

Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake de 'pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad maakt bekend dat het in zijn vergadering van 11 juli 2017 het volgende heeft besloten:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Gelet op artikel 160, van de Gemeentewet;

Gelet op art. 14 en 106 VWEU;

Gelet op het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7.

Overwegingen

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) ontlenen hun bestaansrecht aan de artikelen 14 en 106, tweede lid, van het Verdrag van de Werking van de Europese Unie (VWEU). Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese mededingingsregelgeving, moet daarvoor een onderneming specifiek worden aangewezen indien deze activiteiten verricht die met een bepaalde DAEB worden belast.
- Eigenaren van woningen met een funderingsprobleem krijgen, door de combinatie van te laag inkomen en te lage waarde van de woning, geen financiering voor funderingsherstel via de bank, het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de Maatwerklening van de gemeente Zaanstad.
- Door het niet uitvoeren van het funderingsherstel wordt de technische staat van de fundering en het opstal steeds slechter. Hierdoor kunnen aanvullende veiligheidsrisico's ontstaan.
- De gemeente Zaanstad heeft het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad vastgesteld waarmee deze eigenaren wel financiering voor funderingsherstel kunnen krijgen.
- De gemeente Zaanstad een pilot van het model wil uitvoeren om te onderzoeken of de aannames die ten grondslag liggen aan het model juist zijn.
- Voor de pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad is het noodzakelijk om de uitvoering van het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad als DAEB aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV toe te wijzen.
- Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV is een dochteronderneming van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV, waarvan de gemeente Zaanstad 100% aandeelhouder is.

Vorbereidingsprocedure

De gemeente Zaanstad heeft diverse modellen onderzocht om te komen tot financiering door de markt van funderingsherstel, in combinatie met cascoherstel en het treffen van energiebesparende maatregelen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen marktpartijen zijn die de werkzaamheden willen financieren, dan wel met voor de gemeente niet gewenste/aanvaardbare voorwaarden. Dit vanwege de inkomenspositie van de eigenaar en de huidige waarde van de woning. Er is sprake van marktfalen en de noodzaak voor het inzetten van publieke middelen in dit project. Dit door het verstreken van leningen aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV ter uitvoering van de pilot.

Besluiten:

I.

De volgende dienst aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang:

Uitvoering van de pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad bij 6 woningen aan de Sundsvalstraat 1–11 en 6 woningen aan de Molenstraat 27–37 te Zaandam welk is gebaseerd op het door de raad vastgestelde Model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad, zoals toegewezen bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 juli 2017, met nummer 11644;

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad is (mede) belast met toezicht op de tenuitvoerlegging hiervan. Zodra de omvang van deze openbare opdracht wordt verruimd tot nieuwe diensten, dient het aanwijzingsbesluit, c.q. de te verstrekken bijdrage dienovereenkomstig te worden aangepast, binnen de beperkingen van artikel 106, lid 2, van het VWEU;

II

Aard en duur van de openbare dienstverplichting:

De openbare dienstverplichting vloeit voort uit de pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad toegevoerd bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 juli 2017, met nummer 11644;

De openbare dienstverplichting betreft het verstrekken van leningen aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV, conform het door de raad vastgestelde Model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad, die deze middelen inzet voor de uitvoering van de pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad:

De pilot is uiterlijk eind 2018 gereed.

III.

Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied:

Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV en 6 woningen aan de Sundsvalstraat 1–11 en 6 woningen aan de Molenstraat 27–37 te Zaandam.

IV.

Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten, die de ondernemingen zijn toegekend:

‘geen’;

V.

De parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie: De parameters zijn gebaseerd op en terug te vinden in de businesscase van de Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV. In 2018 zal Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV een evaluatie van de pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad uitvoeren.

VI.

De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:

De te verstrekken leningen zijn gebaseerd op de businesscase pilot model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad van Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV en het vastgestelde Model Duurzaam Funderingsherstel door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad in de vergadering van 20 juli 2017. Wanneer bij verantwoording blijkt dat een deel van de leningen niet nodig zijn voor uitvoering van de

pilot, zal dit deel door Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV aan de gemeente Zaanstad worden terugbetaald.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad van 11 juli 2017 en bekrachtigd in de raadsvergadering van 20 juli 2017.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

dr. R.L. Vreeman, waarnemend burgemeester

A.J. van den Berg, gemeentesecretaris

Bezwaar

Een belanghebbende die het niet eens is met een besluit van het college, kan binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit bezwaar indienen.

