

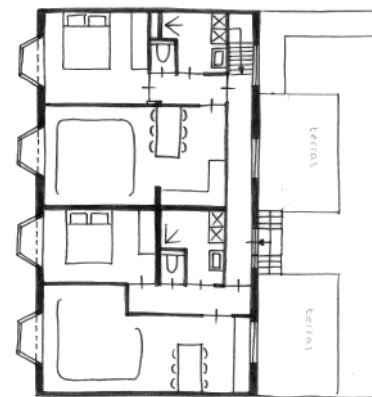


Wonen Boven Winkels Hengelo

Evaluatie & Vervolgvoorstel

Frank Ufkes (directeur WbWH NV)

Raad Hengelo, 2 december 2014



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGELO

Agenda

- Doelstelling WbWHengelo
- Ontstaan WbWHengelo
- Hoe & wat
- Resultaten WbWHengelo
- Landelijk / Hengelo's beeld WbW / dilemma's
- Doorgaan ? Hoe ?



Doelstelling WbW Hengelo



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

- Woningen in leegstaande verdiepingen;
- Woningen op begane grond indien dit bijdraagt;
- Adviseren, initiëren, stimuleren bebouwing op lege plekken en bij herstructurering;
- Aandacht voor stegen, ontsluitingen en achterkant situaties.



Historie (kort)

- **2001**: 1^e initiatief VCOH + gemeente + St.Joseph
- 2003: verkenning naar omvang en opgave, werkwijze;
- 2007: actualisatie verkenning & voorstel organisatievorm;
- **2008**: besluitvorming startkapitaal & oprichting NV;
- 2009: voorbereiding en uitwerking;
- 2010: formele oprichting NV;
- **2011**: **afwijzing ondernemingsplan**
(crisis versus investeren in vastgoed);

Bezuinigingen / reorganisatie

- **2013**: instemming herzien plan (subsidie, enthousiasmeren) & operationeel maken
- **2014**: 1^e successen

WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGELO

Hoofdtak



Hulp bij onderbouwing besluit tot investeren in wooneenheden

- **Quick Scan (gratis) + Haalbaarheidsonderzoek**
(bijdrage 50% tot max. € 5.000)
- **Stimuleringsbijdrage: wooneenheden + ontsluitingen**
- **Budget € 300.000 tot eind 2014** (50% gemeente – 50% Welbions)
- **Projectorganisatie NV + partners**



