



**Onderwerp** : Verkoop complex Boscotondo door Vitalis Residentiële Woonvormen

**B&W vergadering** : 9 juni 2015

**Dienst / afdeling** : FC.BE

## **Aan de gemeenteraad,**

De problematiek rondom het appartementencomplex Boscotondo van de stichting Vitalis Residentiële Woonvormen (hierna te noemen VRW), de voorgenomen verkoop van het complex en de financieringsproblematiek waarmee de gemeente wordt geconfronteerd, zal hierna nader worden toegelicht.

Daarbij zal aandacht worden besteed aan:

1. De voorgeschiedenis, met name rondom de gemeentelijke financiering;
2. Achtergrondinformatie van de Vitalis WoonZorg Groep en VRW en de problematiek rondom het appartementencomplex Boscotondo;
3. De voorgenomen verkoop van Boscotondo aan Reggeborgh Vastgoed B.V.;
4. De problematiek voor wat betreft de gemeentelijke financiering in relatie tot de verkoop van het appartementencomplex Boscotondo;
5. Nadere analyse voor wat betreft de volkshuisvestelijke aspecten;
6. Samenvatting en nadere onderbouwing van het voorgenomen besluit.

### **1. Voorgeschiedenis**

Bij raadsbesluit van 3 juni 1997 heeft de gemeenteraad van Helmond besloten de financiering te willen verzorgen van de bouw van het woonzorg appartementen complex "Casatonda" (nu geheten "Boscotondo"), eigendom van VRW. Het ging daarbij om een bedrag van ruim Hfl. 44,5 miljoen ( € 20,2 miljoen), verdeeld over een vijftal geldleningen. Per 1 januari 2015 was de totale restantschuld van de verstrekte leningen aan VRW € 18.267.057,51. De gemeente heeft het recht van 1e hypotheek op het complex (totaal afgerond € 30,3 miljoen). In de raamovereenkomst voor wat betreft de verstrekking van geldleningen is met name vastgelegd, dat:

-de stichting toestemming nodig heeft van de gemeente om tot verkoop van het complex dan wel delen daarvan over te gaan;

-indien de eigendom van de appartementen c.a. waarvoor de geldleningen zijn verstrekt geheel of gedeeltelijk overgaat, is de stichting gebonden de geldleningen af te lossen en wel naar rato van het aantal te verkopen appartementen.

### **2. Vitalis WoonZorg Groep**

De Vitalis WoonZorg Groep (waarvan VRW deel uitmaakt) is een in Eindhoven gevestigde woon- en zorgorganisatie met een brede maatschappelijke taak die ligt op het terrein van de traditionele zorgfuncties, op het terrein van de woonfunctie voor met name senioren en op het brede terrein van behandeling, begeleiding en welzijn.

De organisatie bestaat uit zes zelfstandige, nevengeschikte stichtingen, waaronder VRW. Alle stichtingen worden aangestuurd door dezelfde Raad van Bestuur en staan onder een Raad van Toezicht. De stichtingen zijn ook statutair gevestigd in Eindhoven. Er is tussen de stichtingen geen sprake van onderlinge aansprakelijkheid.

VRW exploiteert en beheert residentiële vastgoedprojecten voor ouderen die zorg nodig hebben. Een tweetal in de regio Eindhoven, een in Breda en een project in Zuid Limburg. Een van deze projecten betreft Boscotondo in Helmond en is bij de gemeente bekend als appartementen voor wonen en zorg in het

centrum van de stad. De stichting heeft de laatste jaren grote moeite om Boscotondo succesvol te exploiteren. Er zijn al eerder pogingen gedaan om Boscotondo te verkopen aan een investeerder met voldoende ruimte en financiële middelen om de investeringen te kunnen doen die nodig zijn om succesvol te zijn. In 2014 heeft Vitalis WoonZorg Groep haar strategisch kader opnieuw vastgesteld. Op basis daarvan is opnieuw de route ingezet om een nieuwe investeerder te vinden voor Boscotondo. De reden voor VRW om Boscotondo te verkopen zijn:

1. De te hoge leegstand in de afgelopen jaren (ca. 40% van de 128 appartementen), waardoor uiteindelijk ook sprake is van een faillissementsrisico;
2. Het ontbreken van financiële middelen om doorontwikkeling mogelijk te maken: er wordt niet meer geïnvesteerd, waardoor een vicieuze cirkel met leegstand ontstaat;
3. Een eerder genomen besluit om geen zorg meer te leveren aan de bewoners van Boscotondo. Deze zorg wordt nu geleverd door Savant en andere aanbieders;
4. Het is een verliesgevend project voor VRW. Het exploitatieverlies 2014 voor dit complex komt uit op ca. € 421.000,- en drukt dus zwaar op de exploitatie van de stichting.

