

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1041730	Neuteboom, Peter	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Evaluatie Wonen Boven Winkels Hengelo			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met het evaluatierapport dat is opgesteld door Wonen boven Winkels Hengelo NV en het voorstel voor de vervolgaanpak over te nemen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In juni 2013 is Wonen boven Winkels van start gegaan met als doel het vergroten van de leefbaarheid in de binnenstad door het toevoegen van woningen op leegstaande (winkel)verdiepingen of in leegstaande (winkel)panden. In 2013/2014 is een financiële bijdrage verstrekt met behulp waarvan 40 woningen in de binnenstad kunnen worden toegevoegd. Twee projecten zijn momenteel in uitvoering. De gemeenteraad heeft aan het beschikbaar stellen van de middelen als voorwaarde verbonden dat de resultaten worden geëvalueerd, voordat er een besluit wordt genomen over de inzet van middelen in 2015. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om ook in 2015 middelen beschikbaar te stellen voor Wonen boven Winkels.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1041730	Neuteboom, Peter	RU-REO	
ONDERWERP			
Evaluatie Wonen Boven Winkels Hengelo			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

04 - Naar een aantrekkelijke binnenstad

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding

Aanleiding voor dit raadsvoorstel is het besluit van de gemeenteraad in de vergadering van 11 juni 2013. In deze vergadering heeft de gemeenteraad onder voorwaarden ingestemd met de inzet van € 300.000 (waarvan 50% van de gemeente Hengelo en 50% van Welbions) ten behoeve van Wonen boven Winkels voor de periode 2013-2014. Door de raad zijn aan deze inzet de volgende voorwaarden gekoppeld: Aan de inzet van middelen is een kwantitatieve ambitie verbonden van 15 te realiseren woningen; Voor ultimo 2014 neemt de raad een besluit over de inzet van de resterende middelen in de NV op basis van een evaluatierapport en voorstel waarbij in ieder geval wordt ingegaan op:

- De kwantitatieve en kwalitatieve resultaten in de periode 2013/2014 o.a. in relatie tot de geformuleerde kwantitatieve ambitie;
- De hiervoor ingezette middelen;
- Een voorstel met betrekking tot de vervolgaanpak voor de resterende beschikbare middelen en bijbehorende ambitie met betrekking tot wonen boven winkels.

Aanloop

De gemeente Hengelo en woningcorporatie Welbions hebben in 2009 gezamenlijk de NV Wonen boven Winkels opgericht. De NV heeft als doelstelling om de leefbaarheid in de binnenstad te vergroten door het toevoegen van woningen. Het gaat daarbij niet uitsluitend om het toevoegen van wonen boven winkels, maar ook om woningen in plaats van winkels. Gemeente en Welbions hebben beide een aandelenkapitaal ingebracht van € 650.000,-.

In haar woonvisie onderschrijft de gemeente het belang dat zij hecht aan wonen (boven winkels) in de binnenstad als bijdrage aan de leefbaarheid van de binnenstad. Dat dit een gezamenlijke aanpak vraagt van gemeente en Welbions én dat hieraan een gedeeld belang ten grondslag ligt hebben gemeente en Welbions nogmaals bekrachtigd in het convenant tussen beide partijen.

In de vergadering van 6 en 7 november 2012 heeft de gemeenteraad de motie "inzet middelen NV Wonen boven Winkels" aangenomen. De motie draagt het college op om uiterlijk 1 april 2013 met een uitgewerkt plan te komen voor de besteding van de middelen in de NV en dit plan voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad wil zich een oordeel vormen over de besteding van de middelen en of deze besteding doelmatig is.

De NV Wonen boven Winkels heeft een voorstel gedaan voor de wijze waarop zij haar middelen wil aanwenden. Het college heeft in haar vergadering van 26 maart 2013 met deze aanpak ingestemd en de gemeenteraad per brief over de voorgestelde aanpak geïnformeerd.

Kern van de aanpak is dat de pandeigenaar wordt uitgedaagd om te investeren in één of meerdere woningen in zijn pand. Wonen boven Winkels verwerft geen panden, maar ondersteunt pandeigenaren door middel van advisering inzake de fysieke en financiële haalbaarheid van woningen. Middels een kleine bijdrage in advieskosten en/of realisatiekosten prikkelt Wonen boven Winkels pandeigenaren om een investeringsbesluit positief uit te laten vallen.

De gemeenteraad is gevraagd in te stemmen met het voorstel. In haar vergadering van 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak, onder de voorwaarden zoals deze in de aanleiding zijn benoemd.

Doel

De gemeenteraad heeft ingestemd onder de voorwaarde dat de gemeenteraad voor eind 2014 een besluit neemt over de inzet van de resterende middelen in de NV op basis van een evaluatierapport en een voorstel voor het vervolg.

De NV Wonen boven Winkels heeft haar werkzaamheden en resultaten over de periode 2013/2014 geëvalueerd en doet daarvan verslag. Tevens doet de NV Wonen boven Winkels een voorstel voor een vervolgaanpak.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de vervolgaanpak.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Door de NV Wonen boven Winkels is de rapportage "evaluatie 2013/2014 en voorstel vervolgaanpak" aangereikt.

In deze rapportage doet de NV Wonen boven Winkels verslag van de kwantitatieve en kwalitatieve resultaten in de periode 2013/2014, de middelen die hiervoor zijn ingezet en een voorstel voor het vervolg. De rapportage maakt integraal onderdeel uit van dit raadsadvies.

Samenvatting

Aan de NV Wonen boven Winkels is voor de periode 2013/2014 € 300.000 beschikbaar gesteld. Van dit bedrag is € 154.000 toegezegd aan projecten (haalbaarheidsonderzoek, stimuleringsbijdrage, bijdrage ontsluiting). Op basis van deze bijdrage kunnen 40 wooneenheden worden toegevoegd. Twee projecten zijn momenteel in uitvoering. Voor een volledig overzicht van de behaalde resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage.

Op basis van de resultaten tot nu toe ziet de NV Wonen boven Winkels voldoende mogelijkheden voor continuering. Samen met het gevefonds is dit op dit moment het enige actieve investeringsfonds. De NV Wonen Boven Winkels is blijken het evaluatierapport voornemens om:

1. De op leefbaarheid gestoelde doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV onverkort te handhaven en haar inzet ook in 2015 te continueren;
2. Hiertoe voor 2015 uit de aan de NV ter beschikking staande middelen een aanvullend budget van € 300.000,- beschikbaar te stellen (waarvan wederom 50% van Welbions en 50% van gemeente Hengelo);
3. Eind 2015 opnieuw de kwalitatieve en kwantitatieve resultaten van Wonen boven Winkels Hengelo NV te evalueren en over de vervolgaanpak en het resterende budget te beslissen;
4. Successen te vieren en ook breed kenbaar te maken;

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met het evaluatierapport dat is opgesteld door Wonen boven Winkels Hengelo NV en het voorstel voor de vervolgaanpak over te nemen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De vraag die mede voorligt is of Wonen boven Winkels met de aan haar beschikbaar gestelde middelen voldoende effect sorteert of dat de middelen beter en effectiever op een andere manier kunnen worden ingezet.

Overwegingen:

Wonen boven Winkels is in het najaar van 2013 operationeel geworden en heeft in het eerste jaar low-profile gewerkt. Dat wil zeggen dat er geen actieve PR en acquisitie is gevoerd. In dat eerste jaar zijn 28 projecten gemeld met een potentie van in totaal 88 wooneenheden.

Op basis van deze contacten is voor het realiseren van 40 woningen een financiële toezegging gedaan. Dat

wil zeggen: op het moment dat de eigenaar de investering daadwerkelijk doet, kan hij een bijdrage vanuit Wonen boven Winkels verzilveren.

In het centrum wordt relatief weinig gewoond. Het toevoegen van woningen op de verdieping draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid (ogen op straat, sociale controle, draagvlak voor voorzieningen). Daarnaast is het centrum voor bepaalde doelgroepen een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Vanuit die gedachte is Wonen boven Winkels gestart en levert daar een bijdrage aan.

Er wordt gewerkt aan een gezamenlijke aanpak voor de binnenstad, waarbinnen heroriëntatie op het winkelgebied een belangrijke plek in neemt. Dit is een meer op economische grondslagen gestoelde ontwikkeling. De wens om te komen tot een compacter winkelgebied is sterk en het gesprek met betrokkenen hierover om te komen tot een gezamenlijke aanpak is volop gaande. Het terugdringen van het aantal winkelmeters kan alleen slagen als er ook zicht is op alternatieve invullingen voor de vrijkomende panden. Transformatie naar wonen zal daar zeker onderdeel van zijn. Wonen op de begane grond (Wonen in Winkels) zal daarmee de komende tijd belangrijker worden.

Transformatie is geen vanzelfsprekend proces. De ervaring leert dat de exploitatie van een winkelpand anders is dan de exploitatie van wooneenheden. Voor vastgoedeigenaren zit daar vaak ook de crux. De exploitatie van wooneenheden is een ander vak, met andere opbrengsten, investeringen en onzekerheden. Eigenaren hebben begeleiding nodig om die stap te kunnen maken, begeleiding die vanuit de NV Wonen boven Winkels wordt geleverd en die ook in de toekomst nodig is.

