

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Fontein
Telefoon 5113620
E-mail: j.fontein@haarlem.nl
SZ/WWGZ Reg.nr. 2008/60857
Bijlage A en B
B & W-vergadering van 6 mei 2008

## Onderwerp

uitwerking aanpak wonen boven winkels

### Bestuurlijke context

In de Woonvisie (15 februari 2006, raadsbesluit 156/2006) is het Wonenbeleid vastgelegd in 4 speerpunten: Meer, Beter, Dynamisch en Betaalbaar. Met name 'Meer' (vergroting van de woningvoorraad) is een speerpunt dat hoog op de politieke agenda staat. Het bevorderen van Wonen Boven Winkels levert, naast ondermeer vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid in de binnenstad, een bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad.

De afgelopen jaren is het project Wonen Boven Winkels vrij succesvol gebleken. Nu treedt er stagnatie op. Het is daarom noodzakelijk dat dit project een nieuwe impuls krijgt. Het college acht het noodzakelijk dat bij die nieuwe impuls andere professionele partijen betrokken worden.

Op 6 februari 2007 heeft het college van B&W besloten tot voortzetting van het project Wonen Boven Winkels en te bezien of een meer professionele aanpak mogelijk is (reg. nr. SO/BD/2007/1).

De commissie Ontwikkeling is over het besluit van het college van B&W geïnformeerd en heeft het besluit op 22 maart 2007 op verzoek van de voorzitter van de commissie besproken. Een ruime meerderheid van de commissie staat achter voortzetting van wonen boven winkels.

De uitwerking van het project, in samenwerking met eigenaren en gebruikers van panden in de binnenstad en met woningcorporatie Ymere, is de volgende stap om te komen tot een nieuwe aanpak van wonen boven winkels.

Definitieve besluitvorming zal rond de zomer van dit jaar plaatsvinden.

### Commissieparagraaf:

Wonen Boven Winkels is een politiek relevant onderwerp dat de aandacht heeft van de Raad. Op dit moment geldt voor Wonen Boven Winkels een subsidiestop. Dit collegebesluit is de eerste concretisering van een nieuwe aanpak. Op basis hiervan volgt rond de zomer van dit jaar nadere besluitvorming, die aan de Raad zal worden voorgelegd. De commissie Ontwikkeling ontvangt dit besluit ter informatie.

### B&W-besluit

1. Het college bevestigt de voortzetting van het project Wonen Boven Winkels;
2. Het college werkt hierbij samen met de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem, de Centrum Management Groep en woningcorporatie Ymere;
3. Het college geeft een werkgroep de opdracht te komen met een concreet plan van aanpak te komen, met daarin heldere doelstellingen, activiteiten/prestaties, de inzet van middelen + een programma van tenminste 50 woningen voor de periode t/m 2012;
4. De kosten van dit besluit bedragen € 1,5 miljoen en worden gedekt uit de in 2007 ingestelde reserve Volkshuisvesting. Bij deze definitieve vaststelling van de nieuwe aanpak wordt dit middels een suppletoire begroting vrijgemaakt
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht;
6. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie

