

# WONEN BOVEN WINKELS ENQUÊTE ONDER BETROKKENEN





# **Wonen boven winkels**

## **Enquête onder betrokkenen**

### **2017**

Team Beleidsonderzoek en Informatiemanagement  
gemeente Purmerend

## Colofon

In opdracht van:	werkgroep Wonen boven Winkels: Pieter Dooper (voorzitter werkgroep) Team Economie, gemeente Purmerend
Uitgave van:	Team Beleidsonderzoek en Informatiemanagement Gemeente Purmerend
Projectleiding:	Jolanda Rozemeijer
Met medewerking van:	Monique van Diest Annette Verkerk (team Economie)
Voor informatie:	Gemeente Purmerend Team Beleidsonderzoek en Informatiemanagement Telefoon: 0299-452452 E-mail: <a href="mailto:beleidsonderzoek@purmerend.nl">beleidsonderzoek@purmerend.nl</a>

November 2017

## Inhoud

Conclusie .....	4
Inleiding en verantwoording.....	4
1 Respondenten .....	5
2 Resultaten.....	6
3 Open vragen .....	9
Bijlage: vragenlijst.....	12

## Conclusie

De respons op de enquête was tamelijk laag (11%). Onbekend is of dit een bepaalde reden heeft. Wel is de respons onder de direct betrokkenen hoger (circa 35%) dan de respons onder de horecaondernemers en winkeliers (circa 7%).

Degenen die wel op de enquête reageerden vinden het belangrijk dat de werkgroep Wonen boven Winkels blijft voortbestaan. Bij uitspraken over de werkgroep geeft een hoog percentage respondenten aan hier geen antwoord op te weten of hierover geen mening te hebben. Van degenen die zich wel uitspreken vindt het merendeel dat de werkgroep een positieve invloed heeft gehad op het bevorderen van wonen boven winkels. Ook vindt het merendeel dat wonen boven winkels een positief effect heeft op de binnenstad van Purmerend, zowel qua verblijf en wonen als qua ondernemen.

## Inleiding en verantwoording

De werkgroep Wonen boven Winkels bestaat ruim 15 jaar. Het landschap waarin de werkgroep opereert is aan verandering onderhevig. Subsidies zijn vervallen en recent zijn er wisselingen geweest in de besturen van de Stichting P2000 en de werkgroep. Dit alles gaf aanleiding om een enquête te houden onder de betrokkenen bij de projecten van de werkgroep. Centraal hierin staat de vraag: wat vindt men van hetgeen door de werkgroep is teweeg gebracht?

De werkgroep Wonen boven Winkels valt organisatorisch onder de Stichting Purmerend 2000 Plus en is opgericht in 2002. In de werkgroep werken bedrijfsleven, corporaties en gemeente samen. Het doel is etages boven winkels in de binnenstad van Purmerend weer bewoonbaar te maken.

### Respons

Begin oktober zijn 454 schriftelijke enquêtes verspreid onder betrokkenen van de projecten en ondernemers in de binnenstad. 14 bleken onbestelbaar. De overige 440 zijn op te delen in 72 direct betrokkenen (inclusief de raadsfracties) en 368 winkeliers of horeca ondernemers in de binnenstad. 49 enquêtes kwamen ingevuld terug. Dit is een respons van 11%. Gezien de lage respons kunnen de resultaten van de enquête niet als representatief worden beschouwd.

# 1 Respondenten

De respondent is allereerst gevraagd aan te geven vanuit welke rol hij of zij de enquête invulde. Tien mensen gaven twee of drie rollen aan. Dit bemoeilijkt het berekenen van de exacte respons. Wel is duidelijk dat de respons onder de direct betrokkenen beduidend hoger is (circa 35%) dan de respons onder de winkeliers of horecaondernemers (circa 7%).

