

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3891782	huizing, michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3891782 - Aankoop 't Swafert			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. Tot het beschikbaar stellen van een bedrag van € 10.140.000 ten behoeve van de aankoop van de percelen, kadastraal bekend als sectie M, percelen 2618 en 4266;
2. In te stemmen met de financiële gevolgen van het te vestigen recht van opstal met Welbions met de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met Welbions en deze te verrekenen met de reserve grondexploitaties;
3. Begrotingswijziging 25050 waarin bovenstaande is verwerkt vast te stellen;
4. Geheimhouding te leggen op bijlagen 1, 2, 3 en 5 op grond van artikel 87 e.v. Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2 sub f Woo omdat het hier bedrijfsgevoelige informatie betreft, en deze geheimhouding te laten voortduren tot 5 juni 2025.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Eerder dit jaar tekenden Woningcorporatie Welbions en gemeente Hengelo een intentieovereenkomst voor de aankoop van wooncomplex 't Swafert met 417 sociale huurwoningen. Het complex is op dit moment in eigendom van een belegger, die in de afgelopen jaren heeft nagelaten te investeren in het woningcomplex. Bij de gemeenteraad leefden grote zorgen over de verslechtering van de leefbaarheid en het toekomstperspectief van het wooncomplex. Op het moment dat het wooncomplex te koop kwam ontstond de kans om samen met Welbions het complex aan te kopen en zo weer regie te krijgen op de toekomst van het wooncomplex.

De afgelopen periode hebben er diverse onderzoeken plaatsgevonden. Daarbij zijn geen zaken naar voren gekomen die de aankoop in de weg staan. De raad heeft dan ook besloten om geld beschikbaar te stellen voor de aankoop van de gronden en het beschikbaar stellen van een eenmalige subsidie aan Welbions, om het gebouw duurzaam te renoveren. Zo investeren gemeente en Welbions gezamenlijk in de verbetering van de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming van het wooncomplex en de omliggende buurt.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3891782	huizing, michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3891782 - Aankoop 't Swafert			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Tot het beschikbaar stellen van een bedrag van € 10.140.000 ten behoeve van de aankoop van de percelen, kadastraal bekend als sectie M, percelen 2618 en 4266;
2. In te stemmen met de financiële gevolgen van het te vestigen recht van opstal met Welbions met de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met Welbions en deze te verrekenen met de reserve grondexploitaties;
3. Begrotingswijziging 25050 waarin bovenstaande is verwerkt vast te stellen;
4. Geheimhouding te leggen op bijlagen 1, 2, 3 en 5 op grond van artikel 87 e.v. Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, lid 2 sub f Woo omdat het hier bedrijfsgevoelige informatie betreft, en deze geheimhouding te laten voortduren tot 5 juni 2025.

INLEIDING

Woningcomplex 't Swafert is op dit moment in eigendom van een belegger, die in de afgelopen jaren heeft nagelaten te investeren in het woningcomplex. Bij uw raad en de bewoners leven grote zorgen over de verslechtering van de leefbaarheid en het toekomstperspectief van het wooncomplex. Het gaat om een uitzonderlijk groot wooncomplex met 417 sociale huurappartementen en gemeenschappelijke ruimtes. Op het moment dat het wooncomplex te koop kwam ontstond de kans om samen met Welbions het complex aan te kopen en zo weer regie te krijgen op de toekomst van het wooncomplex.

De gemeente heeft Welbions gevraagd de opstallen te kopen en te investeren in de verbetering van de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming van het wooncomplex. De gemeente wordt eigenaar van de grond en zal deze voor deze casus specifiek overeengekomen laag tarief verhuren aan Welbions. De investering die Welbions gaat doen in het wooncomplex zal geen grote impact hebben op de andere investeringsopgaven van Welbions.

Met de huidige eigenaar is het bedrag van de aankoop overeengekomen en afgesproken dat de koop uiterlijk half mei definitief wordt. Dit onder het voorbehoud van de goedkeuring van uw raad en de raad van commissarissen van Welbions.

Op 2 juni passeert de akte voor verkoop van de grond en het opstal. De verkoper verkoopt dit aan de Gemeente Hengelo. Direct hierna wordt er een recht van opstal gevestigd waarna dit recht van opstal wordt verkocht door de Gemeente aan Welbions. Tevens wordt er direct een huurovereenkomst aangegaan voor de huur van de grond tussen Welbions en gemeente. Dit alles gebeurt achter elkaar bij de notaris op maandag 2 juni 2025 wat als eindresultaat heeft dat gemeente eigenaar en verhuurder is van de grond en Welbions eigenaar is van het opstal en huurder van de grond.

