

## RAADSBSLUIT

| ZAAKNUMMER                         | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR  | PORT. HOUDER    |
|------------------------------------|-----------------------|---------|-----------------|
| 2028858                            | Nijenhuis, Joop       | FYS-REO | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                          |                       |         |                 |
| Inzet middelen Wonen boven Winkels |                       |         |                 |



### DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Een nieuwe bestemmingsreserve "Ruimtelijke kwaliteit binnenstad" in te stellen;
2. De uit Wonen boven Winkels Hengelo NV vrijgevalle middelen, ter hoogte van € 475.201 bij het vaststellen van de jaarrekening 2016 toe te voegen aan deze bestemmingsreserve;
3. Daarbinnen een bedrag van vooralsnog € 250.000 te reserveren voor de herinrichting van de openbare ruimte van het kernwinkelgebied;
4. Jaarlijks op basis van de werkelijke uitgaven een bedrag te onttrekken aan deze reserve;
5. Het college te mandateren uitgaven aan deze reserve te onttrekken en hierover tenminste jaarlijks aan de raad via de jaarrekening te rapporteren.

### PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In de afgelopen jaren is door Welbions en gemeente invulling gegeven aan Wonen boven Winkels. Door veranderende Wet- en regelgeving kan Welbions niet langer op dezelfde wijze participeren. Gemeente en Welbions vinden Wonen boven Winkels (of 'in' winkels) nog steeds van belang. Daarom is besloten te blijven samenwerken op dit onderwerp, maar niet langer vanuit de constructie van een aparte NV. In de nieuwe opzet investeert Welbions in de woningen en de gemeente in de woonomgeving. Daartoe stelt de raad een reserve 'ruimtelijke kwaliteit binnenstad' in van waaruit geïnvesteerd kan worden in de woonomgeving in het centrum. specifiek is een bedrag gereserveerd voor de herinrichting van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

## RAADSADVIES



| ZAAKNUMMER                         | BEHANDELEND AMBTENAAR | SECTOR | PORT. HOUDER    |
|------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------|
| 2028858                            | Nijenhuis, Joop       | FYS    | Marcel Elferink |
| ONDERWERP                          |                       |        |                 |
| inzet middelen Wonen boven Winkels |                       |        |                 |

### AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Bij brief van 19 april, met nummer 1108403 heeft het college de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot Wonen boven Winkels Hengelo NV. In het bij de brief gevoegde evaluatierapport zijn de resultaten over het jaar 2015 opgenomen. Ook is aan de raad kenbaar gemaakt dat met ingang van 2016 het voor de corporatie niet langer mogelijk is om deel te nemen aan Wonen boven Winkels Hengelo NV. Als gevolg van gewijzigde wetgeving is het Welbions niet langer toegestaan te investeren in vastgoed van derden.

Het belang van wonen in de binnenstad, als onderdeel van de binnenstadsaanpak, wordt onverminderd breed gedragen door het college, Welbions en andere partijen die actief zijn in de binnenstad, waaronder de Stichting Centrummanagement Hengelo.

Door Wonen boven Winkels Hengelo NV is een voorstel gedaan om de resterende middelen die zijn ingebracht in de NV (het aandelenkapitaal van Welbions en Gemeente) op een andere wijze in te zetten om het wonen in de binnenstad actief vorm te geven. Daarbij zet Welbions in op het realiseren van betaalbare huurwoningen in de binnenstad en de gemeente op het realiseren van een aantrekkelijke binnenstad die ook bijdraagt aan een goed woonklimaat. Uitgangspunt is dat beide partijen (zo mogelijk gezamenlijk) in projecten investeren die (het wonen in) de binnenstad van Hengelo versterken.

Wonen boven Winkels Hengelo NV is per 15 december 2016 ontbonden. De resterende financiële middelen vallen terug aan de aandeelhouders (gemeente en Welbions).

Conform de door de raad vastgestelde nota reserves en voorzieningen zou dit bedrag terug moeten vallen aan de algemene reserve en kan bij de behandeling van de kadernota een integrale afweging gemaakt worden hoe hiermee om te gaan. Zoals echter ook bleek tijdens de politieke markt op 19 januari over de binnenstad en de relatie met de SCH zijn er verschillende zaken die op korte termijn moeten worden opgepakt in de binnenstad. Gezien de doelstelling van het fonds wonen boven winkels waarbij het versterken en aantrekkelijker maken van de binnenstad het belangrijkste doel is gaat dit voorstel in op het bestemmen van de vrijkomende middelen voor dit doel.

### INHOUD VAN HET VOORSTEL

#### Naar een toekomstbestendige binnenstad

In het coalitieakkoord is aangegeven dat de binnenstad één van de grootste prioriteiten van de komende periode is. Hiervoor is een investeringsbudget van € 1 miljoen vrijgemaakt om naast de reguliere projecten en het bestaande beleid in te zetten.