De ervaring is ook dat de financiële prikkel die Wonen boven Winkels levert vanuit haar bijdrage op dit moment niet doorslaggevend is. Het is een welkome aanvulling, maar op zichzelf onvoldoende om een beslissing 'te forceren'. Verruiming van de financiële bijdrage binnen het gebied waar actief wordt ingezet op transformatie kan bijdragen aan een groter effect.

Wonen boven Winkels is operationeel en heeft in het eerste jaar voldaan aan de aan haar gestelde ambitie, binnen de financiële kaders die haar beschikbaar zijn gesteld. Er is voldoende animo vanuit pandeigenaren om de mogelijkheden voor Wonen boven Winkels te onderzoeken. Het proces van oriëntatie tot investeringsbeslissing vraagt tijd van de pandeigenaren. Er zijn concrete mogelijkheden voor het verbeteren van het resultaat in de periode 2015. De ervaringen die worden opgedaan met Wonen boven Winkels zijn waardevol binnen de voorgestelde gezamenlijke aanpak binnenstad. Alternatieve inzet van de middelen die aan Wonen boven Winkels zijn toegekend is mogelijk, echter een uitgewerkt alternatief is op dit moment nog niet voorhanden.

De NV Wonen boven Winkels is voornemens om:

5. In 2015 te onderzoeken of de effectiviteit van Wonen boven Winkels Hengelo NV kan worden vergroot door na goedkeuring van haar aandeelhouders aan te haken bij één of wellicht meerdere van de op economische grondslagen gestoelde binnenstadsontwikkelingen. Dit met behoud van zelfstandigheid en eigen budgetverantwoordelijkheid totdat de aandeelhouders van de NV hieromtrent anders beslissen;
6. Vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV komend halfjaar (tot medio 2015) ook zelf te onderzoeken of er wellicht nog effectievere mogelijkheden zijn om de doelstelling van de vennootschap te realiseren, ook indien dit een gewijzigde inzet door of vanuit haar aandeelhouders vergt, in een al dan niet andere vorm en/of via een andere entiteit;

Om de effectiviteit en aantrekkelijkheid van Wonen boven Winkels Hengelo NV op basis van de opgedane eerste ervaringen te vergroten, wordt voorts voorgesteld om de activiteiten conform afsprakenregister ook in 2015 door te zetten, maar deze afspraken op de volgende punten bij te stellen;

7. De gebiedsbegrenzing conform afsprakenregister 2013 te handhaven maar initiatieven op locaties ter plaatse van nachthoreca uit te sluiten;
8. Binnen een door Wonen boven Winkels Hengelo NV nog nader te bepalen binnenstadsring (o.b.v. een compacter kernwinkelgebied) de toe te kennen financiële bijdragen bij realisatie van nieuwe wooneenheden te verdubbelen, dit tot een maximum van totaal 30% van de (ver)bouwkosten, waarbij in navolging van de doelstelling van het gevefonds ook het bouwtechnisch upgraden van de voorgevel ter plaatse van de nieuwe woondelen aan de bouwkosten mogen worden toegerekend (mits ook uitgevoerd);
9. De mogelijkheid te geven om uitstel van termijnen aan te vragen (en uiteraard toe te kennen) ten aanzien van:
 - I. De verplichting om binnen een termijn van 6 maanden na de eerste bijdragetoezegging door Wonen boven Winkels Hengelo NV een aanvraag voor de omgevingsvergunning te hebben

ingediend, te verlengen met nog eens 6 maanden;

II. De verplichting om uiterlijk binnen een termijn van 2 jaar na toekenning van de bijdrage ook daadwerkelijk de wooneenheden waarvoor een bijdrage is aangevraagd te hebben gerealiseerd, op te rekken naar een termijn van 2 jaar waarbinnen de realisatie moet zijn aangevangen met aansluitende continuering van uitvoering en voor bewoning gereede oplevering;

10. De aanbevelingen van punt 8 en 9 leden I en II ook van toepassing te verklaren voor reeds gedane toezeggingen;

Aan de raad wordt gevraagd met bovengenoemde punten in te stemmen.

Daarnaast acht Wonen boven Winkels Hengelo NV het gewenst komende periode verder uitwerking te geven aan een aantal flankerende maatregelen:

11. Het opstellen van een woningbeheerplan ten einde pandeigenaren tegen redelijke kosten te ontzorgen voor het beheer van de met behulp van Wonen boven Winkels Hengelo NV gerealiseerde wooneenheden;
12. Het bezien of in samenwerking met banken/financiers financieringspakketten kunnen worden samengesteld voor pandeigenaren, zonder daar overigens zelf partij in te zijn of zekerheden voor af te geven;
13. Het inzichtelijk maken van de fiscale voor- en/of nadelen van investeren in woningen en de verdere mogelijkheden tot verkrijgen van subsidies door investerende pandeigenaren;
14. Het actief promoten van doel van en kansen met Wonen boven Winkels Hengelo NV richting pandeigenaren in de binnenstad in combinatie met het kenbaar maken van successen.

FINANCIËLE ASPECTEN

Bij instandhouding van de NV Wonen boven Winkels Hengelo zijn er geen financiële aspecten, immers de gemeente heeft bij de oprichting van de NV Wonen boven Winkels € 650.000,- ingebracht. Door Welbions is eveneens € 650.000,- ingebracht. Deze middelen staan reeds ter beschikking van de NV. Aan de raad wordt verzocht om in te stemmen met het inzetten van de reeds aan de NV beschikbaar gestelde middelen, conform het amendement d.d. 11 juni 2013.

Indien de NV Wonen boven Winkels wordt opgeheven, dan vervalt het resterende vermogen van de NV aan de beide aandeelhouders (50% Welbions, 50% gemeente).

Door de gemeente is bij oprichting van de NV € 650.000,- ingebracht vanuit ISV-middelen. Vanuit het ISV is aan deze middelen geen resultaatsverplichting gekoppeld. Dit betekent dat indien het geld uit de NV wordt gehaald, dit op andere wijze kan worden ingezet. Daarbij besluiten zowel Welbions als gemeente zelfstandig over de inzet van de eigen middelen.

BIJLAGE(N)

rapport Wonen boven Winkels hengelo NV: Evaluatie 2013/2014 & voorstel vervolgaanpak collegeadvies

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

**Evaluatie 2013/2014
&
voorstel vervolgaanpak**



Wonen boven Winkels Hengelo NV

Stimuleringsfonds voor een levendige en veilige binnenstad

Colofon:

Datum : 3 november 2014
Versie : definitief

Auteur: : Frank Ufkes
Functie : directeur Wonen boven Winkels Hengelo NV

In samenwerking met:

Naam : Peter Neuteboom
Functie : projectleider Wonen boven Winkels Hengelo NV,
beleidsmedewerker gemeente Hengelo

Voorwoord

Gemeente Hengelo en Stichting Welbions zijn gezamenlijk aandeelhouder van de in 2009 opgerichte naamloze vennootschap Wonen boven Winkels Hengelo NV. Door heroriëntatie op de inzet van de middelen, de crisis en de bezuinigingsopgaven bij zowel de gemeente als de corporatie is de vennootschap uiteindelijk met het Raadsbesluit van 11 juni 2013 geactiveerd. Door beide aandeelhouders is hierbij vastgesteld dat een evaluatie eind 2014 benodigd is om de doelmatigheid van de ingezette middelen te kunnen beoordelen en een besluit te kunnen nemen over de inzet van de resterende middelen in de vennootschap. Deze notitie beoogt hierin te voorzien.

De notitie geeft niet de adresgegevens en namen van betrokken pandeigenaren vrij. Dit uit privacy-oogpunt. Graag uw begrip hiervoor.

Frank Ufkes
Directeur Wonen boven Winkels Hengelo NV

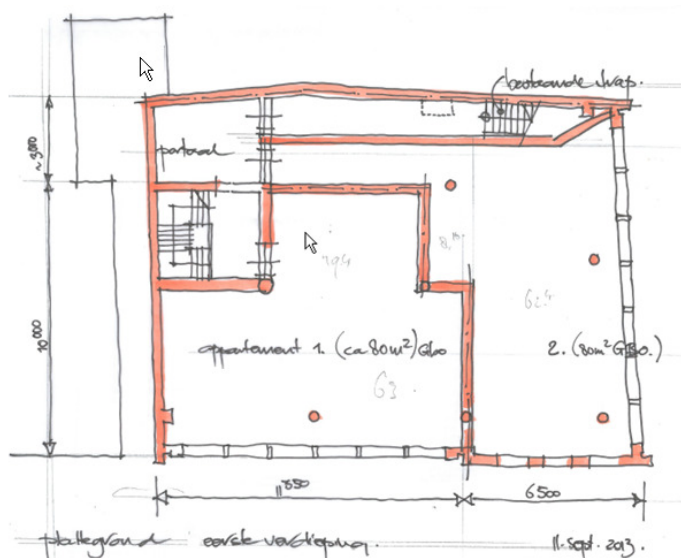
Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Activiteiten 2013 – 2014	5
3. Kwantitatieve resultaten	7
4. Financiële toezeggingen	8
5. Financiële verantwoording	8
6. Landelijk beeld	9
7. Hengelo	10
8. Conclusies en bevindingen	11
9. Vervolgaanpak	12
10. Tot slot	14
Bijlage 1	15