Ter informatie zijn de samenwerkingsovereenkomsten en koopovereenkomst toegevoegd waarvoor aan u gevraagd wordt de financiële middelen beschikbaar te stellen.

ARGUMENTEN

1.1. Door de aankoop voorkomen we dat een volgende commerciële belegger het wooncomplex koopt en de huidige situatie niet verandert of zelfs verder verslechtert.

Verwerving van wooncomplex 't Swafert door een commerciële belegger wordt gezien als een te groot risico. Het achterstallige onderhoud en de grote investering die nodig is voor het verduurzamen (energiezuiniger maken van het pand) kan beperkt worden terugverdiend omdat het gaat om sociale huurwoningen (op basis van het woning waardering stelsel is een verhuurder gebonden aan een maximale sociale huurprijs). Door deze lastige financiële businesscase zal de woonsituatie en de leefbaarheid niet substantieel verbeteren en mogelijk zelfs verder afglijden. Omdat de onderhoudssituatie steeds (net) binnen de wettelijke vereiste is gebleven heeft de gemeente geen handvatten om de eigenaar te dwingen om te investeren in het wooncomplex.

Daarnaast was er een risico dat een commerciële belegger het wooncomplex in de huidige staat gaat uitponden door individuele woningen te verkopen. Met de gerede kans dat de vereniging van eigenaren onvoldoende armslag heeft om te investeren in de benodigde verbeteringen die nodig zijn. Door de vergunningplicht voor het splitsen in appartementen in de Huisvestingsverordening Hengelo kan het uitponden geweigerd worden.

Als Welbions eigenaar wordt van het wooncomplex zijn er meer waarborgen voor de kwaliteit en kunnen we daarover afspraken maken (zie argument 2.1) en aan een woningcorporatie mag de gemeente een financiële bijdrage leveren aan de onrendabele investering (zie argument 2.5 over staatssteun).

1.2. Hiermee krijgen we samen met Welbions weer de regie op de leefbaarheid en het toekomstperspectief van het complex.

Prioriteit ligt bij het opknappen van het wooncomplex, verbetering van het beheer en de investering in de verduurzaming van het wooncomplex. Welbions kan deze investeringen doen met onder meer de bijdrage die de gemeente levert met de verlaagde huurprijs van de grond. Deze is in lijn met het grondbeleid voor sociale huur. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk woningen behouden voor het sociale segment.

Naast de technische staat en het beheer van het wooncomplex is het eenzijdige aanbod in het complex met alleen maar kleinere sociale huurappartementen een punt van aandacht. Dat maakt de buurt kwetsbaar. De veerkracht van de buurt kan verbeterd worden als er meer variatie is in het woningaanbod met een grotere mix van bewoners. Wat er nodig is in 't Swafert en hoe dat opgepakt kan worden is nog niet onderzocht. Welbions zal dit meenemen in het lange termijnperspectief voor het wooncomplex dat ze nog gaat opstellen. Daarbij kan gedacht worden aan differentiatie in de huur door het verbouwen, het samenvoegen van woningen en het toevoegen van extra woningen of de (beperkte) verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners.

Met de aankoop van Welbions van dit grote particuliere wooncomplex in de sociale huur ontstaat meer grip op de sociale huurvoorraad en worden deze woningen niet zomaar uitgepand. Bij de evaluatie van de vergunningplicht voor de splitsing in appartementsrechten in de huidige Huisvestingsverordening zal worden afgewogen of een doorzetting hiervan nog meerwaarde heeft.

2.1. Met de aankoop wordt het wooncomplex onderdeel van de vastgoedportefeuille van Welbions die het onderhoud, beheert en verhuurt.

Door de aankoop door Welbions worden de belangen van de huurders beter geborgd. Welbions is een sociale verhuurder en is gehouden aan de regels van de Woningwet. De kerntaak is om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Over de wijze waarop Welbions invulling geeft aan haar taken en de lokale woningopgave oppakt hebben de gemeente en de huurdersvertegenwoordigers invloed via de prestatieafspraken. Daarin worden (op hoofdlijnen) afspraken gemaakt over onder meer de huurprijsontwikkeling, leefbaarheid, het aantal sociale huurwoningen in Hengelo en de verduurzaming ervan. Deze afspraken gelden voor de gehele vastgoedportefeuille van Welbions, waaronder straks ook 't Swafert.