## Wonen boven winkels Haarlem: de uitwerking

### 1 Inleiding

Ook Haarlem kent leegstand op de verdiepingen boven de winkels. Een reden voor de gemeente om geruime tijd geleden al beleid te ontwikkelen en subsidies beschikbaar te stellen voor het stimuleren van wonen boven winkels. Deze aanpak is vrij succesvol gebleken. In totaal zijn zo'n 300 woningen gerealiseerd en voor circa 70 nieuwe woningen in 25 panden zijn plannen in ontwikkeling. Ondanks dit succes begint het wonen boven winkels te stagneren. Het is echter duidelijk dat er nog steeds een maatschappelijke druk bestaat, om leegstaande verdiepingen boven winkel- en bedrijfspanden (weer) als woonruimte te gaan gebruiken. Een nieuwe impuls is derhalve noodzakelijk. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol. Zonder een gemeentelijke betrokkenheid en beleid blijkt wonen boven winkels niet van de grond te komen. In de Woonvisie 2006-2012 is het woonbeleid voor de komende jaren uitgewerkt aan de hand van een viertal speerpunten meer, beter, dynamisch en betaalbaar. Vooral de vergroting van de woningvoorraad (Meer) staat in Haarlem hoog op de agenda. Het project Wonen Boven Winkels biedt goede mogelijkheden voor het realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, om zo een bijdrage aan speerpunt 'Meer' te leveren. De aanpak van wonen boven winkels is politiek zeer gewenst. Nagenoeg elke raadsfractie hecht waarde aan deze projecten. In het Coalitieakkoord 2006-2010 is vastgelegd dat het college vasthoudt aan de afspraken om te komen tot minimaal 4.100 nieuwbouwwoningen in de stad. Daarnaast wil het college leegstand actief bestrijden en kunnen leegstaande gebouwen tijdelijk of blijvend worden herbestemd tot woningen. Wonen boven winkels past uitstekend binnen deze coalitieafspraken. In juli 2007 is het Tweede Convenant Binnenstad ondertekend. In dit convenant is onder andere vastgelegd dat door een gezamenlijke inspanning van eigenaren, gebruikers, woningcorporatie en gemeente in de convenantperiode 50 wooneenheden in de binnenstad worden toegevoegd. Deze notitie geldt als opmaat naar een nieuwe aanpak, de komende maanden verder uitgewerkt en operationeel kan worden. Eerst wordt in het kort bij de gemeentelijke besluitvorming tot nu toe stilgestaan, waarna wordt ingegaan op het overleg tussen de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH) en de gemeente en de gemaakte afspraken. Vervolgens komt de vraag 'waarom wonen boven winkels?' kort aan de orde, gevolgd door het voorstel voor een aanpak, de bijhorende communicatie, een financiële paragraaf en de vervolprocedure.

### 2 Korte terugblik

Op 6 februari 2007 hebben wij gekozen voor een nieuwe richting van het project Wonen Boven Winkels. Hierbij hebben wij besloten de traditionele aanpak te verlaten en te bekijken of een meer professionele aanpak van wonen boven winkels mogelijk is, waarbij wordt samengewerkt met een Haarlemse corporatie (Woonmaatschappij, thans Ymere).

De commissie Ontwikkeling is over ons collegebesluit geïnformeerd en heeft dit besluit op 22 maart jl. besproken. Een ruime meerderheid van de commissie staat achter de aanpak van wonen boven winkels.

Bij de uitwerking van de nieuwe aanpak hebben verschillende opties de revue gepasseerd, waaronder een intensieve, professionele samenwerking met Ymere, in de vorm van een naamloze vennootschap. Uiteindelijk hebben wij niet gekozen voor deze 'zware' samenwerking. Ons college vindt de risico's van een NV te groot ('open einde') en is geen voorstander van, ook niet via een NV, het verwerven van onroerend goed ('geen nieuw gemeentelijk woningbedrijf'). Daarnaast zetten wij vraagtekens bij deze constructie in verband met de regelgeving rond staatssteun en mogelijke dubbele petten. Het college heeft daarom gekozen voor een eenvoudiger en transparante manier, waarbij zowel de eigenaren en gebruikers van winkel/bedrijfspanden in de binnenstad als woningcorporatie Ymere betrokken worden.

### 3 Overleg VEBH en wethouder

Op 21 januari jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van de VEBH en wethouder Nieuwenburg over de toekomst van Wonen Boven Winkels in Haarlem. Vertrekpunt voor de bespreking was het eerder genoemde Tweede Convenant Binnenstad. Het bestuur van de VEBH heeft aangegeven invulling te willen geven aan de afspraken uit het convenant en ook een voortrekkersrol te willen spelen bij de aanpak van wonen boven winkels. Het bestuur van de VEBH wil dan ook samen met de gemeente en de Centrummanagement Groep Haarlem het wonen boven winkels stimuleren.