## Respondenten naar rol ten opzichte van werkgroep Wonen boven Winkels, 2017, meer dan één rol mogelijk

	aantal	%
lid van gemeenteraad of college	2	4
lid van Vereniging Historisch Purmerend	6	12
werkzaam bij woningbouwvereniging	1	2
(werkzaam bij) belegger	6	12
werkzaam bij gemeente Purmerend	2	4
lid van Stichting P2000 Plus	1	2
(werkzaam bij) projectontwikkelaar	5	10
(werkzaam bij) architect (-en bureau)	2	4
uitbater winkel (winkelier, franchisehouder ed.)	25	51
anders, namelijk	13	27
<b>totaal aantal respondenten*</b>	<b>49</b>	
categorie anders:		
aannemer/bouwbedrijf	3	6
eigenaar pand detailhandel	1	2
eigenaar pand horeca	1	2
lid bestuur BOF	1	2
bewoner	1	2
straatvertegenwoordiger pco	1	2
theater	1	2
verhuurder	2	4
wonen boven winkels	1	2
zelf project gedaan	1	2

\* deze 49 respondenten hebben bij elkaar 63 rollen

## 2 Resultaten

### 2.1. Inleiding

In de enquête is de respondent een aantal uitspraken voorgelegd over inspanningen van de werkgroep en de effecten daarvan in de stad. Gevraagd is naar de mate waarin de respondent het hiermee eens of oneens is. Daarnaast is gevraagd of men het belangrijk vindt dat de werkgroep blijft bestaan.

### 2.2. Reactie op uitspraken over inspanningen van de werkgroep

- 71% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door de werkgroep voldoende initiatieven (projecten) zijn ontplooid; 10% is het hiermee deels of volledig oneens.
- 37% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door de werkgroep planologische procedures efficiënter zijn geworden; 23% is het hiermee deels of volledig oneens. Een groot percentage (40%) geeft aan hierover geen mening te hebben.
- 51% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door de werkgroep de samenwerking met de gemeente is verbeterd. 14% is het deels oneens, niemand is het volledig oneens. Een groot percentage (35%) geeft aan hierover geen mening te hebben.
- 27% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door de werkgroep subsidie(s) beschikbaar zijn gekomen. 18% is het hiermee deels of volledig oneens. Een zeer groot percentage (55%) geeft aan hierover geen mening te hebben.

Reactie op uitspraken over de inspanningen van de werkgroep, %, 2017 (aantal respondenten=49)

Door de inspanningen van de werkgroep 'wonen boven winkels' .....	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet	totaal
...zijn er voldoende ontwikkel initiatieven (projecten) ontplooid	35	37	4	6	18	100
... zijn planologische procedures efficiënter geworden	4	33	14	8	41	100
...is de samenwerking met de gemeente verbeterd	16	35	14	0	35	100
...zijn subsidie(s) beschikbaar gekomen	10	16	8	10	55	100

### 2.3. Reactie op uitspraken over diverse aspecten van het werk van de werkgroep

- 43% is het volledig of deels eens met de uitspraak: 'doordat er geen subsidies meer gegeven worden gaan projecten niet door'. 12% is het hiermee deels of volledig oneens. Een groot percentage (45%) geeft aan hierover geen mening te hebben.
- 39% is het volledig of deels eens met de uitspraak: 'door het vervallen van de compensatie haalbaarheidsonderzoeken gaan projecten niet door. 12% is het deels of volledig mee oneens. Een groot percentage (49%) geeft aan hierover geen mening te hebben.
- 51% is het volledig of deels eens met de uitspraak: 'door het ontbreken van rendement gaan projecten niet door'. Veel minder, 6%, is het hiermee deels of volledig oneens. Een groot percentage (43%) geeft aan hierover geen mening te hebben.



**Reactie op uitspraken over aspecten van het werk van de werkgroep 'wonen boven winkels' %, 2017  
(aantal respondenten=49)**

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet	totaal
Doordat er geen subsidies meer worden gegeven, gaan projecten niet door.	8	35	8	4	45	100
Door het vervallen van de compensatie haalbaarheidsonderzoeken gaan projecten niet door.	2	37	6	6	49	100
Door het ontbreken van rendement gaan projecten niet door.	27	24	2	4	43	100

## 2.4. Reactie op uitspraken over traject van realisatie projecten door actief betrokkenen

Een derde (35%) van de respondenten geeft aan dat zij of hun organisatie, actief deel hebben genomen aan het realiseren van een of meer woningen boven winkels. Dit is een dermate klein aantal dat de gegevens in de tabel weergegeven worden in aantallen in plaats van procenten.