2.2. De gemeente blijft eigenaar van de grond en heeft zo invloed op de herontwikkelingen of verandering van eigendom in het complex in de toekomst.

2.3. De gemeente verhuurt de grond tegen een gereduceerd tarief zodat Welbions meer middelen beschikbaar heeft om te investeren in het pand

De koopprijs van de opstallen is marktconform. Echter, er moet door Welbions veel geïnvesteerd worden in renovatie en verduurzamen (energiezuiniger maken) van het pand. De gemeente verhuurt de grond tegen een voor deze casus specifiek overeengekomen laag tarief zodat Welbions meer middelen beschikbaar heeft om te investeren in het pand.

De investeringen in 't Swafert gaan niet ten koste van de andere opgaven van Welbions die we in de prestatieafspraken hebben vastgelegd.

2.4. Samen met Welbions, Wijkkracht Hengelo en zorgpartners zal bekeken worden hoe de sociale cohesie in 't Swafert verbeterd kan worden

Dat kan gaan om verschillende initiatieven. Gemeente en Welbions hebben bijvoorbeeld beide de intentie om de ontmoetingsruimte van 't Swafert een functie te geven voor Groot Driene.

- 2.5. *De lage huurprijs van de grond kan binnen de staatssteunkaders worden verleend*
Welbions is een toegelaten instelling volgens de Woningwet. Daardoor kunnen bepaalde vormen van staatssteun aan Welbions met een beroep op het bestaande kader in deze wet voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB) voor woningcorporaties op een rechtmatige wijze worden verleend. In dat geval is de staatssteun geoorloofd; deze hoeft niet eerst bij de Europese Commissie gemeld te worden. Het is – volgens het advies van Simmons & Simmons - verdedigbaar dat het verhuren van grond als een compensatie in het kader van het bestaande DAEB-kader in de Woningwet kan worden beschouwd. Dat zien wij ook terug bij andere gemeenten die grond in erfpacht geven, zoals de gemeente Amsterdam

KANTTEKENINGEN

- 2.1. *Er ligt nog geen uitgewerkt plan voor het opknappen en exploiteren van het wooncomplex.*
Na de aankoop worden de woningen in de komende jaren niet meteen grootschalig opgeknapt. Eerst moet er uitvoerig onderzoek gedaan worden wat er moet gebeuren en vervolgens moet het project ingepland worden. Andere onderhoudsprojecten die al ingepland zijn, zoals De Noork, kan Welbions niet zomaar naar achteren schuiven. Dringende werkzaamheden worden bij 't Swafert wel opgepakt.
Als het verbeterplan voor 't Swafert wordt uitgewerkt door Welbions worden de huurders daarbij betrokken op de gebruikelijke wijze als Welbions dat met haar huurders doet.
- Het toevoegen van 417 huureenheden aan de beheersorganisatie van Welbions moet nog worden voorbereid. Om die reden wordt de dienstverlening en beheer van de huidige verhuurorganisatie (Scheep) dit jaar (2025) nog voortgezet onder regie van Welbions.
- 2.2. *De consequenties van de welstandseisen voor de kosten van de verbouwing zijn nog niet in beeld.*
In de Welstandsnota is opgenomen dat 't Swafert een hoge architectonische (erfgoed-)waarde heeft. Aanpassingen aan het pand moeten gericht zijn op het herstellen en versterken van ruimtelijke karakteristieken. Dit zal invloed hebben op de verbouwplannen en mogelijk de kosten daarvan.
Welbions maakt zich zorgen over de effecten op de financiële haalbaarheid. Om die reden is al met de Stadsbouwmeester verkend welke renovatieoplossingen hierbij passend zijn. Het plaatsen van seriematig te ontwikkelen gevelunits in verschillende type materialen past zowel vanuit het perspectief van Welstand als vanuit de betaalbaarheid. Dat vraagt nog wel een uitwerking in de detaillering.
Beleid van de gemeente is dat 't Swafert niet wordt aangewezen als (gemeentelijk) monument zonder toestemming van de eigenaar.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na uw besluit kan de aankoop definitief worden gemaakt door het college voor de afgesproken deadline van 16 mei. Welbions is samen met de gemeente aan het onderzoeken of er binnen de kaders van de wet nog een fiscale optimalisatie mogelijk is. De samenwerkingsovereenkomsten kunnen hier nog op worden aangepast. Mocht dat aan de orde zijn dan zal de het college de gemeenteraad hierover voor 2 juni informeren.