Afgesproken is dat er een voorstel wordt uitgewerkt met daarin o.a.:

- Het belang van wonen boven winkels voor alle betrokken partijen;

- een voorstel voor een gezamenlijke aanpak;
  - een PR/communicatieplan (bijeenkomsten, infomap, website, etc.);
  - een gezamenlijk op te stellen planning voor het realiseren van tenminste 50 wooneenheden.
- Een werkgroep, waarin gemeente, VEBH, Ymere en Centrum Management Groep zitting hebben werken dit de komende maanden verder uit.

#### **4 Waaron woenen boven winkels?**

Het stimuleren van wonen boven winkels en bedrijfspanden in de binnenstad van Haarlem dient meerdere belangen, te weten:

- De verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad;
- Vergroting van het lokale economische draagvlak voor winkels en bedrijven;
- Voorkomen van (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkel/bedrijfspanden;
- De vergroting en verbetering van de woningvoorraad (passend in het programma van 5000 woningen);
- Het behoud van historische erfgoed.

Alle partijen betrokken bij de Haarlemse binnenstad hebben op de een of andere manier baat bij het bevorderen van wonen boven winkels. Bij de informatie- en promotieactiviteiten (zie ook punt 6) worden die gezamenlijke belangen ook duidelijk benadrukt worden. Tevens moet er op gewezen worden, dat nieuwe woningen boven winkels en bedrijfspanden ook een interessant rendement kunnen opleveren.

#### **5 Voorstel voor een nieuwe aanpak**

De aanpak die ons voor ogen staat ziet er in grote lijnen als volgt uit.

Het bestuur van VEBH gaat actief zijn leden en pandeigenaren benaderen en hen motiveren mee te werken aan en te investeren in wonen boven winkels. Dit moet resulteren in het aanwijzen van tenminste 10 potentiële panden waarvoor plannen gemaakt worden. In het geval dat eigenaren van een pand wel interesse hebben in woningen in hun winkelpand, maar niet de ontwikkeling en/of het beheer op zich willen nemen, is het mogelijk hierover afspraken te maken met woningcorporatie Ymere.

De inspanningen van de gemeente richting zich hoofdzakelijk op het promoten van wonen boven winkels en het zoveel mogelijk wegnemen van belemmeringen en knelpunten bijvoorbeeld op stedenbouwkundig of planologisch terrein. Wij gaan daarom het accountmanagement bij afdeling Dienstverlening versterken. Initiatiefnemers kunnen dan met één vertegenwoordiger van de gemeente als aanspreekpunt de gehele procedure doorlopen. Daarnaast willen wij eigenaren/gebruikers enthousiast maken door de aanstelling van een acquisitiemanager, vergelijkbaar met het project Ondernemend Werven.

Verder denken wij wonen boven winkels te stimuleren door een financiële bijdrage beschikbaar te stellen voor planondersteuning (haalbaarheidsstudies, het maken van schetsplannen, het zonedig inhuren van expertise) en in bijzondere gevallen in het oplossen van (technische) problemen (bijvoorbeeld de ontsluiting van de woningen). Het gaat derhalve om bijdragen in excessieve kosten die rechtstreeks verband houden met de veelal lastig te ontwikkeling binnenstedelijke locatie.

#### **6 Communicatie/promotieplan**

Goed communicatie en promotie is van vitaal belang bij Wonen Boven Winkels. Een communicatie- en promotieplan maakt daarom deel uit van de uitwerking (zie bijlage). De volgende zaken zijn hierin worden uitgewerkt:

- Het maken van een infomap/brochure (wervend, specifiek voor een doelgroep);
- het organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst voor de leden van de VEBH + overige eigenaren (actie VEBH);
- het opzetten van een website (Wonen Boven Winkels Haarlem.nl);
- het (laten) schrijven van editorials in bijvoorbeeld "Haarlemse Zaken" (de successen laten zien);
- het uitgeven nieuwsbrieven.