Organisatievorm

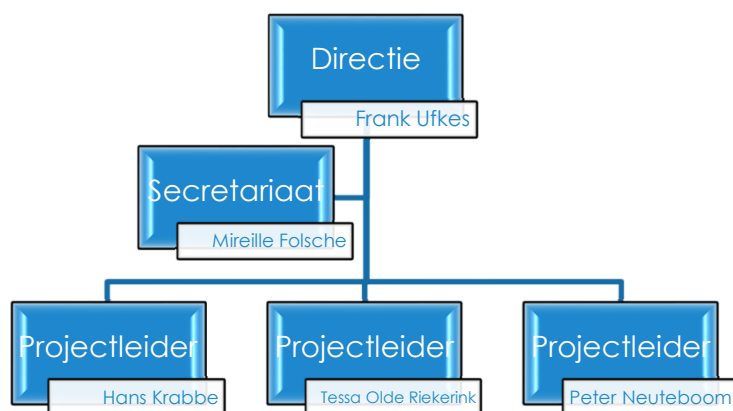
Wonen boven Winkels Hengelo NV

&

Partners / Kerngroep



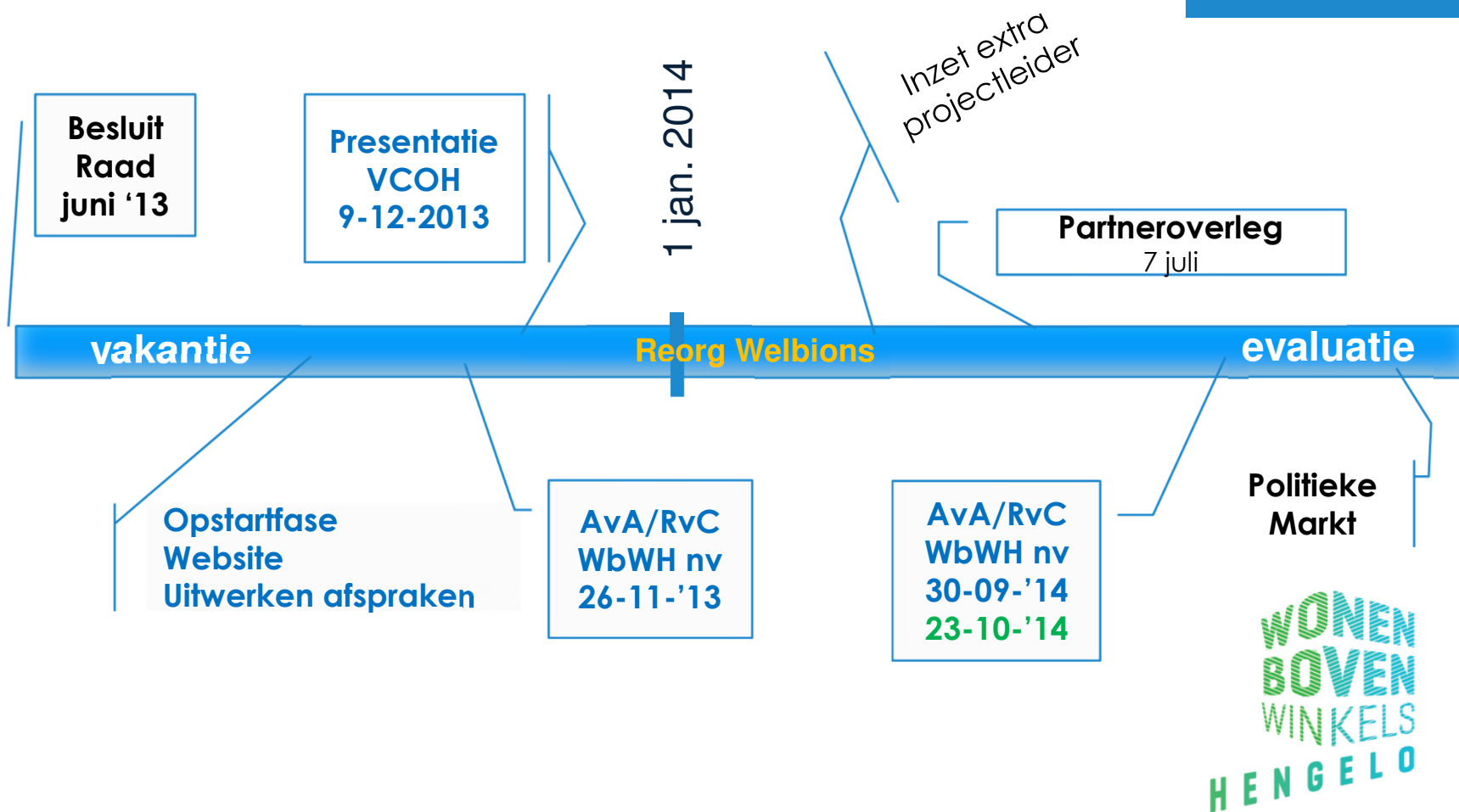
welbions®



UREN INZET OM-NIET

WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGLO

Tijdbalk



Financieel t/m 2014

- Organisatiekosten 2012: resultaat = + € 12.500
- Organisatiekosten 2013: resultaat = + € 1.650
- Budget 2014 = € 300.000 -/- organisatiekosten
- Toezeggingen 2014 = € 154.000



Transparant & controleerbaar



Toekennen van bijdragen:

- **Kaders / afsprakenregister**
- **Analyse, toetsing & toekenning via projectgroep WbWH**
- **Besluit directie WbWH**
- **Verantwoording bij AvA & RvC (en accountant)**



“Scores”



aantal aanmeldingen: 28			
totaal objecten	Totaal objecten	Quickscan haalbaarhd	Woon-eenheden
eigenaren	26	12	64
Welbions	2	1	24
	28	13	88

← Geen aanvraag/vergoeding

aantal toezeggingen:		
haalbaar-heid	stimulerings-bijdrage	bijdrage ontsluiting
8	6	6
-	-	-
8	6	6
€ 36.500	€ 80.000	€ 37.500

betreft:
aantal wooneenh.
40
-
40

aantal kansrijk.
40
16
56



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGEL0

Werkgebied



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGLO

Landelijk beeld (≈ Hengelo)

- Institutionele belegger nauwelijks geïnteresseerd in woonverdiepingen of pandkwaliteit;
- Contractdiscontinuïteit nodig voor verhuurbeweging
- Nieuwe beleggers: quick wins, winst door snel verkopen
- Private eigenaar: financieringsprobleem / erven
- Binnenstaddiscussie (=economie) : krimpen kernwinkelgebied?
- WbW (=leefbaarheid) als integraal onderdeel van binnenstadontwikkeling (=economie)
- Waar stimuleer je wat ?