1. Inleiding

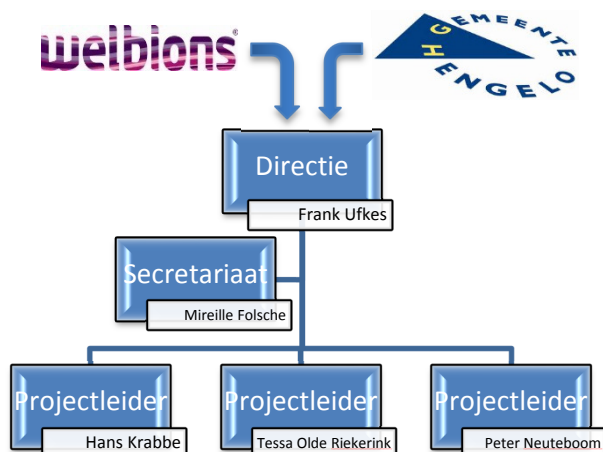
De kwalitatieve doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV is “het leveren van een actieve bijdrage aan het (doen) creëren van een leefbaar en veilig woonmilieu in de binnenstad van Hengelo”. Zij voorziet hierin door woningen te doen realiseren in leegstaande verdiepingen boven winkels en andere (commerciële) ruimten of in lege ruimten op de begane grond indien dit bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van de binnenstad als bijdrage aan de stedelijke herverkaveling. Daarnaast kan zij adviseren over bebouwingsmogelijkheden op lege plekken en aandacht besteden aan het verbeteren van stegen, creëren van ontsluitingen en opheffen van slechte achterkantsituaties. Dit voor zover de activiteiten betrekking hebben op woonsituaties in de binnenstad. De afspraken over doel, werkwijze en (financiële) middelen liggen vast in een door de aandeelhouders goedgekeurd ‘overzicht- en afsprakenregister’ dat volledigheidshalve als bijlage 1 bij deze notitie is gevoegd.

Met de activiteiten van de vennootschap wordt een pandeigenaar in feite uitgedaagd om door het toevoegen van één of meerdere woningen in zijn pand te investeren. Wonen boven Winkels Hengelo NV kan zelf niet met eigen middelen investeren of in een financiering ten gunste van de pandeigenaar voorzien. Haar rol is beperkt tot het initiëren en ondersteunen van een pandeigenaar door middel van advisering inzake de fysieke en financiële haalbaarheid van woningplannen in het pand. Met een kleine financiële bijdrage in advieskosten en/of de realisatiekosten kan zij verder de pandeigenaar extra prikkelen om het investeringsbesluit positief uit te laten vallen. De pandeigenaar beslist echter zelf en is ook zelf verantwoordelijk voor het rondkomen van de financiering en de feitelijke realisatie van de wooneenheden in zijn pand.



2. Activiteiten 2013 – 2014

Medio juni 2013 is het besluit gevallen om de activiteiten in Wonen boven Winkels Hengelo NV definitief op te starten en is een budget groot € 300.000,- voor de periode tot eind 2014 beschikbaar gesteld. Aansluitend zijn gesprekken met de eerste geïnteresseerde pandeigenaren gevoerd en is inhoud gegeven aan de organisatie van de vennootschap en haar activiteiten zelf. Proefondervindelijk zijn de inzetkaders en regels scherper gesteld of juist enigszins verruimd om de pandeigenaren zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen binnen de doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV. In de tweede helft van 2013 is met beperkte middelen geïnvesteerd in een eenvoudige huisstijl, website, werkwijzen en rapportageformats. Gelijktijdig zijn de eerste panden onderzocht en als pilot in samenspraak met de eigenaren uitgewerkt.



naam	Functie
Frank Ufkes	Directeur Wonen boven Winkels Hengelo NV Manager Wijkontwikkeling, verantwoordelijk voor vastgoed Welbions en leefbaarheidsopgaven in wijken en buurten
Mireille Folsche	Secretariaat Secretaresse Welbions
Peter Neuteboom	Projectleider, gemeentelijke inzet Beleidsmedewerker gemeente Hengelo (REO)
Hans Krabbe	Projectleider, fysieke opgave Senior projectleider vastgoed Welbions
Tessa Olde Riekerink	Projectleider, fysieke opgave en organisatie Projectleider vastgoed Welbions

Organisatie Wonen boven Winkels Hengelo NV met aandeelhouders en vaste inzet van mensen in de vennootschap

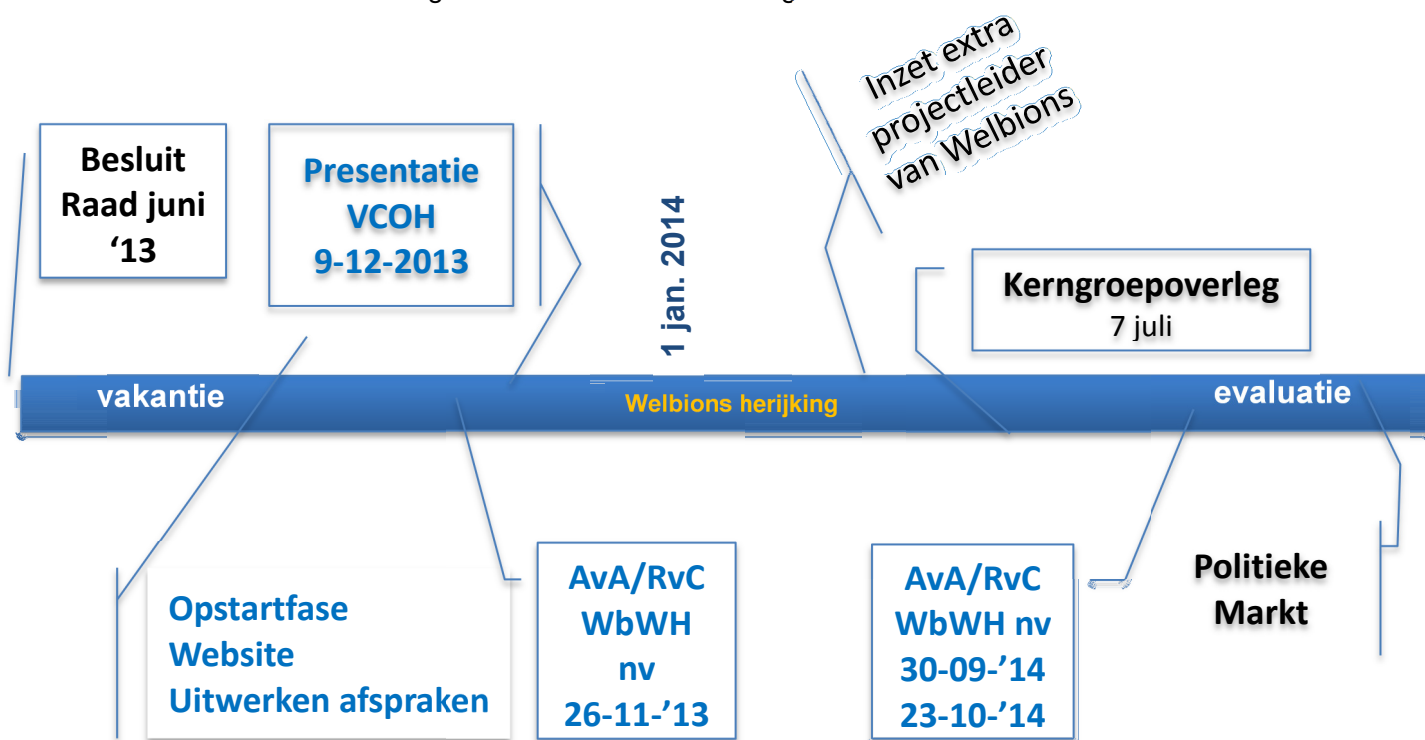
Ook is gestart met het opbouwen van een kerngroep van bij Hengelo en de binnenstad betrokken ondernemers die ondersteunend en/of aanvullend zijn op de activiteiten van de vennootschap. Dit betreft architecten, makelaars, constructeur en aannemers. Net als de binnen de vennootschap acterende directie en medewerkers stellen deze partijen hun kennis en inzet in de eerste fase van de verkenningen om-niet beschikbaar. Het staat de pandeigenaar overigens vrij om bij de eerste en/of vervolgstappen wel of geen gebruik van de diensten van deze netwerkpartners te maken. Er is dus geen sprake van gedwongen winkelnering.

Begin december 2013 heeft Wonen boven Winkels Hengelo NV zich tijdens de jaarvergadering gepresenteerd aan de pandeigenaren verenigd in de VCOH. Dit heeft in enkele nieuwe aanmeldingen geresulteerd.

Helaas hebben we ook moeten vaststellen dat de activiteiten van de vennootschap in het eerste kwartaal van 2014 voor een belangrijk deel stil zijn komen te vallen. Dit door de herstructurering van de afdeling vastgoed/nieuwbouw van Welbions als gevolg van de inperking van de investeringsruimte van de corporatie voortvloeiende uit ondermeer de verhuurdersheffing en saneringssteun.

De binnen de vennootschap vanuit Welbions ingezette mensen maakten allen deel uit van deze afdeling. Lopende zaken zijn weliswaar doorgezet, maar de focus op kwaliteit en nieuwe zaken verdween. Na duidelijkheid omtrent de uitkomsten van de herstructurering is vanaf maart 2014 weer vol ingezet op de activiteiten van Wonen boven Winkels Hengelo NV. Hierbij is er door Welbions voor gekozen om, ondanks de capaciteitsreductie op de afdeling, extra urencapaciteit voor de activiteiten van Wonen boven Winkels NV beschikbaar te stellen.

