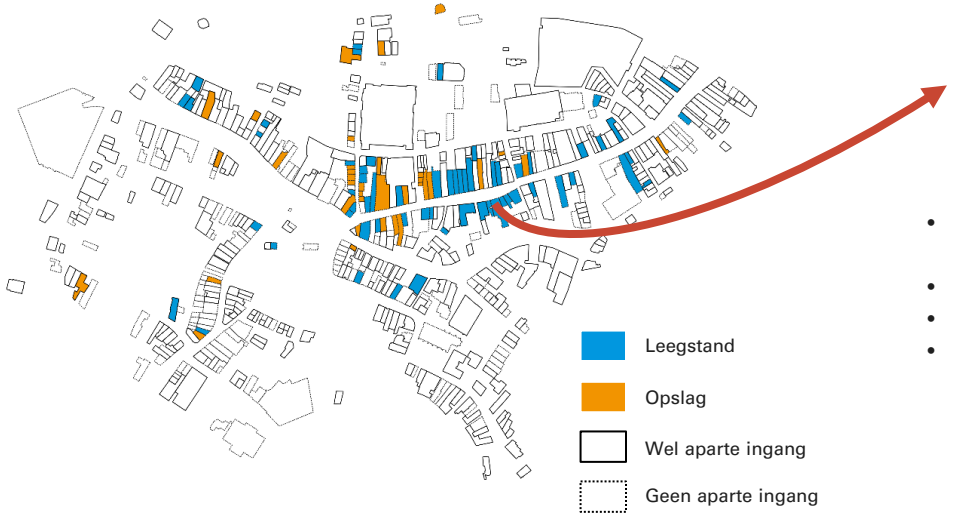
- Modellen Stec Groep

stec groep

LocaUs®

Voorbeeld scan Stec Groep & Locatus: 230 woningen mogelijk in leegstaande verdiepingen

Figuur: potentieel om te zetten verdiepingen Zwolle



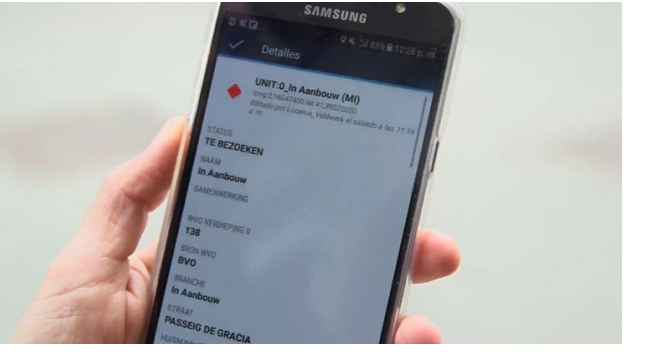
- Bouwblok 6 panden met lege verdiepingen
- Linker pand aparte ingang
- Zijstegen om bouwblok
- Middelpand via achterkant ontsloten met steeg

Potentieel aantal woningen door beter benutten verdiepingen	
Invulling leegstand	+230
Opslag verplaatsen naar winkel / begane grond (aanname: 67%)	+85
Totaal aantal woningen op kortere termijn (3-4 jaar)	**+315**
Additioneel: afstoten winkelverdieping op middellange termijn (4-7 jaar, aanname: 50%)	+125

Businesscase beter benutten verdiepingen (scenario: invulling leegstand)		
	Huidige situatie	**Beter benutten verdiepingen**
Bouwkosten	€ 0 mln.	€ 32,7 mln.
Onbenut verdienpotentieel / investeringswaarde	€ 0 mln.	€ 57,5 mln.
Totale jaarlijkse huuropbrengst	€ 0 mln.	€ 1,8 mln.
Rendement op investering	**0%**	**5,6%**

Veldwerk voor een actueel beeld

- Senior medewerkers van Locatus schouwen ter plaatse het feitelijke ruimtegebruik op verdieping
- In geval van onduidelijkheid worden er vragen gesteld aan winkelier/buren/bewoners et cetera
- Per pand wordt inzichtelijk gemaakt wat de feitelijke situatie is op het moment van veldwerk
- Door de panden en of verdiepingen op kaart te presenteren wordt inzichtelijk welke solitaire mogelijkheden er zijn en welke panden en of verdiepingen gecombineerd zouden kunnen worden.
- Er wordt gewerkt met het basisbestand Verkooppunten van Locatus