In 2015 is onder aanvoering van de stichting Centrummanagement Hengelo (SCH) de Visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo opgesteld. Hierin is in samenspraak met allerlei groeperingen die op enige manier verbonden zijn aan de Hengelose binnenstad een plan gemaakt hoe de binnenstad aantrekkelijker gemaakt kan worden om beter te functioneren. Dit plan is door de gemeente omarmd als richtsnoer voor toekomstige ontwikkelingen.

De binnenstad van Hengelo staat onder druk. De leegstand is groot en in de afgelopen jaren is het bezoek aan de binnenstad afgenomen. Vanuit de visie Toekomstbestendige Binnenstad willen we toe naar een compacter centrum. Zodat de belangrijke economische en sociale functie van de binnenstad behouden blijft. Dat betekent dat in delen van de binnenstad andere functies dan detailhandel en horeca nodig zijn. Wonen kan een goed alternatief zijn. De ervaringen vanuit Wonen boven Winkels laten zien dat er vanuit bewoners voldoende animo is om in de binnenstad te wonen. Dit beeld wordt bevestigd vanuit het traject van de woonvisie waar het belang van wonen in de binnenstad door vrijwel het gehele werkveld (makelaars, architecten, instellingen en anderen) wordt onderkend. Met de functie wonen kan een antwoord worden gegeven op een deel van de leegstand en bovendien ontstaat er meer reuring hetgeen de economische functies ten goede komt.

De transformatie van de openbare ruimte is een andere belangrijke opgave die wordt gedefinieerd in de

Hengelose binnenstad. Nu wordt deze als kil en niet uitnodigend ervaren terwijl ook op sommige onderdelen bepaalde verkeersstromen voorrang krijgen boven de functie van binnenstad (bv hoofdfietsroute). Een aantrekkelijke openbare ruimte en een goed functionerende binnenstad is van belang om de binnenstad als woongebied aantrekkelijk te maken en te houden en kan anderen uitnodigen tot het mee-investeren in de binnenstad

Welbions heeft aangegeven zelf actief de transformatie naar (betaalbare) woningen te willen aanpakken, dit in lijn met de opgave die blijkt uit de Woonvisie. De gemeente pakt haar rol in het aanpassen van de openbare ruimte. Er is geen sprake van nieuw beleid. Het is voortzetting van bestaand –en succesvol- beleid.

#### **Afronden lopende activiteiten**

De NV is per 15-12-2016 beëindigd. Het resterende aandelenkapitaal valt vervolgens terug aan de aandeelhouders. Van de ingebrachte middelen (€ 1.300.000) staat voor € 349.598 aan financiële verplichtingen uit, conform de kaders die door de gemeenteraad zijn meegegeven.

Dat betekent dat een bedrag van € 950.402 vrij valt aan de aandeelhouders (€ 475.201 per aandeelhouder). Welbions zal haar deel van de middelen reserveren om te investeren in het wonen in de binnenstad.

Voor de middelen die vrijvallen aan de gemeente wordt voorgesteld om deze middelen in een nieuw te vormen bestemmingsreserve "Ruimtelijke kwaliteit binnenstad" te plaatsen. De insteek is om deze middelen opnieuw in te zetten voor het stimuleren van wonen in de binnenstad en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het voorstel is om de middelen in de komende jaren in te zetten.

Daarnaast blijkt dat er geen budgetten beschikbaar zijn voor kleine aangelegenheden en projecten, waardoor voor allerlei kleine aangelegenheden creatieve oplossingen moeten worden gevonden, waarbij het zoeken van de oplossing soms duurder is dan de gemaakte kosten. Flexibel en slagvaardig handelen vereist een budget om kleine opgaven op te lossen.

#### **Kansrijke ontwikkelingen**

In de binnenstad spelen meerdere ontwikkelingen die vanuit de bestemmingsreserve ondersteund zouden kunnen worden. De opsomming is niet limitatief er zullen ontwikkelingen afvallen en er zullen zich nieuwe ontwikkelingen aandienen. De reserve is bedoeld om snel in te kunnen spelen op de dynamiek in de binnenstad.

##### **i. Herinrichting openbare ruimte**

De gemeente is bezig met de herinrichting van een deel van het kernwinkelgebied. Dit willen we graag laten aansluiten op de plannen zoals die in 2013 voor Lange Wemen zijn vastgesteld en op het deel van de Enschedesestraat dat reeds is heringericht.

Dit is in lijn met de eerder geschetste "Plan van aanpak binnenstad" (Raadsadvies 1077794, vergadering 1 juli 2015), waarin het belang van de Enschedesestraat als onderdeel van een compacter kernwinkelgebied is toegelicht.

