

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3709205	nijenhuis, joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3709205 - Bijdrage Horecawand			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. De bijdrage aan Welbions voor de realisatie van de horecawand ter grootte van € 310.000,- voor een bedrag van € 150.000,- te dekken uit de regeling Start Bouwimpuls van het ministerie van BZK en voor een bedrag van € 90.000,- uit de reserve grondexploitaties;
2. Het restant bedrag ter grootte van € 70.000,- te dekken uit de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad en deze reserve op te heffen omdat er na deze onttrekking geen middelen meer in zitten;
3. De Begrotingswijziging 24030 waarin dit is verwerkt vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Nu de vergunning verleend is en de subsidie door het ministerie van BZK op basis van de regeling Start Bouw Impuls is toegekend kan de bouw van de horecawand starten. De gemeente heeft hiervoor een bijdrage van € 10.000,- per sociale huurwoning toegezegd aan Welbions. Deze bijdrage wordt voor € 150.000 gedekt uit de subsidie en voor het resterende deel uit gemeentelijke middelen. De bouw start naar verwachting in mei.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3709205	nijenhuis, joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3709205 Bijdrage horecawand			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De bijdrage aan Welbions voor de realisatie van de horecawand ter grootte van € 310.000,- voor een bedrag van € 150.000,- te dekken uit de regeling Start Bouwimpuls van het ministerie van BZK en voor een bedrag van € 90.000,- uit de reserve grondexploitaties
2. Het restant bedrag ter grootte van € 70.000,- te dekken uit de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad en deze reserve op te heffen omdat er na deze onttrekking geen middelen meer in zitten.
3. De Begrotingswijziging 24030 waarin dit is verwerkt vast te stellen.

INLEIDING

Sinds vele jaren wordt gewerkt aan de realisatie van de horecawand als onderdeel van de ontwikkeling van Lange Wemen. In het meest recente plan is sprake van de realisatie van 39 appartementen boven de plint met horeca. Van de 39 appartementen zijn er 31 beoogd voor het segment sociale huur en 8 voor middenhuur. De appartementen zijn door Welbions gekocht van VanWonen.

Gelet op de hoge bouwkosten op deze locatie heeft Welbions aan de gemeente gevraagd of de gemeente bereid is om bij te dragen aan de bouw van de sociale huurappartementen voor een bedrag van € 10.000, per sociale huurwoning. De onrendabele top op dit project is met meer dan 10% van de stichtingskosten (> € 20.000 per woning) te groot voor Welbions om zonder deze bijdrage een startbeslissing te nemen. Ook VanWonen en Trebbe hebben water bij de wijn gedaan door een extra korting te geven op de koopprijs om zo de startbeslissing te kunnen nemen en de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen. Wij hebben u daar in juli 2023 per brief over geïnformeerd (zaaknummer 3625385). Het college stelt als voorwaarde aan de bijdrage aan Welbions dat uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024 wordt gestart met de bouw, de woningen minimaal 15 jaar in bezit blijven van Welbions en gedurende die periode worden aangeboden voor een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (thans ca. € 650,- per maand). Daarnaast hebben gemeente en VanWonen het project aangedragen voor een bijdrage op grond van de Start Bouwimpuls (SBI). Dit is een regeling die door het ministerie van BZK eenmalig is opgezet om de dip in de bouw als gevolg van verslechtering van de marktomstandigheden op te vangen. Ondanks de bijdrage van de gemeente aan Welbions is er namelijk nog steeds sprake van een financieel niet passende ontwikkeling. Met VanWonen is afgesproken dat de te ontvangen bijdrage vanuit de SBI gelijk wordt verdeeld tussen gemeente, ontwikkelaar VanWonen en aannemer Trebbe. De SBI is inmiddels toegekend ter grootte van € 450.000,- waardoor de gemeente een bedrag van € 150.000,- kan aanwenden ter dekking van de bijdrage aan Welbions. Op grond van de regeling is dit ook toegestaan omdat hiermee de start van de bouw daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt.

Doordat de beschikking van het rijk waarin de voorwaarden voor de startbouw impuls pas in december is ontvangen was het niet mogelijk om eerder met alle partijen in overleg te treden hoe de bijdrage daadwerkelijk aan partijen kon worden uitgekeerd. Onlangs is overeenstemming bereikt over de wijze waarop dit kan op een wijze die geen risico op ongeoorloofde staatssteun met zich meebrengt. Om deze reden is, in aansluiting op de beschikking van het rijk ingestemd met start bouw in het tweede kwartaal en konden wij u niet eerder vragen om de benodigde middelen voor de bijdrage aan Welbions ter beschikking te stellen.

