

Aanwijzingsbesluit DAEB flexwoonconcept Hengelo, locatie Hazemeijer

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hengelo,

Gelet op

- artikel 160 van de Gemeentewet;
- de artikelen 14 en 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU);
- het besluit van de Europese Commissie van 16 december 2025 (2025/2630/EU), betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen, het DAEB-Vrijstellingsbesluit,

Overwegende dat

- Het Rijksvastgoedbedrijf grootschalig flexwoningen heeft ingekocht om de woningnood te verminderen.
- Woningcorporatie Stichting Welbions (Welbions) bereid is 48 flexwoningen in de gemeente Hengelo te kopen van het Rijksvastgoedbedrijf, deze voor te financieren, de grond bouw- en woonrijp te maken en de exploitatie en beheer te voeren (het project).
- Om dit mogelijk te maken, hebben het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) en de gemeente Hengelo op 26 oktober 2023 een bestuursovereenkomst gesloten, waarin het COA een financiële bijdrage beschikbaar stelt van maximaal € 6.240.000 aan de gemeente Hengelo ten behoeve van de realisatie van minimaal 48 flexwoningen;
- De gemeente Hengelo en Welbions in april 2024 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten inzake het project, waarmee is overeengekomen dat Welbions voldoet aan de verplichtingen van de gemeente Hengelo uit hoofde van bovengenoemde COA-bestuursovereenkomst.
- Het Rijksvastgoedbedrijf en Welbions om dit mogelijk te maken op 15 november 2024 een samenwerkings- en koopovereenkomst hebben gesloten, met als ontbindende voorwaarde de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en Welbions.
- Welbions alle te realiseren woningen als niet-geliberaliseerde woonruimten zal verhuren.
- De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties in 2009 door de Europese Commissie als DAEB is goedgekeurd. Deze activiteiten worden gezien als noodzakelijk onderdeel van het huisvestingsbeleid die private eigenaren van onroerend goed niet (voldoende) verrichten. Het besluit van de Commissie is omgezet in de Woningwet 2015.
- Diensten die in het algemeen belang worden uitgevoerd kunnen worden aangewezen als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB);
- Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen het mededingings- en staatssteunrecht een onderneming daarvoor specifiek met het beheer van een bepaalde DAEB dient te worden belast;
- Met een beroep op het DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie steun in de vorm van een compensatie voor de DAEB vrijgesteld is van melding aan de Europese Commissie;
- De gemeente Hengelo de COA-bijdrage bij wijze van subsidie aan Welbions wil verstrekken zodat zij de investeringen kan doen om het project te realiseren waarin sociale huurwoningen worden gebouwd.

Besluiten:

Vast te stellen het volgende aanwijzingsbesluit DAEB:

A.

Aan te wijzen als aanvullende Dienst van Algemeen Economisch Belang de volgende dienst:
Het realiseren van het in bovengenoemde samenwerkingsovereenkomst genoemde woningbouwproject.

B.

De aanwijzing eindigt op de dag dat de samenwerkingsovereenkomst is beëindigd.

C.

De woningbouwcorporatie Stichting Welbions te Hengelo wordt aangewezen als de onderneming belast met de uitvoering van de onder A. genoemde DAEB.

D.

Er worden geen uitsluitende of bijzondere rechten aan de onderneming bedoeld onder C verleend.

E.

Het compensatiebedrag is gelijk aan het in de bestuursovereenkomst genoemde bedrag per woning en zal in 10 termijn van € 624000 jaarlijks, op aanvraag, worden toegekend.

F.

De regeling om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen is:

- De maximaal beschikbare compensatie op basis van de geactualiseerde opgave van het aantal woningen bedraagt €6.240.000;
- Welbions voert een boekhoudkundige scheiding van kosten verbonden aan de DAEB-activiteit, waarbij de kosten en opbrengsten apart worden geregistreerd.
- Welbions rapporteert elk jaar aan de gemeente de gegevens benodigd voor de verantwoording van de gemeente aan het COA.
- Welbions verantwoordt de bestedingen, start bouw, oplevering en prijscategorie van de woningen bij afsluiting van het project in de vorm van een verklaring overeengekomen specifieke werkzaamheden;
- De gemeente Hengelo controleert bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording. Daartoe overlegt de stichting o.m. afschriften van de gedurende de looptijd van deze overeenkomst jaarlijks door de Autoriteit woningcorporaties afgegeven rechtmatigheidsbrief;
- Welbions bewaart de bewijsmiddelen van de verantwoording van DAEB gedurende de duur van het project en een periode van 5 jaar na afloop. Kosten waarvoor geen bewijsmiddelen kunnen worden verstrekt aan de gemeente Hengelo komen niet in aanmerking voor compensatie en worden teruggevorderd.

Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop het is bekendgemaakt.

Hengelo,

Datum: 24 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Hengelo

De secretaris,

de burgermeester,