- Bijna alle respondenten (14) zijn het volledig of deels eens met de uitspraak: 'de rol van de werkgroep Wonen boven Winkels bij het realiseren van het project/de projecten was mij duidelijk'. Twee respondenten zijn het hiermee deels oneens.
- Bijna alle respondenten (14) zijn het volledig of deels eens met de uitspraak: 'de informatievoorziening tijdens het gehele traject was goed'. Twee respondenten zijn het hiermee deels oneens.
- Bijna alle respondenten (15) zijn het volledig of deels eens met de uitspraak: 'het project heeft opgeleverd wat ik verwachtte'. Een respondent is het hiermee deels oneens.
- Bijna alle respondenten (14) zijn het volledig of deels eens met de uitspraak: 'ik heb tevreden over het hele traject'. Een persoon is het hiermee deels oneens.

**Reactie op uitspraken die betrekking hebben op het traject van realisatie van het project(en), aantallen, 2017  
(aantal respondenten=17)**

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet	totaal
De rol van de werkgroep 'wonen boven winkels' bij het realiseren van het project/de projecten was mij duidelijk.	10	4	2	0	1	17
De informatievoorziening tijdens het gehele traject was goed.	8	6	2	0	1	17
Het project heeft opgeleverd wat ik verwachtte.	10	5	1	0	1	17
Ik ben tevreden over het hele traject.	6	8	1	0	2	17

## 2.5. Reactie op uitspraken over effecten van 'wonen boven winkels'

Aan alle respondenten zijn uitspraken over de mogelijke effecten van wonen boven winkels voorgelegd.

- Bijna alle respondenten (92%) zijn het volledig of deels eens met de uitspraak dat door het realiseren van woningen boven winkels het centrum als geheel mooier is geworden. 4% is het hiermee deels oneens.
- 86% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat het door het realiseren van woningen boven winkels leuker wonen is in het centrum. 4% is het hiermee deels oneens.

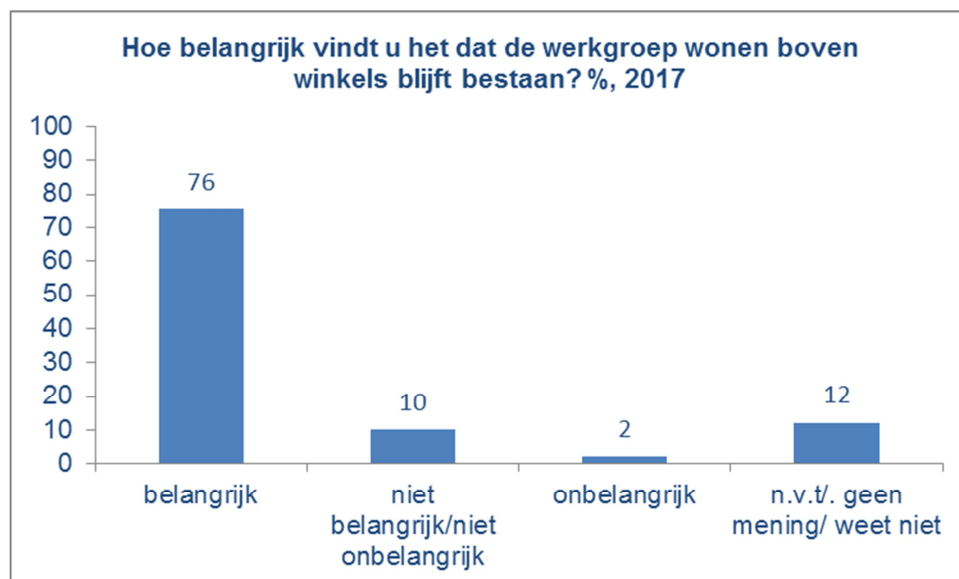
- 86% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door het realiseren van woningen boven winkels het leuker ondernemen is in het centrum. 6% is het hiermee deels oneens.
- 70% is het volledig of deels eens met de uitspraak dat door het realiseren van woningen boven winkels het ondernemen in het centrum meer rendabel is geworden. 10% is het hiermee deels of volledig oneens. 20% geeft aan hierover geen mening te hebben of het niet te weten.