In juli 2014 is de kerngroep bijeengekomen. Gezamenlijk zijn de behaalde resultaten tot dan toe doorgenomen, zijn verbeterpunten en kansen benoemd en is nut en noodzaak van het wonen boven en in winkels besproken. De conclusie is dat de inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV zondermeer gecontinueerd zou moeten worden en dat we met zijn allen best met meer trots over het bereikte resultaat in het eerste jaar mogen praten. De kerngroep blijft zich mee inzetten en de aangereikte ideeën worden meegenomen.



In september en oktober 2014 is met de vertegenwoordigers van de aandeelhouders en de leden van de Raad van Commissarissen van de vennootschap gesproken over de behaalde resultaten en de mogelijke vervolgaanpak. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in deze notitie.

3. Kwantitatieve resultaten

In totaal zijn er in de periode tot en met oktober 28 objecten/projecten gemeld of aangemeld bij Wonen boven Winkels Hengelo NV. Hiervan zijn inmiddels ten aanzien van 9 objecten de activiteiten gestaakt. Deels omdat er geen zicht op een reële realisatiekans van woningen is, deels omdat de pandeigenaar er zelf alsnog vanaf ziet. De reden hiertoe verschilt per eigenaar sterk, evenals de fase waarin het project wordt gestaakt. Voor een 3-tal objecten moet nog nader bepaald worden of inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV gewenst en/of benodigd is.

Aantal project gemeld	28
Aantal gemelde projecten gestaakt	9
Aantal gemelde projecten, nader te bepalen	<u>3</u>
Aantal lopende projecten	14

Dit betekent dat op dit moment Wonen boven Winkels Hengelo NV 14 actieve objecten in portefeuille heeft en 3 projecten waarvan het vervolg nog nader moet worden vastgesteld. De mate van activiteit en de fase waarin een project zich bevindt, verschilt hierbij sterk per object/project. De 14 objecten/projecten hebben een toevoegingspotentieel van totaal 88 wooneenheden in de binnenstad van Hengelo.

Dit hoge aantal toe te voegen woningen wordt vooral door een 2-tal projecten veroorzaakt, samen goed voor 42 eenheden. Hiervan is één project met 24 wooneenheden als kansrijk te kwalificeren. Met de overige 12 objecten/projecten kunnen 46 wooneenheden aan de binnenstad worden toegevoegd, gemiddeld derhalve 3,8 wooneenheid per project.

	Aantal objecten	Aantal woon-eenheden (w.e.)	Waarvan kansrijk ingeschat (w.e)
Kleinere objecten	12	46	32
Grote objecten	<u>2</u>	<u>42</u>	<u>24</u>
Totaal	14	88	56

In totaal worden met de inzichten van nu 10 objecten/projecten als kansrijk gezien met een gezamenlijk potentieel woningen van 56. Hiervan zijn 2 projecten (met vooralsnog 2 woningen) in uitvoering. Op langere termijn worden hier nog 2 tot 3 woningen aan toegevoegd. Van de overige 8 projecten wordt 1 project met 5 woningen op langere termijn kansrijk geacht. De andere 7 projecten kunnen op redelijk korte termijn tot uitvoering komen. De beslissing hierover ligt evenwel bij de eigenaar zelf.

4. Financiële toezeggingen

In totaal heeft Wonen boven Winkels Hengelo NV tot heden een bedrag groot € 154.000,- aan financiële bijdragen aan pandeigenaren toegezegd. Dit betreft 8 bijdragen in het kader van quickscans/haalbaarheidsonderzoeken, 6 bijdragen na de daadwerkelijke realisatie van woningen en 6 bijdragen aan de verbetering/vernieuwing van woningontsluitingen. Dit betreft dan de realisatie van een 40-tal wooneenheden.

Aantal toezeggingen en bijdragen			
Bijdrage onderzoek	Bijdrage realisatie wooneenheden	Bijdrage verbetering ontsluiting woningen	Aantal wooneenheden
8	6	6	40
€ 36.500,-	€ 80.000,-	€ 37.500,-	

5. Financiële verantwoording

De directie van Wonen boven Winkels Hengelo NV legt elk jaar middels een jaarrekening verantwoording af over het gevoerde financiële beleid. De jaarrekening wordt opgesteld door Welbions en namens de vennootschap gecontroleerd door BDO Audit & Assurance BV. De jaarrekening en eventuele bevindingen van BDO worden in de jaarvergadering(en) van aandeelhouders en toezichthouders/Raad van Commissarissen besproken. De jaarrekening 2013 is goedgekeurd en aan de Kamer van Koophandel ter beschikking gesteld.

Geconstateerd wordt dat tot heden de operationele uitgaven gedekt worden door de inkomsten uit rente. De personele inzet wordt om-niet beschikbaar gesteld door de aandeelhouders en de uitgaven voor de opstart en bedrijfsvoering worden zo beperkt mogelijk gehouden. Welbions stelt uren beschikbaar voor directievoering, projectleiding (2 personen) en secretariaat. Gemeente Hengelo stelt uren beschikbaar voor projectleiding (1 persoon) en ad hoc advisering (uren vanuit meerdere disciplines).

Van het door de aandeelhouders beschikbaar gestelde budget ad. € 300.000,- (waarvan 50% gemeente en 50% Welbions) tot ultimo 2014 is € 154.000,- besteed in de vorm van bijdragen aan pandeigenaren. Uitkering van deze bijdragen is conform afsprakenregister gekoppeld aan concrete en te verantwoorden uitgaven van de pandeigenaar en zal derhalve in de loop van komende één tot twee jaar plaatsvinden.

6. Landelijk beeld

Wonen boven Winkels Hengelo NV is aangesloten bij de landelijke vereniging Wonen boven Winkels Nederland. De vereniging zet zich ondermeer in voor kennisuitwisseling. Tijdens de bijeenkomst in juni 2014 zijn de volgende knelpunten voor het realiseren van de doelstelling van de vennootschap geconstateerd:

- Institutionele beleggers zijn nauwelijks geïnteresseerd in het realiseren van woningen op hun verdiepingen of het verbeteren van de kwaliteit of uitstraling van hun gevels. Hun verdienmodel is hier niet op gericht en er zijn ook geen budgetten voor gereserveerd;
- Om wonen boven winkels te kunnen realiseren is leegstand of contractdiscontinuïteit nodig. In principe zal niemand bereid zijn om lopende contracten open te breken, zeker niet in de huidige tijd van grote leegstand en leegloop;
- Er treden nieuwe –veelal kleinere- beleggers toe op de winkelpandenmarkt. Hun focus is vooral gericht op quick wins: pand goedkoop opkopen – opknappen - verhuren – en weer verkopen. Toevoegen van woningen ter versterking van de leefbaarheid heeft hierbij nauwelijks hun aandacht;
- Pandeigenaren die zelf nog ondernemer in het pand zijn geweest en er wellicht zelfs eerder ook boven gewoond hebben, krijgen de financiering van de benodigde investering in woningen boven/in hun winkels veelal niet rond. Eventuele erven zijn nauwelijks geïnteresseerd in investeren en hiervoor financiële verplichtingen aan te gaan, zeker indien die erven niet (meer) woonachtig zijn in de omgeving;
- In veel gemeenten vindt discussie plaats over een mogelijk krimpscenario van het kernwinkelgebied in hun binnenstad;
- De binnenstaddiscussie kent vooral een economisch motief. Wonen boven Winkels richt zich op de leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad. Alhoewel de drijfveren anders zijn, kunnen beide elkaar versterken. Het is dan ook goed om het wonen boven winkels integraal onderdeel van een binnenstadontwikkeling te laten zijn.

Toch blijven de leden van de vereniging Wonen boven Winkels Nederland, waaronder Wonen boven Winkels Hengelo NV, vooral ook de kansen zien. En ook al komen de projecten wellicht maar mondjesmaat en op kleine schaal tot stand, ieder project is een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid (i.c. levendigheid en veiligheid) van de binnenstad.

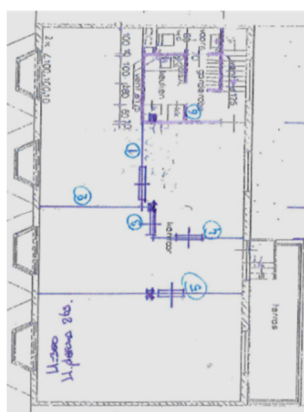
7. Hengelo

De landelijke knelpunten gelden ook voor Hengelo. Dit wordt in de praktijk ook zo door ons ervaren. Hengelo kent verder verhoudingsgewijs veel pandeigenaren 'op leeftijd', die deels eerder zelf de winkel uitbaatten. Veel van de aangemelde objecten betreffen winkelpanden waarbij sprake is van leegstand op de begane grond en op de verdieping(en). De eigenaren zijn vooral zoekende naar de (financiële) oplossing voor hun leegstand. Hun eerste belang ligt dan bij het laten renderen van hun ruimten op de begane grond. Het economisch motief weegt dus zwaarder bij hun overwegingen dan het leefbaarheidsmotief. Dit zal overigens niemand verbazen.

In veel gevallen is het rendement op de investering in woningen op de verdieping van een winkel aantrekkelijk. Dit biedt echter géén oplossing voor de leegstand in de winkelruimte op de begane grond. En dit laatste is juist hét grote knelpunt voor de eigenaar.