#### **7 Financiën**

Voor het vervolg van Wonen Boven Winkels heeft ons college € 1,5 miljoen beschikbaar uit het de reserve Volkshuisvesting, voor de duur van het Convenant (t/m juni 2012). Dit bedrag wordt voor de volgende zaken/activiteiten aangewend:

<b>activiteit</b>	<b>geraamd bedrag</b>
Versterken van de acquisitie (2-3 dagen/week, extern)	€ 300.000,-
Voorlichting en promotie	€ 50.000,-
Planondersteuning (haalbaarheidsstudies, inhuren expertise)	€ 250.000,-
Oplossen (technische) knelpunten	€ 900.000,-

Bijdragen voor genoemde activiteiten worden beschikbaar gesteld onder de voorwaarde dat het plan daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De vorm waarin en de wijze waarop bijdragen beschikbaar worden gesteld moet nog verder worden uitgewerkt. In ieder geval zal er tenminste de mogelijkheid van een subsidiestop worden in de nieuwe aanpak worden opgenomen. Dit om te voorkomen dat rechtsgeldig een beroep wordt gedaan op financiële middelen, terwijl het budget inmiddels is uitgeput (dus geen open einde regeling). Dit is vergelijkbaar met de subsidiestop die in november 2006 is afgekondigd voor de vorige regeling voor wonen boven winkels.

In de begroting 2008 (post 05021 Wonen, kostenplaats 1293, hoofdrekening 4791) is een bedrag opgenomen van € 300.000,-, bedoeld voor de afwikkeling van de reeds toegekende subsidies (voor ca. 70 woningen, in ruim 20 panden).

De werkgroep die de aanpak verder gaat uitwerken brengt geen extra kosten met zich mee. Elke lid van de werkgroep draagt zijn eigen kosten. De ambtelijke inzet vanuit afdeling WWGZ/Stadszaken behoort regulier tot het takenpakket van deze afdeling.

## **8 Vervolg**

Dit voorstel is voorbereid door het VEBH, de Centrum Management Groep en de gemeente. Op basis van dit voorstel krijgt een werkgroep de opdracht namens de gemeente, VEBH en Ymere om voortvarend de voorgestelde aanpak uit te werken. De eerste resultaten van deze werkgroep moeten rond de zomer van dit jaar op tafel liggen, in ieder geval bestaande uit een concept programma voor tenminste 50 woningen in een 10-tal projecten over de periode t/m juni 2012.

## **9 Besluit**

- A Het college bevestigt de voortzetting van het project Wonen Boven Winkels;
- B Het college werkt hierbij samen met de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem, de Centrum Management Groep en woningcorporatie Ymere;
- C Het college geeft een werkgroep de opdracht te komen met een concreet plan van aanpak te komen, met daarin heldere doelstellingen, activiteiten/prestaties, de inzet van middelen + een programma van tenminste 50 woningen voor de periode t/m 2012;
- D De kosten van dit besluit bedragen € 1,5 miljoen en worden gedekt uit de in 2007 ingestelde reserve Volkshuisvesting. Bij deze definitieve vaststelling van de nieuwe aanpak, wordt dit middels een suppletoire begroting geëffectueerd;
- E De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht;
- F De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

# Communicatieplan Wonen Boven Winkels

B

## 1. Aanleiding

Geruime tijd geleden heeft de gemeente Haarlem beleid ontwikkeld voor het stimuleren van wonen boven winkels. Hiervoor heeft zij destijds ook subsidies beschikbaar gesteld. Deze aanpak is vrij succesvol gebleken. Ondanks dit succes begint het wonen boven winkels te stagneren. Het is echter duidelijk dat er nog steeds een maatschappelijke druk bestaat om leegstaande verdiepingen boven winkel- en bedrijfspanden (weer) als woonruimte te gaan gebruiken. Een nieuwe impuls om het wonen boven winkels te stimuleren is derhalve noodzakelijk. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol. Zonder een gemeentelijke visie en beleid blijkt wonen boven winkels niet van de grond te komen. In het Tweede Convenant Binnenstad, dat in juli 2007 is ondertekend, is onder andere vastgelegd dat door een gezamenlijke inspanning van eigenaren, gebruikers van de winkel/ bedrijfspanden, de woningcorporatie en de gemeente Haarlem in de convenantperiode, die loopt tot juli 2012, 50 wooneenheden in de binnenstad worden toegevoegd.

