

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede houdende regels omtrent DAEB Stichting Woonstede (Aanwijzingsbesluit DAEB Stichting Woonstede Ede)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelet op de artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU); gelet op het besluit van de Commissie van 20 december 2011, 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 C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7 (hierna: Vrijstellingsbesluit DAEB); gelet op artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet; overwegende dat Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU. Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregelgeving, moet daarvoor een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB worden belast.

Besluit:

I Aanwijzing als DAEB, de volgende diensten

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB (2012/21/EU) worden de toegewezen diensten van Stichting Woonstede als volgt beschreven:

- Het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woonegelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan.

Op grond van artikel 47 van de Woningwet is Stichting Woonstede tevens met deze taken belast door de lidstaat Nederland. Burgemeester en wethouders doen deze aanvullende aanwijzing om financiering te verstrekken voor een specifiek project (omschreven onder II aard en duur van de openbare dienstverplichting). Het project valt tevens onder de Aanwijzing sociale bouw als Dienst van Algemeen Economisch belang van 25 april 2012 (PB 2012/71) van de provincie Gelderland.

II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

Stichting Woonstede transformeert twee voormalige legeringsgebouwen op de Simon Stevinkazerne tot woongebouwen met elk 20 sociale huurwoningen. In totaal worden 40 sociale huurwoningen gerealiseerd.

De woningen hebben een sociale huurprijs (wat betekent dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt) waardoor de opbrengst van de ontwikkeling lager is dan bij vrije sector verhuur. Zonder aanvullende overheidsfinanciering zou er onvoldoende aanbod van huurwoningen zijn in het segment voor sociale huurwoning. Vanwege dit marktfalen wordt de Stichting Woonstede belast met deze DAEB voor sociale huur. Daaronder wordt verstaan de verhuur van ten minste 90% van de huurwoningen aan de volgende doelgroep:

- personen met een huishoudinkomen dat is gelegen onder de inkomensgrens bedoeld in artikel 1 van de Woningwet; en
- de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, derde volzin, van de Woningwet.

De verplichtingen worden opgelegd voor een duur van 6 jaar.

III Betrokken ondernemingen en betrokken grondgebied

Stichting Woonstede is een woningcorporatie die actief is in onder meer de gemeente Ede. Woningcorporaties zijn in de regelgeving gedefinieerd als 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De toelating vindt plaats bij Koninklijk Besluit op grond van artikel 19 van de per 1-7-2015 gewijzigde Woningwet. Het project vindt plaats in en rondom de Simon Stevinkazerne in Ede.

IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming zijn toegekend

De gemeente Ede heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan de Stichting Woonstede.

V Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

De vergoeding die Stichting Woonstede ontvangt is gebaseerd op de Net Avoided Cost-methode (NAC-methode). Hierbij komen voor compensatie in aanmerking:

- de gedeferde winst over de duur van de openbare dienstverplichting (verschil tussen de huur op basis van de liberalisatiegrens en de vrije markthuurl) per appartement dat gebruikt wordt voor sociale huur; en
- eventuele extra kosten die Stichting Woonstede maakt in verband met de DAEB.

Eventuele extra inkomsten die worden gegeneerd door de DAEB worden afgetrokken van het compensatieplafond. Het gaat dan om aanvullende inkomsten ten opzichte van de inkomsten die ook gegeneerd zouden worden bij vrije verhuur.

Investeringssteun

Stichting Woonstede ontvangt investeringssteun om uitvoering van de DAEB mogelijk te maken. Deze investeringssteun bestaat uit twee elementen: een korting op de grondprijs en een eenmalige subsidie voor het verbouwen van de appartementen. De hoogte van de investeringssteun is afgestemd op de verwachte compensatie die verleend kan worden gedurende de totale looptijd van de DAEB.

Redelijke winst

Voor de berekening van de redelijke winst wordt toepassing gegeven aan de safe-harbour regeling die is opgenomen in artikel 5, zevende lid, van het Vrijstellingsbesluit DAEB. Dat wil zeggen dat een rendement op kapitaal dat niet hoger ligt dan de relevante swaprente, met een opslag van 100 basispunten, als redelijke winst wordt beschouwd.

Controle en herziening van de compensatie

Gedurende de looptijd wordt periodiek gecontroleerd of de daadwerkelijke gedeferde inkomsten c.q. extra kosten overeenkomen met de vooraf opgestelde prognose. Indien de daadwerkelijk gedeferde inkomsten c.q. extra kosten lager liggen, dan wordt zo nodig overgegaan tot herziening van de toegekende compensatie om overcompensatie te voorkomen.

VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

1. Stichting Woonstede overlegt voor het eerst vóór 1 juli 2023 (over de jaren 2020, 2021 en 2022) en daarna vóór 1 juli 2026 (over de jaren 2023, 2024 en 2025) een verslag waaruit blijkt wat de daadwerkelijk gedeferde winst c.q. eventuele extra kosten voor de DAEB zijn geweest.
2. Burgemeester en wethouders controleren of sprake is van overcompensatie. Als in enig jaar sprake is van overcompensatie die maximaal 10% van de gemiddelde vergoeding bedraagt, dan wordt deze verrekend met de vergoeding die wordt toegekend in het volgende jaar. Als sprake is van een overschot van meer dan 10% of als de DAEB aanwijzing in dat jaar wordt beëindigd, dan moet het overschot op het eerste verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede worden terugbetaald door Stichting Woonstede.
3. Stichting Woonstede doet onverwijld mededeling aan burgemeester en wethouders van Ede indien voor het project aanvullende financiering wordt verstrekt of de door het project behaalde inkomsten hoger uitvallen dan begroot.
4. Stichting Woonstede dient een boekhoudkundige scheiding van kosten en inkomsten verbonden aan publieke activiteiten, zoals de onderhavige, en kosten en inkomsten verbonden aan private activiteiten door te voeren

Artikel VII Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2020.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Stichting Woonstede Ede.

Bezwaarclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Ede, postbus 9022, 6710 HK Ede.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019, zaaknummer 112965.

Het college voornoemd,

*drs. P.C.M. van Elteren
de secretaris,*

mr. L.J. Verhulst

de burgemeester.