Ook de financieringsmogelijkheden voor de investeringen in woningen is voor de pandeigenaren veelal een groot probleem. Daarbij vragen pandeigenaren zich ook af of het wonen boven een leegstaande winkel wellicht belemmerend werkt op de verhuurbaarheid van de winkelruimte. Een eenduidig antwoord is hierop evenwel niet te geven. Het investeringsbesluit voor de toevoeging van woningen vraagt van de eigenaar om een nieuw businessmodel. Werken met twee in plaats van één verhuurcontract, investeren terwijl sprake is van leegstand. Dit zijn de meeste pandeigenaren niet gewend.

De adviserende en financiële bijdragen die Wonen boven Winkels Hengelo NV aan pandeigenaren kan verstrekken, versterkt weliswaar het rendement op de investering in woningen in de binnenstad, maar kan geen antwoord bieden op de leegstand van de begane grond. Het is daarom goed als initiatieven ter voorkoming van leegstand, initiatieven ter bevordering van de aantrekkelijkheid en initiatieven op het gebied van leefbaarheid met elkaar worden verbonden.



bestaande situatie



nieuwe situatie

8. Conclusies en bevindingen

Vastgesteld mag worden dat de inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV succesvol is. Na een moeizame opstartfase draait de organisatie inmiddels goed. De in de NV opererende mensen zijn gemotiveerd en willen het succes verder uitbouwen met concreet gerealiseerde projecten en het oppakken van nieuwe initiatieven. Er is ondanks alle knelpunten en de beperkte inzetmogelijkheden van middelen een overtuigend geloof in de doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV. Ook de kerngroep bestaande uit architecten, constructeur, makelaars en aannemers is en blijft overtuigd van het nut en de noodzaak van de inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV. En zeker ook VCOH omarmt –mede als oorspronkelijke initiatiefnemer in 2001- het werk en doel van Wonen boven Winkels Hengelo NV.

Met een beperkte inzet van financiële middelen (i.c. € 154.000,-) is bijgedragen aan het creëren van kansrijke projecten met concreet zicht op de realisatie van 56 wooneenheden in de binnenstad van Hengelo in 8 projecten. Een tweetal project, beiden in de Wemenstraat, zijn inmiddels opgestart. Het is realistisch om te veronderstellen dat niet alle 56 wooneenheden ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, maar zeer zeker wel een substantieel deel hiervan. Het besluit tot de feitelijke realisatie ligt niet bij Wonen boven Winkels Hengelo NV maar bij de betreffende pandeigenaar.

Met de beperkte middelen die Wonen boven Winkels Hengelo NV kan inzetten en haar op leefbaarheid gerichte doelstelling draagt de vennootschap nadrukkelijk bij aan het verlevendigen en aantrekkelijk maken van de binnenstad van Hengelo. Zij draagt echter op kleinschalige wijze en wellicht zelfs op een wat onopgemerkte wijze hieraan bij. De op economisch motief gedreven initiatieven voor het aantrekkelijker maken van de binnenstad, zoals het project Toekomstbestendige binnenstad Hengelo (TBH) van het Centrummanagement Hengelo, zullen in de regel meer mensen aanspreken en verkrijgen daarmee automatisch meer nadruk en aandacht. Beiden kunnen elkaar echter aanvullen en versterken. Het op leefbaarheid georiënteerde initiatief van Wonen boven Winkels Hengelo NV werkt in ieder geval de op meer economische grondslagen georiënteerde initiatieven niet tegen maar kan ondersteunend hieraan zijn.

Feit is dat Wonen boven Winkels Hengelo NV concreet en actief is. Net als het Gevelfonds zijn de bijdragen vanuit de vennootschap per direct te benutten. De bemensing is georganiseerd en de middelen zijn beschikbaar. De economisch gedreven initiatieven zitten veelal nog in de verkenningsfase en er is op dit moment ook nog geen concreet zicht op realiteit en effectiviteit. Het zou een gemiste kans zijn indien de inzet vanuit een actieve operationele vennootschap/fonds gestopt wordt terwijl mogelijke alternatieven nog concreet en breed gedragen moeten worden gemaakt. Daarbij moet ervoor gewaakt worden om de leefbaarheidsdoelstelling voor de binnenstad niet uit het oog te verliezen bij de discussie vanuit de economische belangen van betrokkenen.

9. Vervolgaanpak

Over de vervolgaanpak van Wonen boven Winkels Hengelo NV is afgelopen weken gesproken met de vertegenwoordigers van de aandeelhouders en de leden van de Raad van Commissarissen van de NV. Ook de bijeenkomst met de kerngroep in juni was hierop gericht.

Het succes en nut en noodzaak van de inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV voor de binnenstad van Hengelo staat onomstotelijk vast. Samen met het gevefonds is dit op dit moment het enige actieve investeringsfonds. Advies is dan ook om:

1. De op leefbaarheid gestoelde doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV onverkort te handhaven en haar inzet ook in 2015 te continueren;
2. Hiertoe voor 2015 een aanvullend budget van € 300.000,- beschikbaar te stellen (waarvan wederom 50% van Welbions en 50% van gemeente Hengelo);
3. Eind 2015 opnieuw de kwalitatieve en kwantitatieve resultaten van Wonen boven Winkels Hengelo NV te evalueren en over de vervolgaanpak en het resterende budget te beslissen;
4. Successen te vieren en ook breed kenbaar te maken;

Gelijktijdig wordt onderkend dat de doelstelling van Wonen boven Winkels Hengelo NV mogelijk meer, beter en/of sneller wordt gediend indien ook de meer economisch gedreven initiatieven voor de binnenstad van de grond komen. Op deze initiatieven heeft Wonen boven Winkels Hengelo NV geen directe invloed, maar zij kan wel ondersteunen of op deze initiatieven inhaken nadat haar aandeelhouders zich hierover positief hebben uitgesproken.

Advies is dan ook om:

5. In 2015 te onderzoeken of de effectiviteit van Wonen boven Winkels Hengelo NV kan worden vergroot door na goedkeuring van haar aandeelhouders aan te haken bij één of wellicht meerdere van de op economische grondslagen gestoelde binnenstadsontwikkelingen. Dit met behoud van zelfstandigheid en eigen budgetverantwoordelijkheid totdat de aandeelhouders van de NV hieromtrent anders beslissen;
6. Vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV komend halfjaar (tot medio 2015) ook zelf te onderzoeken of er wellicht nog effectievere mogelijkheden zijn om de doelstelling van de vennootschap te realiseren, ook indien dit een gewijzigde inzet door of vanuit haar aandeelhouders vergt, in een al dan niet andere vorm en/of via een andere entiteit;

Om de effectiviteit en aantrekkelijkheid van Wonen boven Winkels Hengelo NV op basis van de opgedane eerste ervaringen te vergroten, wordt voorts geadviseerd om de activiteiten conform afsprakenregister ook in 2015 door te zetten, maar deze afspraken op de volgende punten bij te stellen;

7. De gebiedsbegrenzing conform afsprakenregister 2013 te handhaven maar initiatieven op locaties ter plaatse van nachthoreca uit te sluiten;

8. Binnen een door Wonen boven Winkels Hengelo NV nog nader te bepalen binnenstadsring (o.b.v. een compacter kernwinkelgebied) de toe te kennen financiële bijdragen bij realisatie van nieuwe wooneenheden te verdubbelen. Dit echter tot een maximum van totaal 30% van de (ver)bouwkosten, waarbij in navolging van de doelstelling van het gevelfonds ook het bouwtechnisch upgraden van de voorgevel ter plaatse van de nieuwe woondelen aan de bouwkosten mogen worden toegerekend (mits ook uitgevoerd);
9. De mogelijkheid te geven om uitstel van termijnen aan te vragen (en uiteraard toe te kennen) ten aanzien van :
 - I. De verplichting om binnen een termijn van 6 maanden na de eerste bijdragetoezegging door Wonen boven Winkels Hengelo NV een aanvraag voor de omgevingsvergunning te hebben ingediend, te verlengen met nog eens 6 maanden;
 - II. De verplichting om uiterlijk binnen een termijn van 2 jaar na toekenning van de bijdrage ook daadwerkelijk de wooneenheden waarvoor een bijdrage is aangevraagd te hebben gerealiseerd, op te rekken naar een termijn van 2 jaar waarbinnen de realisatie moet zijn aangevangen met aansluitende continuering van uitvoering en voor bewoning gereede oplevering;
10. De aanbevelingen van punt 8 en 9 leden I en II ook van toepassing te verklaren voor reeds gedane toezeggingen;

Daarnaast acht Wonen boven Winkels Hengelo NV het gewenst komende periode verdere uitwerking te geven aan:

11. Het opstellen van een woningbeheerplan ten einde pandeigenaren tegen redelijke kosten te ontzorgen voor het beheer van de met behulp van Wonen boven Winkels Hengelo NV gerealiseerde wooneenheden;
12. Het bezien of in samenwerking met banken/financiers financieringspakketten kunnen worden samengesteld voor pandeigenaren, zonder daar overigens zelf partij in te zijn of zekerheden voor af te geven;
13. Het inzichtelijk maken van de fiscale voor- en/of nadelen van investeren in woningen en de verdere mogelijkheden tot verkrijgen van subsidies door investerende pandeigenaren;
14. Het actief promoten van doel van en kansen met Wonen boven Winkels Hengelo NV richting pandeigenaren in de binnenstad in combinatie met het kenbaar maken van successen.