Bezwaar indienen kan op twee manieren:

- **Digitaal via de website van de gemeente:** u moet in het bezit zijn van een DigiD-inlogcode.
- **Per brief:** het bezwaarschrift kunt u sturen naar:
Gemeente Zaanstad
College van B&W
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

U kunt iemand anders machtigen om voor u een bezwaarschrift in te dienen. De gemachtigde moet dan wel een schriftelijke, door de belanghebbende ondertekende, machtiging meesturen met het bezwaarschrift.

Bijlage Model Duurzaam Funderingsherstel Uit te voeren stappen binnen het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad?

Voor de uitvoering van het model moeten de volgende stappen worden doorlopen.

1. **Inkopen van de woning en de grond.**
Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (DFZ BV) koopt de woning en de grond van de eigenaar tegen de huidige marktwaarde. Deze wordt verkregen door de marktwaarde na herstel te verlagen met de (geraamde) kosten voor funderingsherstel, cascoherstel en energiebesparende maatregelen.
2. **Aflossen van de huidige hypothecaire lening.**
De eigenaar moet de huidige hypothecaire lening aflossen bij de bank. Met deze aflossing komen ook de gelden van een eventuele kapitaalverzekering vrij. Deze worden ook ingezet ter aflossing van de hypothecaire geldlening. Het bij de verkoop aan DFZ BV ontvangen bedrag, inclusief eventuele middelen van de bij verkoop vrijvallende kapitaalverzekering is veelal onvoldoende voor algehele aflossing. Tulp Hypotheken verstrekt dan aan de voormalige woningeigenaar een zogenaamd overbruggingskrediet voor het restant.
Een vrijvallende kapitaalverzekering wordt ingezet ter verlaging van de restschuld

Met deze middelen lost de voormalige huiseigenaar de huidige hypothecaire geldlening af.
3. **Vestigen van een recht van erfpacht op de grond**
DFZ BV vestigt een recht van erfpacht op de grond. Bij de vestiging van het erfpacht wordt in de voorwaarden opgenomen dat de erfpachter 10 jaar is vrijgesteld van het betalen van canon. Deze werkwijze komt overeen met het Erfpachtmodel van BKZ zoals dat al bij meerdere nieuwbouwprojecten (o.a de Zaanse Strip en Murano) is toegepast.
4. **Verkoop van het opstal en het recht van erfpacht.**
DFZ BV verkoopt het economisch eigendom van de opstal en het recht van erfpacht aan de aannemer die de herstelwerkzaamheden en energiebesparende maatregelen gaat uitvoeren. Voor de verkoop van het economisch eigendom van de opstal is gekozen om een directe relatie te kunnen creëren tussen de aannemer en de voormalige eigenaar. Dit om de werkzaamheden van de renovatie in een zo goed mogelijk onderling overleg tot stand te laten komen. Er is immers sprake van ingrepen in een bestaande woning. Hiermee wordt ook bereikt dat de DFZ BV zich beperkt tot het aanbieden en uitvoeren van het model.
5. **Afsluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst.**
De voormalige eigenaar en de aannemer tekenen een overeenkomst voor het uitvoeren van het herstellen van de fundering, renoveren opstal en treffen van energiebesparende maatregelen en het kopen van de opstal en het recht van erfpacht.
De voormalige eigenaar verplicht zich tot de koop van de straks gerenoveerde woning.
6. **Verstrekken van de 1^o en 2^o hypothecaire lening.**
Tulp Hypotheken verstrekt de 2 hypothecaire geldleningen aan de (voormalige) eigenaar.
1^o Hypothecaire lening: Ter financiering van de koopsommen en kosten uit de koop- en aannemingsovereenkomst en de vestiging van het recht van erfpacht
2^o Hypothecaire lening: Ter financiering van de restschuld.

De huiseigenaar lost vervolgens vanuit het hypotheek depot het overbruggingskrediet af.
7. **Betalen aan de aannemer**
De bewoner betaalt uit het hypotheek depot, direct na tekenen van overeenkomsten van de hypothecaire leningen, de 1^o termijn aan de aannemer. In de 1^o termijn is begrepen het bedrag van de inkoop van het economisch eigendom van de woning.
8. **Uitvoeren van de werkzaamheden.**
De aannemer voert, conform de koop/ en aannemingsovereenkomst, de werkzaamheden uit. De huiseigenaar betaalt uit het hypotheek depot de termijnen aan de aannemer.
9. **Opleveren van de woning.**
De aannemer levert de herstelde woning op aan de eigenaar.

10. Na oplevering van de woning heeft de eigenaar langdurig:
 1. Een erfpacht bij DFZ BV BV
 2. Een 1^e en 2^e hypothecaire lening bij Tulp Hypotheken