De omgevingsvergunning voor de bouw is in november 2023 verleend en is inmiddels onherroepelijk. Zoals u ook kunt zien zijn de voorbereidingen voor de bouw in volle gang en is de feitelijke start bouw gepland in mei van dit jaar.

Sinds vele jaren wordt gewerkt aan de realisatie van de horecawand als onderdeel van de ontwikkeling van Lange Wemen. In het meest recente plan is sprake van de realisatie van 39 appartementen bovenop de plint met horeca.

Van de 39 appartementen zijn er 31 beoogd voor het segment sociale huur en 8 voor middenhuur. De appartementen worden door Welbions gekocht van VanWonen. Welbions heeft hiervoor een koopovereenkomst gesloten met VanWonen en een aannemingsovereenkomst met Trebbe waarin zij Trebbe opdracht geven voor de bouw.

Tijdens de onderhandelingen medio 2023 bleek dat de bouwkosten van dit complex dusdanig hoog zijn dat er een te grote onrendabele top op de woningen bleek te zitten om door Welbions alleen gedragen te

worden. De onrendabele top bedraagt tussen de 10 en 15% van de stichtingskosten. Welbions heeft de gemeente gevraagd om een bijdrage en VanWonen en Trebbe hebben ook nog een extra korting gegeven. Hiermee ontstond de basis om de vergunning te kunnen aanvragen. Verkopen aan andere partijen of de woningen aanbieden op de koopmarkt zou geen beter resultaat geven en zou de start van de bouw waarschijnlijk met vele jaren vertragen.

Het college heeft daarop toegezegd om zich sterk te maken voor een bijdrage van maximaal € 10.000,- per sociale huurappartement. Hierover is uw raad in juli 2023 geïnformeerd middels een brief (zaaknummer 3625385).

Wij willen als voorwaarde voor de steun aan Welbions de volgende eisen opnemen in de subsidiebeschikking: er wordt in het tweede kwartaal van 2024 gestart, de 31 sociale huurwoningen blijven beschikbaar voor een huurniveau onder de eerste aftoppingsgrens en Welbions dient gedurende 15 jaar eigenaar te blijven. Door Welbions is aangegeven dat deze voorwaarden voor hen akkoord zijn.

De gemeente kan een dergelijke steun verlenen zonder dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun als er sprake is van realisatie van een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en er geen onevenredig voordeel voor de ontvanger ontstaat. Gelet op de bouwkosten en de dooruit voortvloeiende koopprijs die Welbions moet betalen is er sprake van een meer dan normale onrendabele top en is er met deze bijdrage geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er blijft nog steeds een onrendabele top over voor Welbions. Daarnaast hebben gemeente en VanWonen het project aangedragen voor een bijdrage op grond van de Start Bouwimpuls (SBI). Dit is een regeling die door het ministerie van BZK eenmalig is opgezet om de dip in de bouw als gevolg van verslechtering van de marktomstandigheden op te vangen. Ondanks de bijdrage van de gemeente aan Welbions is er namelijk nog steeds sprake van een financieel niet passende ontwikkeling voor de bouwende partijen. Met VanWonen is afgesproken dat de te ontvangen bijdrage vanuit de SBI gelijk wordt verdeeld tussen gemeente, ontwikkelaar VanWonen en aannemer Trebbe. De SBI is inmiddels toegekend ter grootte van € 450.000,- waardoor de gemeente een bedrag van € 150.000,- kan aanwenden ter dekking van de bijdrage aan Welbions. Doordat de beschikking voor deze regeling pas in december is verstrekt, kon niet eerder met partijen in overleg worden gegaan over de wijze van uitkeren van deze bijdrage op zodanige wijze dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Hierover is nu met partijen overeenstemming bereikt en kan nu pas dit voorstel aan het college worden voorgelegd en aan de raad.

ARGUMENTEN

1.1 als de gemeente geen bijdrage beschikbaar stelt zal Welbions de woningen niet af kunnen nemen
Door Welbions is aangegeven dat gelet op de hoge bouwkosten van die locatie het niet mogelijk is om de woningen af te nemen ten behoeve van de gewenste segmentering. Omdat er geen andere afnemers zijn, betekent dit dat de horecawand voorlopig niet gebouwd kan worden.