10. Tot slot

Ondanks een gehavende startfase is de inzet vanuit Wonen boven Winkels Hengelo NV bewezen succesvol. Inmiddels zijn financiële toezeggingen gedaan voor de toevoeging van een 40-tal woningen aan de binnenstad van Hengelo. Ook al zullen wellicht niet alle projecten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, dan nog is de kwantitatieve score substantieel te noemen. Uiteindelijk beslist de pandeigenaar over de investering en heeft de vennootschap op de beslissing zelf geen invloed. De vennootschap faciliteert met adviezen en financiële bijdragen.

Wonen boven Winkels Hengelo NV is tot heden zeer behoudend geweest met haar uitgaven. Met de om-niet inzet door medewerkers van gemeente Hengelo en Welbions en de eveneens om-niet bijdragen vanuit betrokken marktpartijen zijn goede resultaten behaald. Om meer pandeigenaren te interesseren zal komend jaar harder aan de weg getimmerd worden. Wonen boven Winkels Hengelo NV zal zich dan ook nadrukkelijker gaan profileren en beter zichtbaar worden.

Het is onze overtuiging dat de inzet tot heden beloond zal worden met de realisatie van een flink aantal woningen in en boven winkels in de komende jaren. Dit succes kunnen we uitbreiden. Ter versterking van de leefbaarheid in de binnenstad van ons Hengelo. Doet u mee?

Bijlage 1



Overzicht- en afsprakenregister

Aan	: Aandeelhouders en leden Raad van Commissarissen Wonen boven Winkels Hengelo NV
Van	: directie Wonen boven Winkels Hengelo N.V.: projectleider Frank Ufkes (Welbions)
Betreft	: Wonen boven Winkels, doorstart
Datum	: 17 februari 2013
Status	: ter goedkeuring op de vergadering 25 april 2013

INLEIDING

Het initiatief tot Wonen boven Winkels in Hengelo (WbWH) dateert reeds uit 2001. Na onderzoeken in 2004 en 2007 -en bijgewerkt in 2009- omtrent nut en noodzaak, hebben zowel gemeente Hengelo als de corporatie in de tweede helft 2009 besloten tot oprichting van de naamloze vennootschap Wonen boven Winkels Hengelo NV. Door ondermeer discussie omtrent de inzetwijze van haar middelen, de crisis en forse bezuinigingsopgaven bij gemeente en corporatie is de NV thans nog niet operationeel. Maar juist in deze tijd, met nog verder toenemende leegstand in en boven winkels in de binnenstad van Hengelo, kan de NV een aanjaagfunctie vervullen bij de transformatie van lege en onaantrekkelijke ruimten in en boven winkels in de binnenstad en haar aanloopstraten naar een binnenstadsomgeving met een leefbaar, veilig en aantrekkelijk woonmilieu. En dit is hard nodig om voor Hengelo de waardering als goede woonstad te kunnen blijven borgen. Ook al kan de oorspronkelijk beoogde werkwijze van de NV niet worden geëffectueerd, de NV kan wel degelijk haar doelstelling anderszins bereiken. Ze jaagt hierbij anderen aan om te investeren in de binnenstad. Dat dit kansen biedt, spreekt ondermeer uit bijgevoegd artikel "Woning in plaats van winkel"¹.

Wat we willen met dit register

Met deze notitie willen we de herziene opzet en werkwijze van Wonen boven Winkels Hengelo NV verduidelijken. Ook willen we instemming krijgen om gedurende de komende twee jaren met een begreind budget te werken aan de doelstelling van de NV en het resultaat aan te tonen.

Dit register is tot stand gekomen in samenspraak tussen de projectleiders van Wonen boven Winkels Hengelo NV van de gemeente Hengelo en van Welbions.

onderwerpen

- AANLEIDING TOT REGISTER
- FINANCIËEL KADER
- NIEUWE KOERS (MISSIE)
- UITWERKING (VISIE)
- (INTERNE) KOSTEN NV
- KWANTITATIEVE OPGAVE
- TOEPASSINGSBEREIK
- VOORTGANG EN PROJECTKEUZES

¹ "Wonen boven of in lege winkels kan lucratief uitpakken", website Wonen boven Winkels Nederland d.d. 6 februari 2013 met bijdrage "Woning in plaats van winkel" van adviesbureau Metrum (bijgevoegd).

AANLEIDING TOT REGISTER

Op haar vergadering van 12 oktober 2011 heeft de Raad van Commissarissen van de NV haar instemming onthouden aan het ter goedkeuring voorgelegde ondernemingsplan Wonen boven winkels Hengelo NV (versiedatum 15-09-2011). Hoofdrede tot onthouding is het verdienmodel in het ondernemingsplan. Hierbij worden investeringen op de lange termijn terugverdiend door waardestijging van het door de NV te verwerven vastgoed. Hierin heeft de RvC (mede) gezien de crisis geen geloof. Opgedragen is het ondernemingsplan dan ook te herzien in aansluiting op de huidige (crisis-) tijd.

Nu ruim een jaar later hebben zowel gemeente als corporatie diverse bezuinigingsoperaties en reorganisaties ingezet en uitgerold en heeft de economie zich nog (lang) niet hersteld. Toch zien de aandeelhouders van WbWH NV hierin geen aanleiding om de NV te ontmantelen. Sterker nog, juist in deze tijd zijn de doelstellingen van de NV actueler dan ooit en is een impuls vanuit de NV richting binnenstad zeer gewenst.

Middels deze notitie willen we de NV een nieuwe start geven op basis van dezelfde doelstellingen als voorheen maar met nieuwe (financiële) kaders. Er wordt niet langer uitgegaan van een overall terugverdienmodel respectievelijk een model met aan- en verkoop van vastgoed door de NV, omdat dit in de huidige crisistijd niet verdedigbaar is te maken. Insteek voor de komende twee jaren is om, met (een beperkt deel van) de bestaande middelen in de NV, een maximaal rendement te halen bij het realiseren van haar doelstellingen. Bij (positief) wijzigende omstandigheden kan het beleid van de NV desgewenst weer herzien worden.

FINANCIEEL KADER

De NV beschikt over ruim € 1,3 mln aan financiële middelen. De vaste jaarlasten zijn zeer beperkt. Het is niet mogelijk gebleken om via de gemeente leningen ter financiering van het door de NV te verwerven vastgoed aan te trekken. Verwerving van objecten door Welbions ten dienste van de NV is ook geen haalbare optie. Vreemd vermogen aantrekken via banken of beleggers voor dit doel mag in de huidige tijd eveneens als weinig realistisch gezien worden. Gevolg is dat de NV en/of (één van) haar eigenaren niet in staat is/zijn om de benodigde middelen beschikbaar te krijgen voor het opbouwen van een vastgoedportefeuille in de NV zoals was voorzien. Hierdoor is het noodzakelijk om een andere koers in te zetten.

NIEUWE KOERS

De nieuwe koers is het actief inzetten van de beschikbare middelen ad. € 1,3 mln (minus kosten instandhouding NV) over een middellange termijn van ca. 5 jaar, op basis van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement afgezet tegen de doelstelling van de NV.

De NV onderschrijft hierbij de volgende (kwalitatieve) doelstelling: **(missie)**

Het leveren van een actieve bijdrage aan het (doen) creëren van een leefbaar en veilig woonmilieu in de binnenstad van Hengelo.

De NV wil dit bereiken door:

1. In leegstaande verdiepingen boven winkels en andere (commerciële) ruimten woningen te doen realiseren;
2. Woningen te doen realiseren op de begane grond (van voormalige commerciële ruimten), indien dit bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van de binnenstad (als bijdrage aan stedelijke herverkaveling);
3. Het adviseren over, initiëren en stimuleren van bebouwingsmogelijkheden op lege plekken en herstructurering van bebouwde plekken door marktpartijen, mits er sprake is van een woningbouwprogramma;
4. Aandacht (doen) besteden aan het verbeteren van stegen, het creëren van ontsluitingen en het kwalitatief verbeteren of opheffen van achterkantsituaties.

Ter realisatie van haar doelstelling zet de NV onder nadere voorwaarden haar middelen in voor het:

1. aanbieden van (gratis) Quick Scans aan eigenaren;
2. uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken;
3. financieel bijdragen ter stimulering van de uitvoering per woning;
4. begeleiden en adviseren tijdens de voorbereidings- en uitvoeringsfasen;
5. via de gemeente verstrekken van leningen (onder condities);
6. stimuleren anderszins.

Om te borgen dat de middelen effectief worden ingezet, wordt gedurende de eerste twee jaren een pilot uitgerold met een jaarbudget van € 300.000,-. Ieder jaar worden de verrichte werkzaamheden en behaalde resultaten geëvalueerd op basis waarvan werkwijze, budgetruimte, e.d. kunnen worden bijgesteld, dan wel de pilot kan worden beëindigd of herzien.