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGEL O

Succes niet afdwingbaar

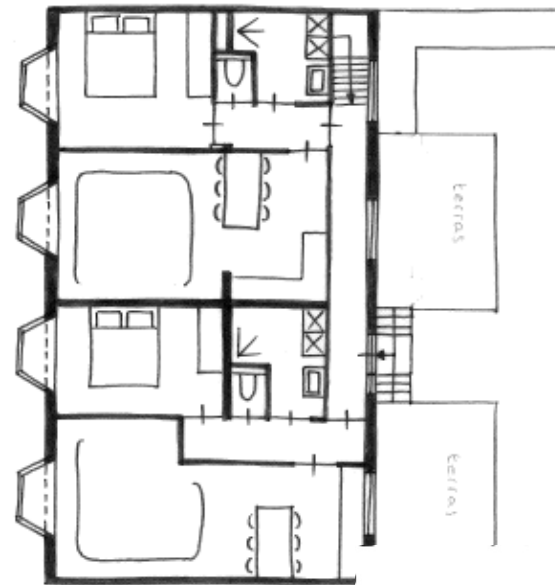
- Leegstand winkel is vaak het probleem, niet de verdieping(en);
- Voor eigenaar: knelpunt economie > knelpunt leefbaarheid
- Eigenaar/erven zijn zoekende: wonen als deel van de oplossing ?
- Bijdragen WbWH zijn fijn (maar klein): toch trigger tot nadenken !!



Een case

- Winkelverdieping => 2 woningen
- Investering € 160.000 inclusief btw
- Bijdrage WbWH € 20.000,-
- Waarde bestaande verdieping nihil
- Huur per maand € 600,-/woning
- Levert Rendement 10,2 %

- Besluit: gaat niet door !!
- Reden: financiering niet rond.



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGELO

Waarom niet ?



- Financieringsproblemen bank
- Geen overeenstemming binnen de familie
- Woningverhuur is vreemde eend t.o.v. winkerverhuur
- Eigenaar moet eerst weer extra investeren = extra zorg;



Willen we door ?



Ja zeker:

- Voorzien concreet in de doelstelling: leefbare binnenstad
- NV ligt op stoom: bemensing, website, proces, ...
- Gemotiveerd enthousiast team
- Binnen 1 jaar gevraagde kwalitatieve score binnen de mogelijkheden van WbWH ruimschoots behaald;
- Weinig of geen concrete alternatieven: *niets doen mag géén optie zijn !!*

WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGLO

Hoe verder dan ?

- Blijven inzetten op Leefbaarheidsdoelstelling WbWH;
- Budget 2015 aanvullend € 300.000,- (50% gemeente – 50% Welbions);
- Eind 2015 opnieuw evaluatie & vervolgvorstel;

Met nadere instemming aandeelhouders:

- Aanhaken bij andere (gedragen & effectieve) binnenstadsprogramma's;
- Verhogen effectiviteit eigen koers/inzet