1.2 Het college heeft bij verhoging van de grondprijzen aangegeven dat indien relevant beter steun gegeven kan worden aan sociale woningbouw dan prijzen voor vrije kavels in de top van de markt te verlagen
De gevraagde steun van de gemeente komt volledig ten goede aan de bouw van woningen voor de sociale doelgroep en zijn primair bedoeld voor starters/jongeren. Hiermee dragen Welbions en de gemeente bij aan het verlichten van de woningnood onder groepen die het moeilijkst toe kunnen treden tot de woningmarkt.

1.3 door het verlenen van subsidie kan daadwerkelijk gestart worden met de invulling van de meest prominente lege plek in de binnenstad
De bouw van de horecawand is een lang gekoesterde wens in het kader van de aanpak van de binnenstad. De lege plek vormt nu al jaren een desolate aanblik op één van de meest zichtbare plekken van de stad.

KANTTEKENINGEN

1.1 Welbions kan dit opvatten als een standaard steun voor alle projecten met sociale huur
Met Welbions is nadrukkelijk afgesproken dat er geen sprake is van een standaard bijdrage voor de realisatie van sociale huurwoningen en dat alleen in specifieke gevallen waarbij ontwikkelingen een groot belang voor de gemeente hebben en die aantoonbaar zonder steun niet haalbaar zijn mogelijk voor een bijdrage in aanmerking komen. Deze ontwikkeling voldoet hier bij uitstek aan.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Nadat de raad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van de gevraagde middelen zal het college het definitieve besluit over het verlenen van de subsidie kunnen nemen.

Financiën

De gevraagde bijdrage van Welbions kan worden gedekt uit drie bronnen. Ten eerste het deel van de sbi subsidie waarvan is afgesproken dat deze aan de gemeente toekomt omdat ook de gemeente een belangrijke bijdrage levert aan het mogelijk maken van de start van de bouw. Daarnaast bestaat er nog de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad. Deze reserve is ontstaan na het opheffen van het fonds Wonen boven winkels. Door uw raad is daarbij aangegeven dat het resterende bedrag aangewend dient te worden om de ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad te bevorderen. Het realiseren van de horecawand voorziet in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. Er zit nog een bedrag van € 70.000 in deze reserve. Na de voorgestelde onttrekking kan deze reserve dan ook worden opgeheven. Dit heeft geen gevolgen voor de nog geplande projecten in de binnenstad waarmee de ruimtelijke kwaliteit ook wordt bevorderd. Hier zijn andere middelen voor gereserveerd. Tenslotte is bij de discussie over grondprijzen in het recente verleden aangegeven dat door de stijging van de grondprijzen in afgelopen jaren de reserve grondexploitatie is gestegen. Daarbij is ook aangegeven dat het niet voor de hand ligt om grondprijzen voor bijvoorbeeld grote kavels te verlagen als deze daarmee onder de marktwaarde uitkomen en dat de reserve beter kan worden ingezet om betaalbare wonen en sociale huur te ondersteunen. Om deze reden is een bijdrage uit de reserve grondexploitatie logisch. De reserve is ruim voldoende om deze onttrekking te dragen.

Communicatie

Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Juridische zaken

Bijdrage aan ontwikkelingen die ten behoeve zijn van DAEB worden niet aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun indien daarmee een grote onrendabele top wordt gesubsidieerd. De bouw op deze locatie kent dusdanig hoge bouwkosten dat er sprake is van een onrendabele top bij Welbions die aanzienlijk groter is dan zij kunnen en willen dragen. Gelet op het belang van de ontwikkeling voor de stad wordt daarom een bijdrage gegeven door de gemeente van € 10.000,- per sociale huurwoning waardoor voor Welbions een acceptabele onrendabele top overblijft.

Uitvoering

Is de verantwoordelijkheid van onze externe partners.

Evaluatie

Nvt

BIJLAGEN

Bijlage 1: begrotingswijziging

Bedrijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68304006	448001	U	N	310000					SBI bijdrage horecawand
1	69809150	710100	I	N	89486					Bijdrage horecawand reserve GREX
1	80000150	710101	U	N	89486					Bijdrage horecawand reserve GREX
1	89999999	900000	I	N	89486					Bijdrage horecawand reserve GREX
1	69808314	710100	I	N	70514					Bijdrage horecawand reserve RK binnenstad
1	80000314	710101	U	N	70514					Bijdrage horecawand reserve RK binnenstad
1	89999999	900000	I	N	70514					Bijdrage horecawand reserve RK binnenstad
1	68304006	441000	I	N	150000					Bijdrage SBI horecawand