UITWERKING (visie)

De NV wil de woonfunctie in de binnenstad uitbreiden om de leefbaarheid en bewoonbaarheid van de Hengelse binnenstad te verbeteren. Zij wil dit doen door in en aan leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden en aanverwante bedrijfsruimten woningen te doen realiseren. Dit al dan niet in combinatie met de initiatie en/of begeleiding van de ontwikkeling hiervan, alsmede het (doen) verbeteren van de leefbaarheid en de bewoonbaarheid van bestaande woningen. Een voorbeeld hiervan is het verbeteren van de toegang c.q. ontsluiting van een woning. Belangrijke taak voor de NV hierbij is het verbinden van eigenaren, waardoor op efficiënte en effectieve wijze clusters van woningen kunnen worden ontsloten. Indien dit de doelstellingen aantoonbaar ondersteunt, is hulp vanuit de NV bij de totstandkoming van een andere functie dan wonen op de verdieping c.q. het realiseren van wonen op de begane grond eveneens mogelijk.

Redenen hiervoor zijn er volop: het vergroot de aantrekkelijkheid van het wonen in de binnenstad, het zorgt voor levendigheid en sociale controle en het voorkomt leegstand, verloedering en faciliteert stedelijke herverkaveling.

De NV wil via het WbWH-communicatieplatform zowel een zoek- als vindplaats zijn voor iedereen die kan én wil bijdragen aan haar doelstelling. Zij zal actief (doen) zoeken naar kansen en mogelijkheden om projecten te initiëren en ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden hiervoor te enthousiasmeren en tot uitvoering van deze projecten 'over te halen'.

De NV wil een netwerk opbouwen van adviseurs en extern specialisten bij wie vraagstukken over Wonen boven Winkels kunnen worden neergelegd en die meedenken over de mogelijke oplossingen. Het gaat dan om ondermeer architecten, constructeurs, makelaars, energetische en overige adviseurs, aannemers en toeleveranciers.

De NV stelt een projectleider annex accountmanager aan voor Wonen boven Winkels als aanspreekpunt voor vastgoedeigenaren en andere geïnteresseerden. Deze projectleider zit in een speciaal begeleidingsteam om met vastgoedeigenaren mee te denken over passende (bouwkundige) oplossingen.

Om haar doelstellingen te kunnen bereiken biedt de NV de volgende producten en diensten aan:

Ad. 1: Quick scan:

Met een gratis Quick Scan(QS) krijgen eigenaren een eerste idee of er ontwikkelmogelijkheden zijn voor hun pand. Hierbij wordt gekeken naar de ruimtelijke en bouwkundige kant met een doorkijk naar de financiële realiteit. De Quick Scan is een eerste (markt-) verkenning.

Het QS-team bestaat uit vaste teamleden vanuit gemeente (bijvoorbeeld inzake proceduretraject, subsidieadvies, stedenbouw, planologie) en Welbions (teamleider, bouwkundige(n)), zo nodig aangevuld met externe specialisten (architect, constructeur, evt. aannemer, makelaar) vanuit haar WbW-netwerk.

Ad. 2: Haalbaarheidsonderzoek

Als uit de QuickScan blijkt dat een ontwikkeling kans van slagen heeft, kan een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij wordt onder andere de technische haalbaarheid nader uitgewerkt (bijvoorbeeld brandweereisen, bouwbesluit e.d.). Ook wordt een meer gespecificeerde berekening van de kosten en opbrengsten gemaakt en wordt het vergunningentrajec bekeken. De NV geeft hierop een bijdrage van 50 % van de werkelijke onderzoekskosten met een maximumbedrag van € 5.000,- per onderzoek. Dit onderzoek kan door het QS-team worden uitgevoerd. Een eigenaar mag echter ook zelf een haalbaarheidsonderzoek organiseren, waarbij de 50%-bijdrage vanuit de NV onverkort blijft gelden op basis van aantoonbare out-of-pocketkosten tot een maximum van € 5.000. Verrekening geschiedt dan achteraf op basis van een factuur met een gespecificeerde onderbouwing.

Ad. 3: financiële bijdrage bij uitvoering

Wanneer de eigenaar/initiatiefnemer daadwerkelijk tot uitvoering overgaat, kan de NV dit stimuleren met een bijdrage per gerealiseerde woning of project. Het totaal van deze bijdrage is jaarlijks gelimiteerd. Bij de verdeling van het beschikbare budget wordt prioriteit gegeven aan plannen die het meest bijdragen aan het bereiken van de doelstelling van de NV, zulks ter beoordeling van de NV. In principe geschiedt de afhandeling in volgorde van het tijdstip van aanmelding in combinatie met de (voorgenomen) periode van realisatie. Bij gelijkwaardig (maatschappelijk) rendement gaat particulier initiatief voor op commercieel initiatief.

De stimuleringsbijdrage wordt als volgt uitgekeerd:

- Voor 1 – 2 woningen: eenmalig € 10.000,-⁽¹⁾ totaal;
- Voor 3 – 5 woningen: eenmalig € 15.000,-⁽¹⁾ totaal;
- Voor meer dan 6 woningen: eenmalig € 20.000,-⁽¹⁾ totaal;
- Voor nieuwe trapopgang in binnen-/buitensituatie: max. € 10.000⁽²⁾;
- Voor verbeteren trapopgang: € 2.500,-⁽³⁾ per trapopgang;
- Opheffen (kritische) achterkantsituatie: tot max. € 10.000,-⁽⁴⁾.

- (1) Bedragen gelden voor zelfstandige woningen. Voor onzelfstandige woningen geldt een kortingspercentage van 50%.
(2) Mits meer dan 3 woningen op dezelfde trapopgang zijn ontsloten. Definitieve bedrag is afhankelijk van complexiteit en noodzaak;
(3) Alleen in combinatie met een ingrijpende bovenwoningverbetering;
(4) Bedrag is afhankelijk van de situatie en de complexiteit.

De vastgestelde bedragen worden halfjaarlijks geëvalueerd op effectiviteitsbijdrage.

Ad. 4: begeleiden en adviseren

Tijdens het traject van ontwikkeling, uitvoeringsvoorbereiding en/of uitvoering kan de NV de eigenaar/initiatiefnemer begeleiden en adviseren, bijvoorbeeld bij het doorlopen van de benodigde procedures, het opzetten van een VvE en het opstellen van een plan voor planmatig onderhoud.

Ad. 5: verstrekken van leningen²

Via bemiddeling door de NV kan, voor een ingreep met hoog maatschappelijk rendement, onder voorwaarden een gemeentelijke lening worden verstrekt. De leningsovereenkomst wordt rechtstreeks gesloten tussen gemeente en eigenaar/investeerder. De condities die aan de lening ten grondslag liggen, worden bepaald door de gemeente Hengelo en zijn passend bij de doelstellingen van de NV. Het bedrag dat beschikbaar is voor deze leningen wordt door de gemeente jaarlijks vastgesteld.

Ad. 6: Stimulering anderszins: n.t.b.

² Het beschikbaar stellen van leningruimte door gemeente Hengelo behoeft nog politieke besluitvorming en is op dit moment nog niet zeker gesteld.

(INTERNE) KOSTEN NV

De NV stelt jaarlijks de ter beschikking te stellen bedragen vast, voor 2013 en 2014 per jaar als volgt:

1. Aanbieden van Quick Scans aan eigenaren: $20 \times € 1.000,-^3 = € 20.000,-$
2. Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken; $15 \times € 5.000,- = € 75.000,-$
3. Het financieel bijdragen ter stimulering van de uitvoering: $10 \times € 15.000,- = € 150.000,-$
4. Het begeleiden en adviseren tijdens de voorbereidings- en uitvoeringsfasen: € 25.000,-
5. Verstreken van leningen: rechtstreeks door gemeente
6. Stimuleren anderszins en onvoorzien: € 30.000,-.

Totaal per jaar derhalve € 300.000,-

Elke partij verricht haar werkzaamheden voor de N.V. om-niet, ook indien publiekrechtelijke regelingen (bijv. bestemmingsplanwijziging, precario) wellicht anderszins voorzien. Publiekrechtelijke heffingen (waaronder leges) dienen –veelal door de eigenaar- wel aan de gemeente te worden voldaan. Uitbesteden van werkzaamheden aan derden ter dekking van interne capaciteitsproblemen, komen eveneens voor eigen rekening en kunnen niet aan de N.V. worden doorbelast. Indien de gemeentelijke kosten voor bestemmingsplanwijzigingen buitenproportioneel lijken te worden, wordt een eventuele (gedeeltelijke) kostendekking met de NV overlegd.

Kosten verbonden aan werkzaamheden waarvoor bij een project gewoonlijk derden worden ingehuurd (zoals milieuonderzoeker, taxateur, architect, constructeur, bouwkostenadviseur, notaris, advocaat) kunnen tegen kostprijs worden doorberekend aan de N.V. en worden verrekend binnen het budget dat aan het betreffende project is toegekend.

Elke partij houdt een urenregistratie met activiteitenomschrijving bij van haar eigen inzet ten behoeve van de NV. Jaarlijks wordt dit geëvalueerd. Indien nodig worden de om-niet-afspraken van eigen inzet in samenspraak herzien.

Voor 2013 stelt Welbions een projectleider/accountmanager ter beschikking aan Wonen boven Winkels voor maximaal een dag in de week. De kosten hiervan zijn voor rekening van Welbions.

KWANTITATIEVE OPGAVE

Uit eerdere inventarisatie (2009) van de Hengelose binnenstad blijkt dat er in potentie 140 woningen te realiseren zijn in bestaande leegstaande verdiepingen. Daarnaast is er op open plekken of te herontwikkelen plekken ruimte voor nog eens 160 woningen boven winkels in de Hengelose binnenstad. Gezien de toegenomen leegstand als gevolg van de huidige crisis is de opgave thans eerder toegenomen dan afgenomen.