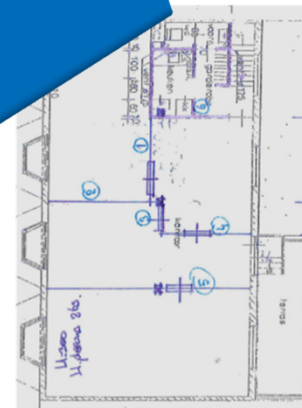
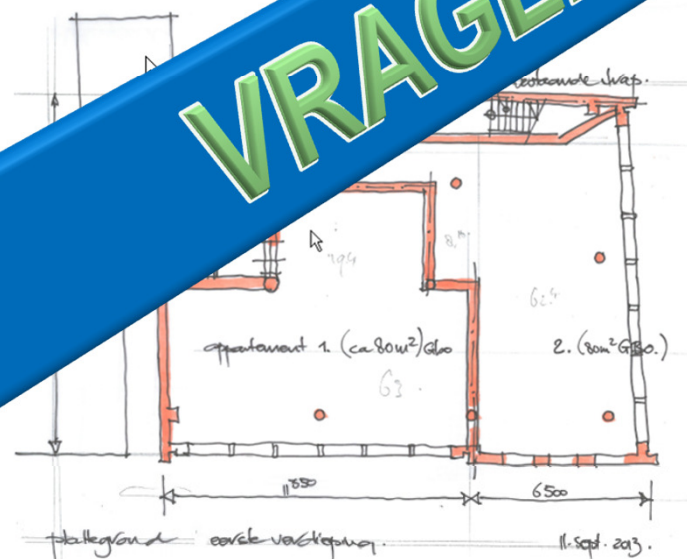
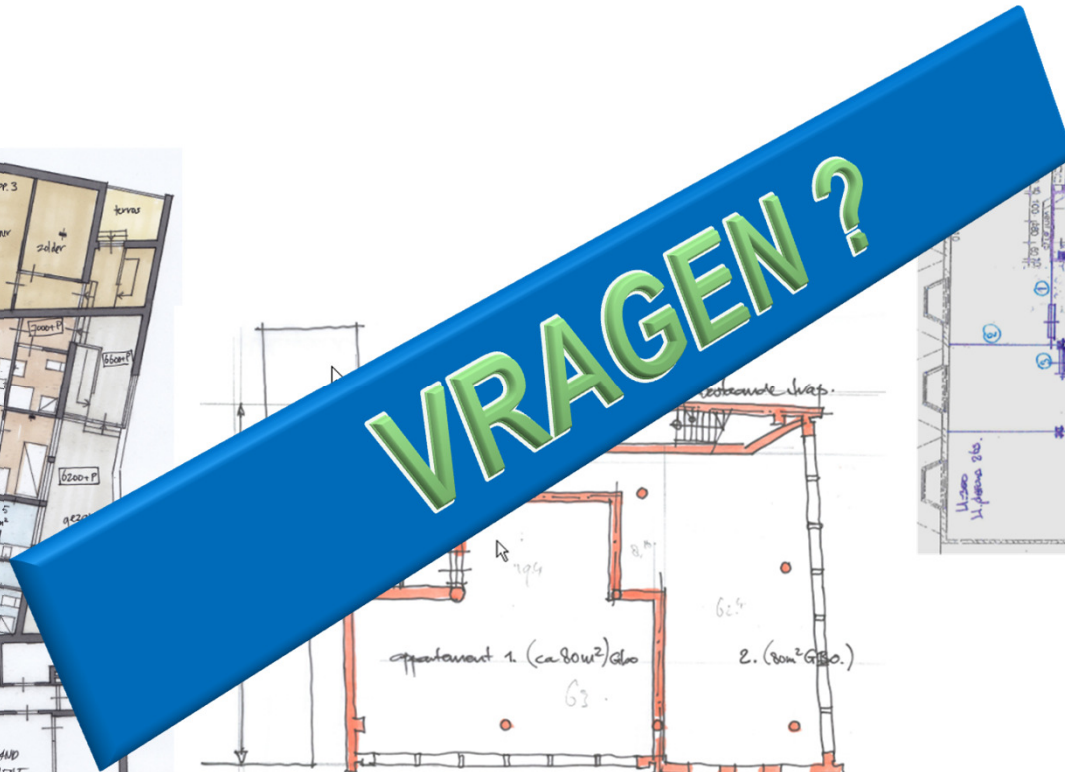


En ...

- Verruiming bijdragen bij realisatie wooneenheden binnen ntb binnencirkel: *verdubbeling* met *max 30%* van bouwkosten inclusief voorgevel;
- Gericht en actief benaderen pandeigenaren / samenbrengen en enthousiasmeren / successen kenbaar maken
- Woningbeheerplan, financieringspakketten (?) aanbieden;
- Mogelijkheid uitstel termijnen;
- Ondersteuning fiscaliteiten/subsidies eigenaar;

WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGLO

Studies wonen boven winkels



WONEN
BOVEN
WINKELS
HENGELO