Financiën

De aankoopprijs van de gronden bedraagt 10 miljoen euro en wordt verantwoord op de balans onder in erfpacht uitgegeven gronden. De OZB-lasten, waterschapslasten en rente die hieruit voortvloeien bedragen € 25.000 jaarlijks bij de huidige vastgestelde percentages van deze lasten. Het percentage voor de retributie (opbrengst) van de grond is zoals aangegeven onder argument 2.3 lager dan regulier en bedraagt 0,4% van de grondprijs, zijnde € 40.000. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI). Het verschil van (op dit moment) € 15.000 wordt jaarlijks toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. Bij een stijging van de lasten in de toekomst, die niet gecompenseerd worden door de afgesproken huurindexering, zal een eventueel verlies ten laste van de reserve grondexploitaties worden gebracht.

Ondanks dat de gemeente op 2 juni een korte periode eigenaar is van ook de opstallen hoeft de gemeente uitsluitend de grond te financieren, omdat Welbions vooraf de opstallen financiert.

Naast de jaarlijkse lasten wordt er eenmalig een bijdrage beschikbaar gesteld van € 140.000 aan Welbions, deze wordt gedekt uit de Algemene Reserve.

Om deze transactie mogelijk te maken zijn er eenmalige kosten gemaakt voor bijvoorbeeld onderzoeken. Het college zal u hierover achteraf informeren bij de 2^e BeRap.

In de huidige situatie ontvangt de gemeente een vergoeding voor een opstalrecht voor de woningen boven de vijver. Deze vergoeding komt in de nieuwe situatie te vervallen. Dit bedrag (€ 4,54 per jaar) is echter verwaarloosbaar.

Communicatie

Gezamenlijk met Welbions zal er nog een communicatieplan worden opgesteld.

Juridische zaken

Didam-arrest: om te voldoen aan het gestelde in het zgn. Didam-arrest, is deze transactie zowel aangekondigd in het Gemeentebblad als op onze website.

Staatssteun

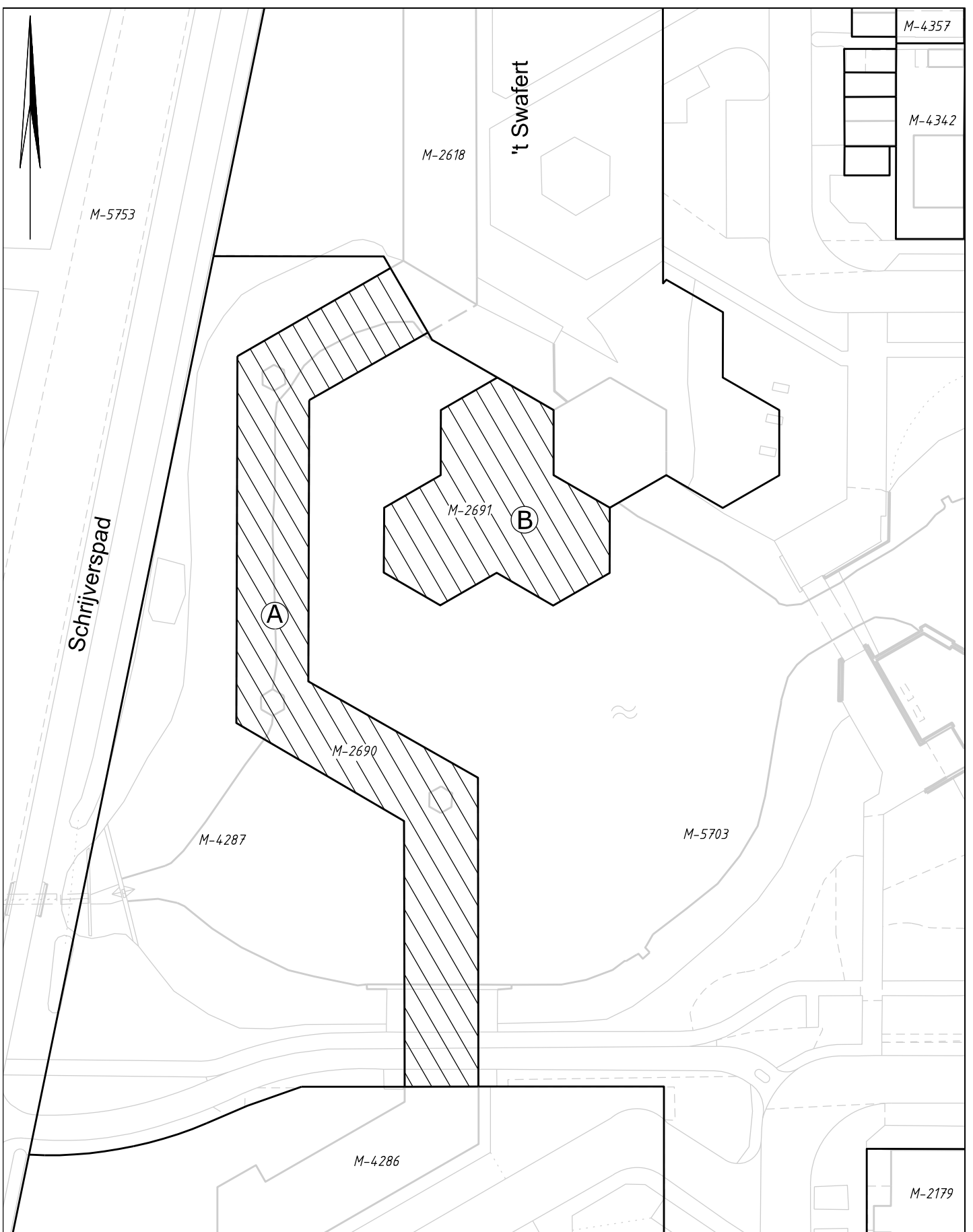
De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties is door de Europese Commissie als DAEB goedgekeurd. Dit besluit is omgezet in de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. In de Woningwet worden DAEB-activiteiten omschreven als kerntaken van woningcorporaties.