De planvorming voor de herinrichting van de openbare ruimte in de binnenstad loopt en de verwachting is dat in 2017 met een volgende fase kan worden gestart. Deze herinrichting wordt voornamelijk gedekt uit het eerder genoemde investeringsbudget. Naar verwachting is deze dekking echter onvoldoende om de gewenste herinrichting volledig uit te kunnen voeren.

Het voorstel is daarom ook vanuit de te vormen Reserve kwaliteit binnenstad een bijdrage te doen aan de herinrichting van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied (Enschedesestraat). Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het aantrekkelijker maken van de binnenstad. De aanpak die moet resulteren in een herinrichtingsplan met draagvlak van eigenaar, ondernemers en bewoners van de Enschedesestraat is inmiddels gestart.

Op basis van de op dit moment gemaakte globale investeringsraming zijn de uitvoeringskosten tussen € 900.000 en € 1.000.000 geraamd. Daarbovenop komen dan nog bijkomende kosten voor het ontwerp en de voorbereiding. Vanuit de middelen die voor de binnenstad beschikbaar zijn gesteld door de raad is een bedrag van € 900.000 beschikbaar. Dit is onvoldoende om de volledige aanpak van de Enschedesestraat te kunnen bekostigen. Naar verwachting is hiervoor nog circa € 250.000 extra nodig.

Met de binnenstadspartners worden bovendien de mogelijkheden onderzocht voor de aanpak van de rest van het kernwinkelgebied en omgeving. Vanuit brede geleidingen in de binnenstad zijn opmerkingen gemaakt over de huidige inrichting en de sfeerloosheid die daar van uitgaat. Zeker in relatie met andere ontwikkelingen in de binnenstad zoals wonen in de Telgenflat, een nieuwe invulling van het "V&D pand" en het ombouwen van winkels naar woningen is het gewenst om na te denken over de functie en de inrichting van de openbare ruimte. Dit zullen we in gezamenlijkheid met onze binnenstadspartners moeten oppakken. Zoals onder meer op 19 januari door de SCH is bepleit zal hier zo snel mogelijk mee moeten worden

begonnen.

## ii. Ondersteuning wooninitiatieven

Er zijn verschillende initiatieven in voorbereiding waarbij de versterking van de woonfunctie centraal staat. In de Marktstraat speelt al geruime tijd een initiatief van een pandeigenaar om wonen op de begane grond mogelijk te maken. De aanwezige horeca in dit gebied is daarbij een beperkende factor. Welbions wil onderzoeken of zij panden kan verwerven in de Marktstraat, aanvullend aan het lopende initiatief. Daarmee zou de transformatie van het gebied versneld kunnen worden. Het is dan aan de gemeente om bij te dragen aan de herinrichting van het openbaar gebied, zodat dit het wonen ondersteunt.

Verspreid in het gebied Schouwburgplein is sprake van langdurige leegstand. Transformatie naar wonen zou een bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van de leegstand, het vergroten van de levendigheid en sociale controle. Wonen staat niet op voorhand op gespannen voet met de beoogde invulling. Een investering in de openbare ruimte zou het gebied aantrekkelijker kunnen maken voor de verschillende gebruikers.

Vanuit Wonen boven Winkels is onderzocht aan de Kattenhoek een herontwikkeling mogelijk is, die er toe bijdraagt dat met name de achterkantsituatie wordt opgelost. De opgave is mede vanwege het versnipperd eigendom erg complex. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied is wel sterk wenselijk. We onderzoeken of er in de nieuwe opzet mogelijkheden zijn. Hierbij wordt ook verbinding gelegd met de herontwikkeling van de Telgenflat. In de Telgenflat worden ruim 80 nieuwe wooneenheden gerealiseerd onder de huurtoeslaggrens. Ook dit heeft zijn weerslag op het gebruik van de openbare ruimte rondom de Telgenflat en de Kattenhoek. Bovendien ligt hier ook een relatie met een eventuele herinrichting van het marktplein.

In de Beekstraat loopt een initiatief om sociale huurwoningen te realiseren. Dit initiatief verdient ondersteuning van de gemeente.

Zoals bekend is er veel leegstaand vastgoed, zowel op de begane grond als op de verdieping. De ervaringen vanuit Wonen boven Winkels laten zien dat transformatie van winkel naar wonen, ondanks een gunstig rendementsperspectief maar moeilijk van de grond komt. Gedachte wordt aan een pilot waarbij dat de corporatie een huurgarantie afgeeft aan de eigenaar. Zodoende kan op basis van een gegarandeerde opbrengst worden geïnvesteerd. Ons beeld is dat dit de transformatie een zet in de goede richting kan geven. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is dat niet mogelijk. We willen inzetten op het krijgen van ruimte bij het ministerie om een pilot te kunnen uitvoeren. Zoals u wellicht uit de krant heeft vernomen gaat hiervoor onder meer de pilot omwonen in uitvoering waarbij Trimotion en Welbions in overleg met de gemeente zoeken naar een andere invulling van bestaande kantoor/detailhandelbestemmingen in en nabij de binnenstad. Vanuit de gemeente wordt hierin een faciliterende rol gevraagd, bijvoorbeeld in procedures. Hiervoor zijn mogelijk extra middelen nodig om te voorkomen dat dit project onnodig belast wordt met kosten voor procedures.