Eerder werd een kwantitatieve doelstelling voorgestaan van 50 te realiseren woningen in en/of op bestaande bebouwing in 10 jaar. Dit was echter gebaseerd op actieve financiële participatie in de projecten door/vanuit de NV. Met de herziene werkwijze is dit niet langer mogelijk en zal de doelstelling opnieuw moeten worden gedefinieerd. Voor de komende twee jaar betekent dit:

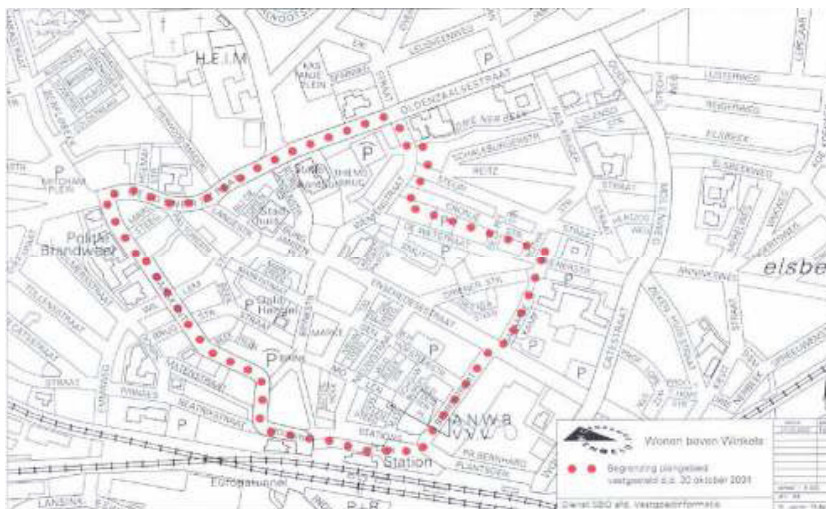
- In 2013 minimaal € 50.000,- binnen de kaders van de NV besteed aan de producten 1 t/m 4 en 6;
- In 2014 minimaal € 100.000,- binnen de kaders van de NV besteed aan de producten 1 t/m 4 en 6, waaronder 2 concreet toegewezen reserveringen in het kader van product 3.

TOEPASSINGSBEREIK

³ Ter dekking van eventuele externe kosten.

Gebiedsbegrenzing

De activiteiten van Wonen boven Winkels Hengelo hebben betrekking op het gebied gelegen binnen de centrumring zoals nader aangeduid op de plankaart in bijlage 1 en wel in het bijzonder het gebied, begrensd door Stationsplein – Beursstraat – Bataafse Kamp – Drienerstraat – De Wetstraat – Bothastraat – Cronjestraat – Wemenstraat – Oldenzaalsestraat – Deldenerstraat – Marskant – Spoorstraat.



Voorwaarden

De NV kan de bijdrage(n) verstrekken indien:

1. de aanvrager (toekomstig) eigenaar is van het pand;
2. het een pand betreft gelegen binnen de centrumring;
3. de toe te voegen woonruimte voor tenminste 5 jaar deze functie behoudt vanaf tijdstip gereedkomen woonproject;
4. *bij commerciële projecten*: het project een open/transparante begroting kent, waaruit kan worden opgemaakt wat de onrendabele top van het project is en waarin aannemelijk wordt gemaakt dat die onrendabele top redelijkerwijs niet geheel ten laste van de aanvrager kan blijven;

Verplichtingen

Aan het toekennen van een stimuleringsbijdrage worden de volgende verplichtingen verbonden:

1. De eigenaar moet binnen 6 maanden na de bijdragetoezegging een aanvraag voor omgevingsvergunning hebben ingediend;
2. Er dient tijdig een omgevingsvergunning te zijn verleend;
3. de te treffen voorzieningen dienen uiterlijk binnen 2 jaar na toekenning van de bijdrage te zijn uitgevoerd en de woonruimte(n) dient aansluitend bewoonbaar te zijn;
4. het werk dient op een (uitvoerings-) technisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd in aansluiting op de verleende omgevingsvergunning en overige wettelijke regelgeving terzake;
5. na afronding van de werkzaamheden dient gelijk met de bijdragefacturatie een definitieve kostenspecificatie te worden overlegd.

VOORTGANG EN PROJECTKEUZES

Bij instemming met dit afsprakenregister door de aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van de NV worden de afspraken verder geconcretiseerd en ter beoordeling aan de aandeelhouders en Raad van Commissarissen van de NV voorgelegd.

Bij goedkeuring van dit afsprakenregister:

- Stelt de RvC het budget voor 2013 en 2014 ter beschikking aan de directie van de NV;
- Directie maakt vervolgens zelf keuzes over besteding van het budget (binnen de kaders);
- Directie legt 2x per jaar verantwoording af over de gemaakte keuzes en de voortgang;
- De betalingen lopen m.u.v. product 5 (gemeentelijke lening) vanuit de NV. Er is dus geen sprake van een gemeentelijke subsidie en derhalve ook geen noodzaak voor een subsidieverordening o.i.d.
- De gemeente regelt zelf de tijdige beschikbaarheid van de door haar te faciliteren leningen (product 5).

Parallel worden na goedkeuring van dit afsprakenregister de eerste projecten opgepakt ten einde ervaring op te doen en zondig de afspraken bij te stellen.

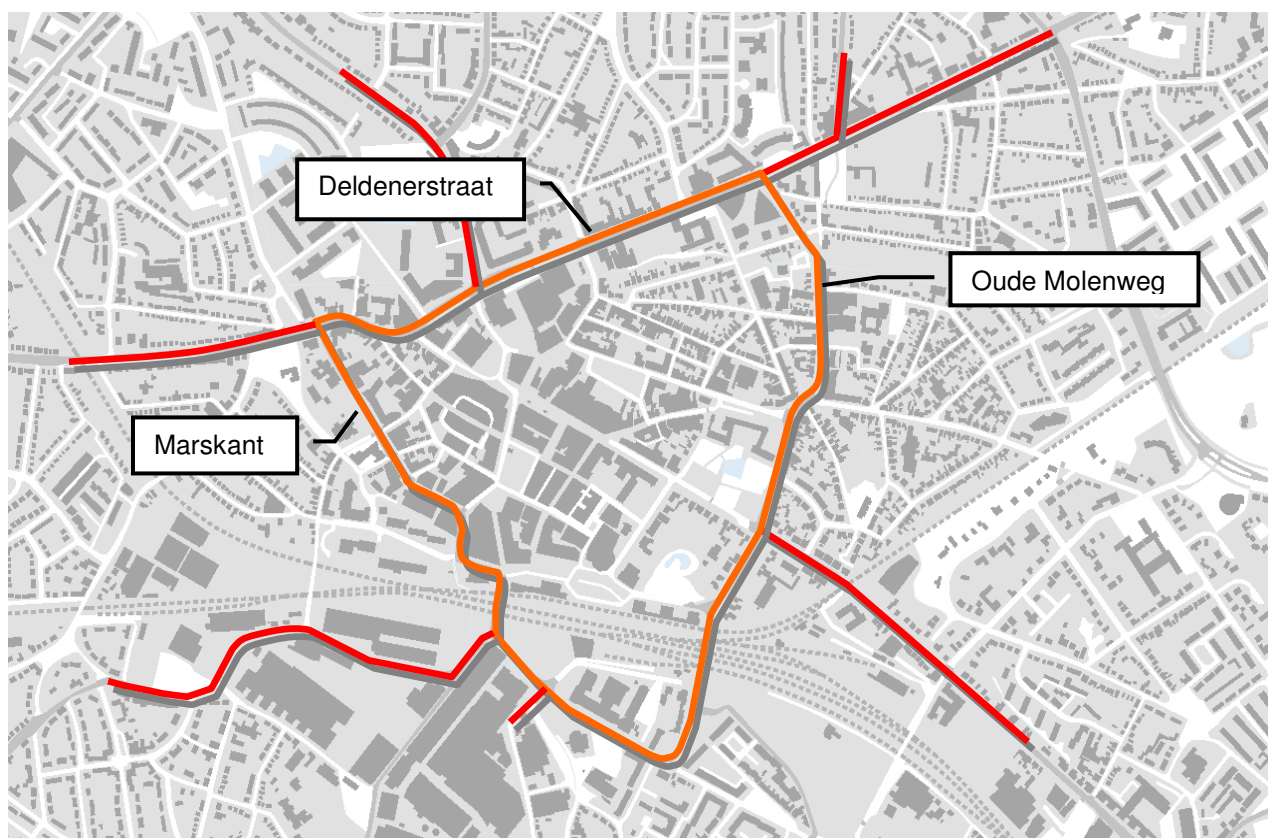
Als start-up wordt voorgesteld de volgende projecten op te pakken:

1. Telgenflat: haalbaarheidsonderzoek
2. Nieuwstraat 53-57: Quick Scan
3. Nieuwstraat 18, woningontsluiting: Quick Scan
4. Molenstraat 4 – 10: haalbaarheidsonderzoek
5. Willemstraat 25 – 27: Quick Scan/haalbaarheid
6. Deldenerstraat – Pastoriestraat: Quick Scan/haalbaarheid

Daarnaast zal invulling worden gegeven aan het *communicatieplatform*, waaronder website-ontwikkeling en communicatiestrategie.

Einde register

Bijlage 1: situatietekening centrumring



Afbeelding: Centrumring