De afgelopen jaren zijn vele panden in Haarlem aangepast en geschikt gemaakt voor wonen boven winkels. Wat nu resteert zijn verdiepingen boven winkels met technisch moeilijke ontsluitingen en in eigendom van grote nationale en internationale eigenaren/beleggers.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem wil dan ook samen met de gemeente en de Centrummanagement Groep Haarlem het wonen boven winkels een nieuwe impuls geven. Om deze impuls te bewerkstelligen moeten de eigenaren en de gebruikers van de panden (opnieuw) bekend raken met het beleid Wonen boven Winkels. Ook zal bij hen de maatschappelijke plicht om bij te dragen aan de leefbaarheid in de stad onder de aandacht gebracht moeten worden. In dit communicatieplan wordt aangegeven hoe deze bekendheid tot stand gebracht kan worden.

## 2. Doelgroepen

### *Eigenaren van de winkels/ horeca/ bedrijfspanden*

Meer dan de helft van de winkelpanden is in de laatste decennia in handen gekomen van professionele beleggers. Dat kunnen lokale middenstanders zijn die in de loop der jaren meerdere panden hebben verworven. In toenemende mate komt het bezit in handen van landelijk opererende partijen, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen institutionele beleggers (ING, Fortis, DELA, etc), beursfondsen (VastNed, Rodamco) en grote particuliere partijen (Elizen, RJB-group). Deze partijen zullen pas overgaan tot investeringen in woningen in de leegstaande verdiepingen wanneer dat voldoende rendement oplevert en wanneer het hen weinig moeite kost. Zelfs met aantrekkelijke subsidies die in het vooruitzicht gesteld worden is die bereidheid niet concreet te maken. Daarbij willen ze hun opties niet verspelen op de verdiepingen. De huuropbrengst op de begane grond is een veelvoud van wat de verdieping als woning, kan opbrengen. Bovendien geldt dat de eigenaren na jarenlange leegstand voor grote onderhoudsopgaven komen te staan. En die opgave kan via Wonen boven Winkels worden ingevuld. De ervaring leert echter dat de eigenaren eerder overgaan tot het meest noodzakelijke onderhoud en dat ze het daarmee nog jaren kunnen uitzingen. De eigenaren zijn hierdoor niet eenvoudig te overtuigen.

Om het wonen boven winkels mogelijk te maken zal er een ontsluiting (opgang) voor de woning moeten komen. Dit gaat ten koste van de kostbare winkeloppervlakte. Daarnaast zullen er vaak nog andere verbouwingswerkzaamheden nodig zijn (vb. geluidsisolatie) om de bovenetages geschikt te maken voor bewoning. Dit vergt grote investeringen. Bovendien is er veel creativiteit nodig om zoveel mogelijk belemmeringen en knelpunten bijvoorbeeld op stedenbouwkundig of planologisch terrein weg te nemen. Hiertoe wordt het accountmanagement bij afdeling Dienstverlening versterkt. Initiatiefnemers kunnen dan met één vertegenwoordiger van de gemeente als aanspreekpunt de gehele

procedure doorlopen. Daarnaast zullen de eigenaren en huurders geënthousiasmeerd worden door een acquisitiemanager, vergelijkbaar met het project Ondernemend Werven.

#### *Huurders winkels en panden*

De huurders van de winkelpanden zijn vaak de bekende winkelketenbedrijven die op de locaties in de binnenstad vaak hoge huren betalen. Ze huren dan het hele pand en willen geen gedoe boven hun hoofd. Bij het 'afstaan' van de verdiepingen bedingen ze dan forse huurkortingen die voor de eigenaren vanuit het door hen gewenste rendement niet haalbaar zijn. Onder de huurders is er een groot verloop van winkels. Veel winkeliers die zich recentelijk in de binnenstad hebben gevestigd zijn nog niet zo bekend met het project Wonen boven Winkels.