Daarnaast spelen in de binnenstad continu diverse initiatieven en ontwikkelingen waar de gemeente op in dient te spelen en waarvoor budgettaire ruimte nodig is om te kunnen schakelen en invulling te geven aan het feit dat de binnenstad daadwerkelijk een prioritair gebied is.

## FINANCIËLE ASPECTEN

In 2016 is er door het beëindigen van de NV wonen boven winkels een bedrag van € 475.201 overgemaakt aan de gemeente Hengelo. Dit bedrag zal in de jaarrekening 2016 worden verantwoord en worden aangemerkt als incidenteel voordeel. De gemeenteraad kan door middel van 'resultaatbestemming' bij de jaarrekening bepalen om dit bedrag beschikbaar te houden voor de ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad. Dit door het vormen van de bestemmingsreserve "Ruimtelijke kwaliteit binnenstad". Dit bedrag is dan ook pas beschikbaar na definitieve vaststelling van de jaarrekening 2016 door uw gemeenteraad (volgens planning op 4 juli 2017).

Binnen deze reserve is een bedrag van circa € 250.000 nodig voor een bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte van het kernwinkelgebied. Naar verwachting zal dit bedrag in 2017 of uiterlijk 2018 worden geïnvesteerd.

NB: doordat dergelijke investeringen geactiveerd moeten worden conform BBV ontstaan rentelasten, maar omdat er al middelen voor zijn geraamd ook rentebaten. Hiervoor wordt bij de kredietaanvraag voor de uitvoering een oplossing gezocht.

De lasten worden geboekt op product 821.2 Stadsvernieuwingsactiviteiten. Uit de bestemmingsreserve kunnen deze jaarlijkse lasten vervolgens worden gedekt. De onttrekking zal afhangen van de daadwerkelijke lasten. De jaarlijkse onttrekking wordt verantwoord bij het vaststellen van de jaarrekening van de gemeente. Bij het instellen van de bestemmingsreserve bij de jaarrekening moet deze werkwijze door de gemeenteraad worden bekrachtigd.

Onlangs is de nota evaluatie reserves en voorzieningen vastgesteld in de gemeenteraad. De middelen die nu vrijvallen konden nog niet in deze nota worden genoemd, omdat het liquidatiebesluit nog niet was genomen. De essentie van de nota is dat bestemmingsreserves worden afgeroomd, indien er geen bestemming onder ligt conform het afgesproken doel en er geen concreet bestedingsplan is. In dit geval vloeien de middelen terug naar de algemene reserve. In dit geval is voor € 250.000 van de in totaal beschikbaar € 475.000 hieraan in hoofdlijnen voldaan. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat dit slechts een globale inschatting betreft. Voor de resterende € 225.000 ligt geen concreet bestedingsplan en zou dit normaal gesproken terug moeten vloeien naar de algemene reserve.

Gezien de prioriteit en de urgentie die op dit moment wordt gegeven aan de ontwikkeling van de binnenstad stellen wij u voor om af te wijken van het beleid rondom reserves en het resterende bedrag toch beschikbaar te houden voor de ontwikkelingen in de binnenstad.

#### **BESPREEK- EN BESLISPUNTEN**

Gelet op bovenstaande motivatie wordt aan uw raad voorgesteld:

1. Een nieuwe bestemmingsreserve "Ruimtelijke kwaliteit binnenstad" in te stellen;
2. De uit Wonen boven Winkels Hengelo NV vrijgevallen middelen, ter hoogte van € 475.201 bij het vaststellen van de jaarrekening 2016 toe te voegen aan deze bestemmingsreserve;
3. Daarbinnen een bedrag van voornamelijk € 250.000 te reserveren voor de herinrichting van de openbare ruimte van het kernwinkelgebied en de resterende middelen in te zetten voor het versterken en ondersteunen van de woonfunctie in de binnenstad;
4. Jaarlijks op basis van de werkelijke uitgaven een bedrag te onttrekken aan deze reserve;
5. Het college te mandateren uitgaven aan deze reserve te onttrekken en hierover tenminste jaarlijks aan de raad via de jaarrekening te rapporteren.

#### **BIJLAGE(N)**

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.