

Wonen boven winkels

Opdrachtgever: Gemeente Breda
 Projectnummer: 21740

Als vervolg op het project Kwaliteit Gebouwen Binnenstad, gestart in 1997, heeft SOAB een vooronderzoek verricht naar de mogelijke herstart van het project, in het bijzonder Wonen boven Winkels. Op basis van een quickscan, een berekening van de financiële consequenties van de opgave en de bestudering van een drietal toekomstscenario's is geconstateerd dat het wenselijk is een vervolg te geven aan KGB en in het bijzonder Wonen boven Winkels. Bij deze vervolgaanpak moet er rekening mee worden gehouden dat na afronding van het project KGB in 2001 de complexe panden zijn overgebleven. Een aanpak alleen gebaseerd op individuele subsidiemogelijkheden is dan ook niet voldoende. Geadviseerd is complexe situaties projectmatig op te pakken en waar nodig een PPS-constructie op te zetten. De aanpak is bovendien gebaat bij de pro-actieve inzet van een projectmanager ('aanjager'). Hier zijn in Breda goede ervaringen mee opgedaan bij KGB.

Uitgangspunt

Het project KGB is in 1997 gestart om het historische karakter van de Bredase binnenstad te waarborgen en de bouwkundige kwaliteit van de aanwezige panden te verbeteren. Twee nevendoelestellingen waren het bevorderen van de leefbaarheid van de binnenstad en het toevoegen van de nog nauwelijks aanwezige woonfunctie in de binnenstad door realisatie van Wonen boven Winkels.

SOAB heeft een belangrijk aandeel gehad in de ondersteuning en begeleiding van het toenmalige project. Ondanks het succes is het project in 2001 afgerond. Echter, met de behandeling van de Woonvisie Breda 2007-2010 heeft de gemeenteraad het college van B&W

opdracht gegeven te onderzoeken of een herstart van het project optioneel en wenselijk is.



Methode

Het vooronderzoek naar een mogelijke herstart van KGB viel uiteen in twee fasen. In fase 1 heeft een verkenning plaatsgevonden van de doelen en de omvang van de opgave in de vorm van een quickscan. In de tweede fase zijn de financiële consequenties door-gerekend en is ingegaan op een drietal toekomstscenario's:

1. geen vervolg op KGB;
2. individueel subsidiegerichte aanpak;
3. PPS-aanpak.

Voor de uitvoering van de quickscan zijn blokinventarisaties uitgevoerd, waarbij de huidige kwaliteit en de mogelijkheden voor Wonen boven Winkels zijn beoordeeld. Tevens is gekeken naar de eigendomsstructuur, eerder verstrekte subsidies en leegstand.

Naast de quickscan hebben een interne gemeentelijke workshop en een externe workshop met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners plaatsgevonden.

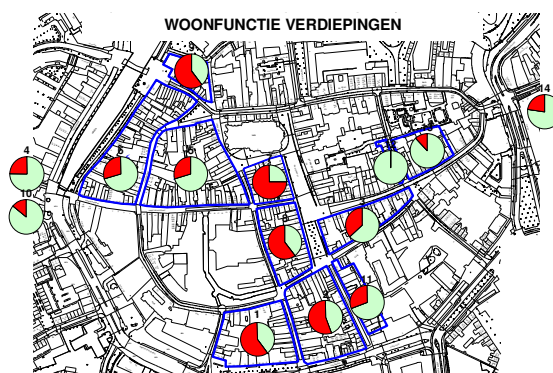
Ten slotte is onderzoek verricht naar praktijkvoorbeelden elders om leerpunten voor de Bredase aanpak te kunnen benoemen.

Resultaat

Het vooronderzoek heeft geleid tot een bondige rapportage, waarin de resultaten van de quickscan overzichtelijk op kaart en in tabelvorm zijn weergegeven (kwaliteit, gebruik bovenverdiepingen, bebouwingsstructuur, ontsluitingsmogelijkheden).

Voor de gemeente Breda is het een bruikbaar instrument om op gedegen

basis uitspraken te kunnen doen over een mogelijke vervolgaanpak. De resultaten geven voldoende aanleiding voor een vervolg van KGB en in het bijzonder Wonen boven Winkels.



Op basis van de quickscan en de eerdere KGB-ervaringen is een kostenindicatie gegeven voor het wegwerken van kwaliteitsachterstanden en het realiseren van Wonen boven Winkels. Een niet onbelangrijk element in de afweging van de gemeente over het vervolg van KGB.

Ten slotte is een vergelijking gemaakt tussen - de betekenis van - twee verschillende aanpakken voor de Bredase situatie: de individueel subsidiegerichte aanpak en de PPS-aanpak. Dit heeft geresulteerd in een advies op maat aan de gemeente over welke vervolg-aanpak het meest geschikt is.

Meer informatie:

R. Jobse en G. Meijering
 Telefoon (076) 521 30 80

r.jobse@soab.nl
g.meijering@soab.nl

www.soab.nl