Wonen boven Winkels heeft een groot aantal positieve effecten voor zowel de pandeigenaar als huurder. Er zullen meer bezoekers in de binnenstad komen, de veiligheid van de binnenstad verbetert, het onderhoud van de panden verbetert en dat geeft een betere uitstraling van de panden. Dit alles maakt de binnenstad aantrekkelijker en verbetert het economisch draagvlak van de stad. Bovendien bevinden zich vele historische panden in de binnenstad. De pandeigenaren kunnen, als zij deelnemen aan Wonen boven Winkels, een bijdrage leveren aan het behoud van deze historische panden.

### **3. Doelstelling**

Het communicatiedoel voor het project Wonen boven Winkels is de doelgroep op de hoogte brengen van het beleid Wonen boven Winkels en van de maatschappelijke plicht om bij te dragen aan de leefbaarheid in de stad. (*kennis*) De doelgroep moet positief gaan staan t.o.v. het beleid. Uiteindelijk moeten de eigenaren en huurders van de panden overtuigd zijn van de noodzaak van het project (*houding*) zodat zij bereid zijn om de bovenetages van hun panden te verbouwen tot woonruimtes. (*gedrag*)

Specifiek leidt dit tot de volgende doelstellingen:

- Eind 2008 is 90% van de pandeigenaren op de hoogte van het project
- De betrokkenen worden regelmatig geïnformeerd over de ontwikkelingen van het project.

### **4. Boodschap**

Alle partijen die betrokken zijn bij de Haarlemse binnenstad hebben op de een of andere manier baat bij het bevorderen van wonen boven winkels. In de boodschap naar de doelgroepen toe moet dan ook benadrukt worden dat het stimuleren van wonen boven winkels meerdere doelen dient, te weten:

- De verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van de binnenstad;
- De vergroting en verbetering van de woningvoorraad;
- Vergroting van het lokale economische draagvlak voor winkels en bedrijven;
- Voorkomen van (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkel/bedrijfspanen;
- Het behoud van het historische erfgoed.

Het is van belang de successen van het project en de stad te laten zien. De nadruk moet liggen op het gezamenlijke initiatief van Gemeente Haarlem en Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem.

## 5. Middelen

De primaire doelgroep is de eigenaar van de winkel- en bedrijfspanden. In de doelstellingen staat aangegeven dat eind 2008 90% van de eigenaren op de hoogte moet zijn van het project Wonen boven Winkels.

Hiervoor zullen de volgende communicatiemiddelen worden ingezet:

- Bijeenkomst leden Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem
- Persoonlijke brieven, gevolgd door een afspraak
- Artikel in “Haarlemse Zaken”
- Nieuwsbrief
- Informatiemap
- Website

### *Bijeenkomst leden Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem*

Deze bijeenkomst wordt georganiseerd voor leden van de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH) en andere belangstellenden. Deze moet op korte termijn ingepland worden. Tijdens de bijeenkomst wordt de samenwerking bekrachtigd. Hiervoor kan de pers uitgenodigd worden. Vanaf dat moment kan de communicatie gaan rollen.

### *Persoonlijke brieven, gevolgd door een afspraak*

De eigenaren van de panden die aantrekkelijk zijn voor het project Wonen boven Winkels worden persoonlijk aangeschreven. Naar aanleiding van de brief zal er een afspraak plaatsvinden waarin de acquisitiemanager de eigenaar zal proberen te overtuigen van het nut van Wonen boven Winkels en hem van alle informatie zal voorzien.

### *Artikel in “Haarlemse Zaken”*

“Haarlemse Zaken” is het magazine van Centrum Management Groep. Dit blad wordt vier maal per jaar toegestuurd naar alle belanghebbenden in de binnenstad zoals winkeliers, eigenaren van panden maar ook naar raadsleden en ambtenaren. In dit magazine wordt een regelmatig terugkerend artikel geplaatst waarin de voortgang van het project Wonen boven Winkels gecommuniceerd wordt. De lezer blijft op de hoogte van de partijen die zich aansluiten en de resultaten van de diverse projecten. Ook worden hierin de succesverhalen van Wonen boven Winkels weergegeven. Er kan tevens een interview in komen met bijvoorbeeld Jan Nieuwenburg en Pieter van de Spek (van Van Vessum). In de artikelen moet de nadruk komen op de samenwerking tussen de gemeente, woningcorporatie Ymere en Centrum Management Groep.