**Reactie op uitspraken over effecten van 'wonen boven winkels' in zijn algemeenheid, %, 2017**  
(aantal respondenten =49)

Door het realiseren van woningen boven winkels is ...	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	n.v.t./geen mening/weet niet	totaal
...het centrum als geheel mooier geworden	69	22	4	0	4	100
...het leuker wonen in het centrum	65	20	4	0	10	100
...het leuker ondernemen in het centrum	49	37	6	0	8	100
...ondernemen in het centrum meer rendabel geworden	31	39	4	6	20	100

## 2.6. Belang van voortbestaan werkgroep 'wonen boven winkels'

Een ruime meerderheid van de respondenten (76%) vindt het belangrijk dat de werkgroep Wonen boven Winkels blijft bestaan. 10% procent vindt het niet belangrijk en niet onbelangrijk. 2% vindt het onbelangrijk. 12% geeft aan het niet te weten of geen mening hierover te hebben.



# 3 Open vragen

Aan het eind van de enquête zijn drie open vragen gesteld. De antwoorden zijn hier letterlijk weergegeven. Gevraagd is: Als u kijkt naar de werkgroep/de projecten Wonen boven Winkels, wat gaat goed en wat moet beter? Daarnaast was er ruimte voor overige opmerkingen.

**Dit gaat goed (aantal respondenten=12, letterlijke weergave)**

Aanspreekpunt voor pandeigenaren en gemeente
Daadwerkelijk concrete projecten uitgevoerd
De ruim 200 extra woningen in de binnenstad hebben een positieve uitstraling en dragen bij aan de dynamiek van het Centrum. Er liggen nog legio kansen.
Er zijn een aantal mooie projecten gerealiseerd
Het begin is er, nu doorpakken. Ik zit op Neckerdijk. Het is mooi hier.
Kan ik niet genoeg beoordelen
Leefbaarheid
Minder leegstand + boven winkel ivm. aanzicht panden
Nieuw gebouwde panden, met daaronder winkelruimte zijn prachtig en in gebruik (vooral door nieuwe bewoners)
Woningen creatie omdat hieraan een te kort is
Ze zien kansen liggen. Kleinschaligheid van projecten behoudt identiteit van de stad. Het wisselt per locatie of hele traject goed loopt. Projecten ontwikkelen is nog nooit zo rendabel geweest als nu (dus ook zonder subsidie)
Zie steeds meer woningen komen