In het opgestelde herstructureringsplan wordt uitgegaan van een ontmanteling van de totale stichting ofwel verkoop van alle in bezit zijnde appartementen in de komende periode van 4 jaar, waaronder dus het bezit in Helmond. De Vitalis Zorg Groep wil zich volledig concentreren op het bieden van woonzorg en zich niet meer bezig houden met de exploitatie van de woonvormen, zoals VRW tot nu toe gedaan heeft. Op basis van de te verwachte veronderstelde verkoopopbrengsten van de andere complexen binnen VRW, zoals hiervoor genoemd verwacht men bij een uiteindelijke liquidatie, dat men alle externe schuldeisers/ financiers kan voldoen ( waaronder de gemeente Helmond).

### **3. Verkoop van het complex aan Reggeborgh Vastgoed B.V.**

VRW heeft in Reggeborgh Vastgoed B.V. een partij gevonden, die interesse heeft om Boscotondo volledig over te nemen voor een bedrag van € 16,25 miljoen. Daarnaast is deze partij bereid een bedrag van € 5 tot € 6 miljoen te investeren in de appartementen door de renovatie van badkamers en keukens, verbetering van de gezamenlijke ruimte op de begane grond en het reguliere onderhoud. Daarnaast wil men op termijn de appartementen -alans een aantal- voorzien van balkons.

Voor VRW is verkoop van het complex van groot belang en men onderschrijft ook sterk de belangen voor de gemeente Helmond:

- een belangrijke impuls voor Boscotondo en indirect voor het centrum van Helmond;
- het tot zaken komen met een belangrijke, stevige investeerder in vastgoed en huisvesting in de gemeente Helmond;
- een waardeverbetering van Boscotondo door een investering van € 5 tot 6 miljoen;
- het verbeteren van de staat van onderhoud en de uitstraling van de appartementen en de omgeving van Boscotondo.

Reggeborgh Vastgoed B.V. is financieel gezien een sterke partner met een balanstotaal in 2013 van bijna € 1,5 miljard en een geconsolideerde winst over dat jaar van € 34 miljoen. Het totale eigen vermogen bedroeg per 31 december 2013 € 558 miljoen. De B.V. concentreert haar activiteiten in Nederland uit Duitsland.

### **4. De gemeentelijke financiering**

Zoals hiervoor reeds aangegeven, dient VRW bij verkoop van het gehele complex de gemeentelijke financiering ook in z'n geheel af te lossen. Duidelijk is echter, dat de verkoopopbrengst via Reggeborgh niet voldoende is om de restant-schuld bij de gemeente volledig af te lossen. Er resteert na aflossing nog een bedrag van afgerond € 2.069.000, waarbij VRW heeft gevraagd dit bedrag bij de gemeente te mogen herfinancieren in de vorm van een lening met een looptijd van vijf jaar, waarbij jaarlijks 20% van de hoofdsom wordt afgelost.

Vitalis Zorg Groep stelt zich garant voor de jaarlijkse aflossing en rentelasten (= garantstelling voor de dienst der lening) van de lening van € 2.069.000. Hierdoor heeft de gemeente Helmond de zekerheid dat, als VRW niet aan de betalingsverplichting kan voldoen, deze verplichting wordt overgenomen door Vitalis Zorg Groep.

Hiermee is het risico van de gemeente Helmond volledig afgedekt en daarnaast wordt het risico jaarlijks verminderd door de jaarlijkse aflossing door VRW.

### **5. Nadere analyse volkshuisvestelijke aspecten**

De verkoop betreft een complex van 128 woningen (appartementen) gerealiseerd in 2001.

Het betreft oorspronkelijk service appartementen waarvoor naast de huur, servicekosten en de kosten van afgenomen diensten moeten worden betaald.

De wenst tot verkoop van dit complex heeft te maken met structurele leegstand (ca. 50 woningen of wel 40 %).