### *Nieuwsbrief*

De nieuwsbrief zal regelmatig verschijnen. Hierin wordt een verkort artikel uit “Haarlemse Zaken” vermeld. De nieuwsbrief kan worden ingestoken in brieven of in de informatiemap die naar mogelijke geïnteresseerden worden gestuurd.

### *Informatiemap*

De informatiemap wordt gericht uitgedeeld aan geïnteresseerden op de bijeenkomst van de VEBH. De map wordt tevens verstrekt aan nieuwe winkeliers in de stad. De map bevat een volledige inhoud, met voorbeelden van projecten, foto's, namen van architecten die hebben deelgenomen of die gespecialiseerd zijn, ervaringen van de projectmanagement groep, de rol van de acquisitie- en accountmanager, etc. Er zullen twee versies komen: één voor winkeliers en één voor eigenaren van de panden. De inhoud van de informatiemap wordt aangepast aan de doelgroep. In de versie voor de eigenaren kan meer ingegaan worden op de technische aspecten van het verbouwen van een pand. In de versie voor de winkeliers kan meer ingegaan worden op het effect van het project op het aantal bezoekers van de binnenstad, de veiligheid in de binnenstad en het onderhoud van de gebouwen en de historische panden. In beide versies wordt wel dezelfde boodschap (zie punt vier) vermeld.

### Website

Er wordt een website opgezet: [www.wonenbovenwinkelshaarlem.nl](http://www.wonenbovenwinkelshaarlem.nl). Op deze site worden de lopende projecten en de successen in Haarlem vermeld. Ook wordt er een link geplaatst naar de landelijke site [www.wonenbovenwinkelsnederland.nl](http://www.wonenbovenwinkelsnederland.nl) voor meer achtergrondinformatie en ervaringen in andere steden. Op de site van de Gemeente Haarlem hoeft alleen een link naar de eerstgenoemde site geplaatst worden. De site [www.wonenbovenwinkelshaarlem.nl](http://www.wonenbovenwinkelshaarlem.nl) moet een basis site worden, met niet al te veel tekst.

## 6. Planning

Met behulp van de diverse communicatiemiddelen wordt er constant aandacht aan Wonen boven Winkels besteed, zodat de pandeigenaren en de winkeliers op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen.

De planning voor de communicatie rondom Wonen boven Winkels ziet er als volgt uit:

2008	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Bijeenkomst VEBH	X							
Brief en afspraak	X	X	X	X	X	X	X	X
Artikel Haarlemse Zaken		X			X			X
Nieuwsbrief			X			X		
Informatiemap	X	X	X	X	X	X	X	X
Opzetten website					X			

## 7. Organisatie

De bijeenkomst voor leden van de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem wordt georganiseerd door de VEBH in samenwerking met Gemeente Haarlem. Zij verzorgen tevens de uitnodigingen en de communicatie rondom de bijeenkomst.

De nieuwsbrief en “Haarlemse Zaken” worden verzorgd door Centrum Management Groep.

De informatiemap wordt samengesteld door alle betrokken partijen, te weten Gemeente Haarlem, Vereniging van Eigenaren Binnenstad Haarlem en in mindere mate Centrum Management Groep.

Verder zijn de acquisitie- en accountmanager (en afdeling Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg) op de hoogte van alle ontwikkelingen. De acquisitiemanager zal de interessante panden selecteren en de eigenaren aanschrijven met een persoonlijke brief. De accountmanager zal het initiatief moeten nemen om de website up to date te houden. Hij kan ook informatie aanleveren voor nieuwe artikelen in “Haarlemse Zaken”.

## 8. Monitoring/ evaluatie

In het najaar van 2008 zal het communicatieplan worden geëvalueerd. Hierbij wordt nagegaan of de middelen voldoende effectief geweest zijn om de gewenste doelstelling te behalen.