Uitvoering

Na goedkeuring door uw raad worden op 16 mei het koopcontract getekend door Welbions en de gemeente. De overdracht van de gronden en de opstallen za op 2 juni 2025 plaatsvinden.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Samenwerkingsovereenkomst 1 tevens houdende KOOPOVEREENKOMST [GEHEIM]
Bijlage 2	Samenwerkingsovereenkomst 2 [GEHEIM]
Bijlage 3	Koopovereenkomst [GEHEIM]
Bijlage 4	Tekeningen grond en opstallen 't Swafert
Bijlage 5	250415 Advies staatssteun inzake wooncomplex Welbions [GEHEIM]
Bijlage 6	Begrotingswijziging 25050



**Gemeente
Hengelo**

		kadastrale nummer		opp.	Recht van opstal	
					datum	par.
		A	M-2690	1071m ²	24-06-2024	T.U.
	kadastrale nummer	B	M-2691	499m ²		
	opp.					
					sectie M	
					schaal 1 : 600	
						Nr. 10251
Afd. I&IT, Team Functioneel en Informatiebeheer ,Geo-informatie						

Bedr ijfsk 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	68203095	310000	U	N	10000000					Aankoop grond 't Swafert
1	68203996	750050	I	N	10000000					Aankoop grond 't Swafert
1	2300	750050	U	N	10000000					Aankoop grond 't Swafert
1	3999	900000	I	N	10000000					Aankoop grond 't Swafert
1	68208095	210000	U	J	8750	15000	15000	15000	15000	Belastingen grond 't Swafert
1	68208095	740010	U	J	5850	10000	10000	10000	10000	Omslagrente grond 't Swafert
1	60500000	510002	U	J	5850	10000	10000	10000	10000	Omslagrente grond 't Swafert
1	60500000	740010	U	J	-5850	-10000	-10000	-10000	-10000	Omslagrente grond 't Swafert
1	68208095	330000	I	J	23334	40000	40000	40000	40000	Restitutie grond 't Swafert
1	69809150	710100	U	J	8734	15000	15000	15000	15000	Resultaat retributie grond 't Swafert
1	80000150	710101	I	J	8734	15000	15000	15000	15000	Resultaat retributie grond 't Swafert
1	89999999	900000	U	J	8734	15000	15000	15000	15000	Resultaat retributie grond 't Swafert
1	68208095	420200	U	N	140000					Subsidie Welbions 't Swafert
1	69809101	710100	I	N	140000					Enmalige subsidie Welbions 't Swafert
1	80000101	710101	U	N	140000					Enmalige subsidie Welbions 't Swafert
1	89999999	900000	I	N	140000					Enmalige subsidie Welbions 't Swafert