## Dit kan/moet beter (aantal respondenten=28, letterlijke weergave)

Aanvoer winkels
Balans tussen parkeerplaatsen voor bewoners en winkelend publiek moet beter worden. Ook al heeft het parkeeronderzoek aangetoond dat er geen probleem is, is dat er naar mijn idee wel. Er is veel onvrede omtrent parkeren bij bewoners en winkelend publiek.
Benadering van panden waar boven de winkels onbenut lijken
Blijf praten, laat u vertellen wat er leeft in de binnenstad, daar heeft u veel meer aan
De RO-procedures zijn een lastig kader, dit zoveel mogelijk stroomlijnen. Het is jammer dat er geen subsidiemogelijkheid meer is. Voor potentiële deelnemers is een gemeentelijke subsidieregeling stimulerend.
Deze vragenlijst helpt niet. Rendementseisen van particulier zijn hoger dan van ander ontwikkelaar. Risico's beter beschrijven en benoemen.
Doordat er steeds meer mensen komen te wonen is het parkeerprobleem in de stad een drama!!! Dat betekent veel voor de winkeliers en hun klanten. Parkeren moet verbeterd worden anders loopt straks de hele stad leeg.
Doorlooptijd te lang. De gemeente dient beter te anticiperen en doorlooptijden voor planologische trajecten te versnellen.
Het lijkt er helaas wel op dat in oudere/bestaande bouw minder actief woningen worden gerealiseerd en veelal gebruikt nog gebruikt worden als magazijn
Ik heb niet de indruk dat de 'Purmerenders' weten waar het hier over gaat
Investeren in parkeren avonduren
Je kan je auto niet kwijt
Kijk naar mogelijkheden om winkelen in buitenrand van centrum om te vormen naar woningen, oftewel wonen boven winkels
Maar daar wordt aan gewerkt. Groep wordt uitgebreid met diversiteit in kennis. Intensiever samenwerken met gemeente (lid werkgroep)
Meer stimulans voor beginnende ondernemers die een winkel willen huren, door bijv. subsidie in de huur
Minder regels bij de overheid. Plus sneller.
Misschien nog meer (woningen)!
Mochten meer de ruimte krijgen om initiatief te nemen.
Nog meer bouw van wonen boven winkels
Onderlinge samenwerking met winkeliers
Parkeren bewoners/winkelend publiek moet beter. Niet elke keer dezelfde beleggers/projectontwikkelaars gebruiken. Dit geldt tevens voor de aannemer en architect, noemende Winkelaar en Ewp
Projecten moeten sneller gerealiseerd worden
Regelgeving / minder kosten
Regelgeving moet eenvoudiger
Subsidie ivm/ haalbaarheid (vaak brengt bouwen in de binnenstad hoge kosten met zich mee)
Subsidie zou terug kunnen komen voor een mooiere stad
Zichtbaarheid werkgroep. Meer binding met private initiatieven
Zuidersteeg mag wel wat beter. Er mogen wel meer activiteiten georganiseerd worden of feestverlichting in de Zuidersteeg

#### Overige opmerkingen (aantal respondenten=11, letterlijke weergave)

Alles door één ontwerp bureau is slecht voor concurrentie en vernieuwing, variatie. Beter gesprek over wat kleinschalig ontwikkelen relatief duur maakt.

Archeologische onderzoek niet voor ontwikkelaar/opdrachtgever, maar voor gemeente Purmerend.

Betaalbaar, niet te groot, geschikt voor jonge mensen die nog flexibel genoeg denken als hun auto niet voor de deur kan. Of als er 's nachts wat meer herrie is.

Bij wonen in centrum hoort ook de verkeersdruk daar wordt NIET in geïnvesteerd. 's Avonds na 19.30 GEEN parkeerplek op maaiveld te vinden voor bewoners maar ook voor bezoekers horeca, theater etc. Druk=veel te hoog.

De opmerking 'wonen brengt meer veiligheid': hier kijk ik als ondernemer neutraler tegenaan wanneer het sluitingstijd is, is de binnenstad 5 minuten lager uitgestorven. Weinig reuring en niet heel merkbaar dat er meer mensen in het centrum wonen.

Door het bevoorraden in de NACHT (wat je steeds vaker ziet gebeuren ivm. drukte in het verkeer OVERDAG) ontstaat er geluidsoverlast voor de bewoners. Bv. bevoorrading Albert Heijn Weeshuissteeg bezorgt bij bewoners daar geluidsoverlast.

Geen ervaring/contact met werkgroep 'wonen boven winkels', dus ook geen idee wat hun activiteiten inhouden. Wel te maken met 3 woonlagen boven mijn eigen winkelpand, maar zelden tot nooit contact met bewoners. Geen idee wie er wonen.

Hoe meer mensen er in de binnenstad wonen, hoe leefbaarder het wordt. Succes!

Ik heb op dit moment geen zicht op het functioneren van de werkgroep.