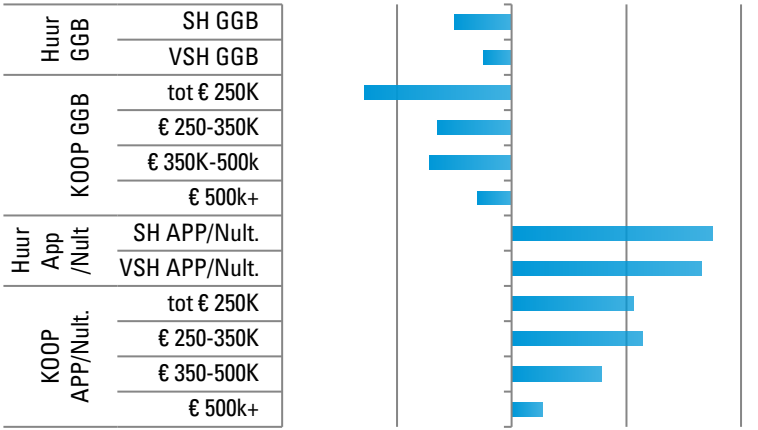


stec groep

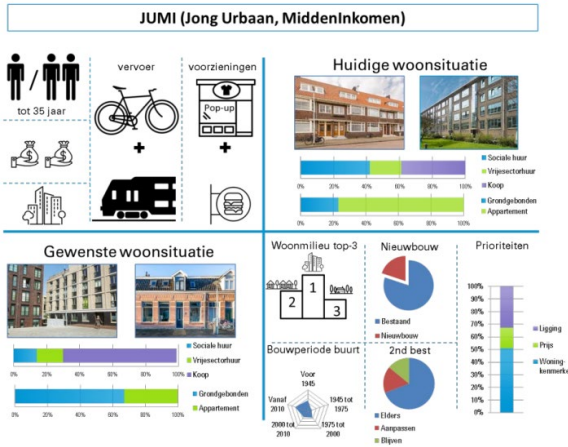
LocatUs®

Voorbeeld analyse potentie wonen

Figuur: analyse PMC's (productmarktcombinaties)



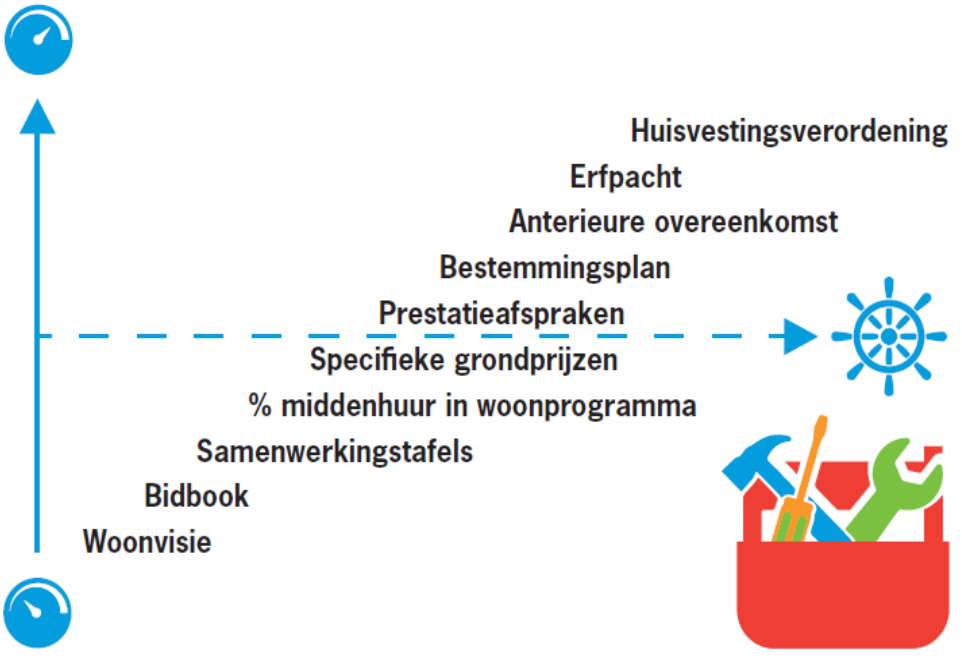
Figuur: kenmerken doelgroep JUMI



Figuur: stedelijke woonproducten

Sturingsinstrumenten wonen

Instrumenten om te voorzien in:
- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Doorstroming
- Programma
- Afspraken met marktpartijen



stec groep

LocaUs®

Uw investering

- Hieronder onder onze tijdsbesteding en kosten
- U kunt voor € 7.500- €15.000 een basisanalyse laten uitvoeren
- We bieden u daarnaast de modules plus en compleet

Module	Omschrijving	Kosten
Basis	Kennis en inzicht: huidige situatie in beeld *Optioneel: koppeling eigendom Kadaster en BRP*	€ 7.500 - € 15.000+* * Afhankelijk van aantal commerciële panden in het centrum *PM*
Plus	Potentie vanuit wonen: behoefte-onderzoeken, doelgroepen en PMC's	€ 10.000
Compleet	SMART-uitvoeringsstrategie *Optioneel: MKBA*	Afhankelijk van specifieke wensen *PM*
Totaalpakket (alle modules)		***17.500 – 25.000***

- **Alle bedragen zijn exclusief btw**

stec groep

LocaUs®

Sparren of interesse? Neemt contact op:

Martijn Exterkate
m.exterkate@stec.nl
06- 57073421

Wim Eringfeld
w.eringfeld@stec.nl
06- 13404937

Gert-Jan Slob
gertjan.slob@locatus.com
06- 21553097

stec
groep

Tot slot: we denken graag met u verder over de volgende add-ons voor toekomstbestendige centrumgebieden

Add-on	Hoe?
Scan ondermijning/criminaliteit/leefbaarheid in winkelpanden	• *Samenwerking met Locatus, op basis van ervaringen in België*
Stadsdistributie (zero-emissie zones, volumebundeling, hubs)	• *Expertise Stec Groep*
Slimme oplossingen situering flitsbezorgers (achterkant winkelpanden, bereikbare locaties, verdiepingen)	• *Expertise Stec Groep*
Hittestress in centrumgebieden	• GIS-analyse
Klimaatadaptieve centrumgebieden (groene daken, wateropslag)	• GIS-analyse
Energieverbruik/verduurzaming winkelpanden	• *Energie-labels* • *Energiescans*