De woningvoorraad van de gemeente Helmond, in totaal 39.161 woningen per 1-1-2015, bestaat voor 45 % uit huurwoningen. Van deze ruim 17.800 woningen is 3.000 particuliere verhuur. Door de omstandigheden op de woningmarkt alsmede de Europese wetgeving ten aanzien van de toewijzing van sociale huurwoningen en het rijks huurbeleid is de vraag naar vrije sector huurwoningen toegenomen.

In Helmond is een gemiddelde huurprijs van ca. € 8,- per m<sup>2</sup> gangbaar. De in dit complex gehanteerde huurprijzen liggen ook tussen de € 8,- à € 9,- per m<sup>2</sup>, echter doordat in het verleden de zorg is weggehaald en met een doelgroep boven de 55 jaar kwamen er toen direct tientallen appartementen leeg te staan. Daarnaast is het gebrek aan buitenruimte en het feit dat de woningen enigszins gedateerd zijn oorzaak van verhuur problemen.

De toekomstige eigenaar wil de woningen revitaliseren. Onderdeel van deze revitalisering betreft het toevoegen van balkons. In 2012 heeft bij een eerdere poging tot verkoop van het complex een globale beoordeling van het toevoegen van balkons plaats gevonden. Het initiatief wordt niet afgewezen (zeker om dat hiermee de verhuurbaarheid wordt vergroot) echter dient dit nog wel nader door de welstandscommissie te worden beoordeeld.

De eigenaar wil zich richten op een bredere doelgroep, waardoor niet alleen 55+, maar alle doelgroepen (uiteraard wel passend in de appartementen) er gehuisvest kunnen worden. Qua ligging biedt het complex zeker ook mogelijkheden voor de huisvesting van 1 en 2 persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 25 tot 35 jaar.

Gelet op de vergrijzing in de komende periode dient het complex ook deze doelgroep mogelijkheden te bieden. Tot slot wordt opgemerkt dat het complex privaatrechtelijk in appartementen dient te worden gesplitst. De Regionale Huisvestingsverordening kent voor de gemeente Helmond geen vereiste van een splitsingsvergunning.

### **6. Samenvatting en nadere onderbouwing voorstel**

Verkoop van het appartementencomplex is ook voor de gemeente Helmond een goede zaak. De redenen, met name op volkshuisvestelijk terrein, zijn hiervoor al genoemd.

We zijn dan ook voornemens in te stemmen met het voorstel van VRW en dus toestemming te geven tot verkoop van appartementencomplex Boscotondo onder gelijktijdige aflossing van een bedrag van € 16 miljoen op de huidige leningen.

Daarnaast zijn we voornemens in te stemmen met de herfinanciering van de restantschuld van € 2.069.000,- voor vijf jaar, waarbij jaarlijks 20% van de hoofdsom wordt afgelost. Vitalis Zorg Groep staat garant voor de jaarlijkse rente en aflossing van deze lening. Het risico van het verstrekken van de geldlening is hiermee volledig afgedekt. Daarnaast loopt het risico jaarlijks terug door de jaarlijkse aflossing op de lening.

Wij stellen u voor te beslissen conform bijgaand concept besluit.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond  
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

### **Bijlage:**

- Brief bevestiging afspraken Vitalis Residentiële Woonvormen d.d. 10-06-2015



**Raadsbesluit 68**  
**Vergadering 7 juli 2015**

Gemeenteraad

---

De raad van de gemeente Helmond;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2015  
gelet op de bepalingen van artikel 169 4e lid Gemeentewet;

**besluit:**

**met inachtneming van de door de gemeenteraad geuite wensen en bedenkingen, met instemming kennis te nemen van het voorgenomen besluit van Burgemeester en Wethouders om akkoord te gaan met de verkoop van het appartementencomplex Boscotondo aan Reggeborgh Vastgoed B.V. en de daarmee samenhangende buitengewone aflossing van de door de gemeente Helmond verstrekte geldleningen tot een bedrag van € 16 miljoen per de datum van de transportakte. Voor het restant van de openstaande gemeentelijke financiering, nu groot afgerond € 2.069.000,- wordt de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen een geldlening aangeboden.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 juli 2015.

De raad voornoemd,  
de voorzitter

de griffier