Ik kan de vragen niet beantwoorden als de doelstellingen/plannen/opdrachten voor dit project mij niet duidelijk gemaakt zijn.

Purmerend gaat een slaapstad worden. Weinig traffic naar en in de stad. Vergrijzing gaat heel snel. Hoge huurprijzen. Winkeliers hebben meer overlast van bewoners- auto's in de winkelstraat.

# Bijlage: vragenlijst

## Enquête werkgroep 'wonen boven winkels' oktober 2017

**1. Voor deze enquête benaderen wij alle mensen die vanuit verschillende rollen te maken (kunnen) hebben (gehad) met de werkgroep 'wonen boven winkels'. Vanuit welke rol vult u deze enquête in?**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="radio"/> lid van gemeenteraad of college         | <input type="radio"/> lid van Stichting P2000 Plus                    |
| <input type="radio"/> lid van Vereniging Historisch Purmerend | <input type="radio"/> (werkzaam bij) projectontwikkelaar              |
| <input type="radio"/> werkzaam bij woningbouwvereniging       | <input type="radio"/> (werkzaam bij) architect (-en bureau)           |
| <input type="radio"/> (werkzaam bij) belegger                 | <input type="radio"/> uitbater winkel (winkelier, franchisehouder ed) |
| <input type="radio"/> werkzaam bij gemeente Purmerend         | <input type="radio"/> anders namelijk.....                            |

**2. Door de inspanningen van de werkgroep 'wonen boven winkels' in Purmerend...**

*Graag 1 antwoord per regel*

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet
...zijn er voldoende ontwikkel initiatieven (projecten) ontplooid	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
... zijn planologische procedures efficiënter geworden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
...is de samenwerking met de gemeente verbeterd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
...zijn subsidie(s) beschikbaar gekomen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**3. Hieronder staat een aantal uitspraken over aspecten van het werk van de werkgroep 'wonen boven winkels'. In hoeverre bent u het hiermee eens?**

*Graag 1 antwoord per regel*

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet
Doordat er geen subsidies meer worden gegeven, gaan projecten niet door.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door het vervallen van de compensatie haalbaarheidsonderzoeken gaan projecten niet door.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Door het ontbreken van rendement gaan projecten niet door.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**4. Heeft u of uw organisatie actief deelgenomen aan het realiseren van een of meer woningen boven winkels, bijvoorbeeld als investeerder, projectontwikkelaar of ambtenaar?**

- ja  
 nee → ga naar vraag 6

## Enquête werkgroep 'wonen boven winkels' oktober 2017

### 5. In hoeverre bent u het eens met de volgende uitspraken die betrekking hebben op het traject van realisatie van het project/ de projecten?

Graag 1 antwoord per regel

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	geen mening/ weet niet
De rol van de werkgroep 'wonen boven winkels' bij het realiseren van het project/de projecten was mij duidelijk.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De informatievoorziening tijdens het gehele traject was goed.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Het project heeft opgeleverd wat ik verwachtte.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ik ben tevreden over het hele traject.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 6. Tot slot een paar vragen over de effecten van 'wonen boven winkels in zijn algemeenheid. In hoeverre bent u het hiermee eens?

Door het realiseren van woningen boven winkels is...

Graag 1 antwoord per regel

	volledig eens	deels eens	deels oneens	volledig oneens	n.v.t./ geen mening/ weet niet
...het centrum als geheel mooier geworden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
...het leuker wonen in het centrum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
...het leuker ondernemen in het centrum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
...ondernemen in het centrum meer rendabel geworden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### 7. Hoe belangrijk vindt u het dat de werkgroep wonen boven winkels blijft bestaan?

- belangrijk  
 niet belangrijk/niet onbelangrijk  
 onbelangrijk  
 n.v.t./ geen mening/ weet niet

### 8. Als u kijkt naar de werkgroep/ de projecten 'wonen boven winkels, wat gaat goed en wat moet beter?

Dit gaat goed .....

.....

.....

Dit kan/moet beter .....

.....

.....

Overige opmerkingen .....

.....

.....





