

Hernieuwde aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het model BKZ starterswoning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Gelet op:

- artikel 160, van de Gemeentewet;
- op art. 14 en 106 VWEU;
- het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7.

Overwegende dat:

- Huishoudens (hierna: starters) met een inkomen van € 36.100,- tot € 60.000,- (prijspeil 2023) steeds moeilijker hun woonwens van het doorstromen van een huurwoning naar een koopwoning kunnen realiseren.
- De kansen voor starters in de huidige koopmarkt om een woning te kopen, door stijgende koopprijzen en voorwaarden ten aanzien van financiering, zeer gering zijn.
- De gemeente Zaanstad ook deze inkomensgroepen in staat wil stellen een woning te kopen.
- De gemeente Zaanstad het belangrijk daarbij vindt dat deze woningen qua financierbaarheid voor langere tijd voor de doelgroep bereikbaar/betaalbaar blijven en speculatie wordt voorkomen. Uit het onderzoek is gebleken dat er nu geen marktpartijen zijn die dit mogelijk maken. Er is sprake van marktfalen en dus noodzaak voor het inzetten van publieke middelen in dit project. De gemeente kan garant te staan op door externe partijen verstrekte leningen aan Starterswoningen Zaanstad B.V. ter uitvoering van het model BKZ starterswoningen.
- Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding B.V. (hierna BKZ Holding B.V.) een model heeft ontwikkeld in opdracht van de gemeente Zaanstad die starters op de woningmarkt in staat stelt tegen financieel acceptabele voorwaarden een woning te kopen waarbij de gemeente Zaanstad of leningen verstrekt of garant staat op door externe partijen verstrekte leningen aan Starterswoningen Zaanstad B.V. ter uitvoering van het model BKZ starterswoningen.
- Het college eerder in 2019 met het model BKZ starterswoning heeft ingestemd en de raad een positieve zienswijze op het model heeft gegeven.
- Het college eerder in 2019 de uitvoering van het model BKZ starterswoning heeft aangewezen als Dienst van Algemeen Economisch Belang en de startersproblematiek niet is gewijzigd waarmee de motivering van deze eerdere aanwijzing onverkort van toepassing is.

Heeft het volgende besluit vastgesteld:

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

Het middels de uitvoering van het model BKZ starterswoningen bereikbaar maken van sociale koopwoningen voor de in het model bepaalde doelgroep en de bij het model behorende voorwaarden.

Het college daartoe leningen of garantstellingen kan verstrekken aan Starterswoningen Zaanstad B.V. om een waarde aandeel in daartoe aangewezen woningen en de daarbij behorende grond te kopen;

II. Betrokken onderneming

Starterswoningen Zaanstad B.V. statutair gevestigd te Zaanstad wordt met de uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang belast bij door het college nader te bepalen nieuwbouwprojecten.

III. duur van de openbare dienstverplichting

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt op 31 december 2053.

In 2028 wordt het model BKZ Starterswoningen geëvalueerd en zal eerst dan besluitvorming plaatsvinden over het al dan niet voortzetten van de Dienst van Algemeen Economisch Belang.

Iedere 5 jaar daarna zal het model worden geëvalueerd en besluitvorming plaatsvinden over het al dan niet voortzetten van de Dienst van Algemeen Economisch Belang.

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 visualisatie van het model BKZ starterswoning van Starterswoningen Zaanstad B.V. De gemeente kan compensatie aanbieden voor de dienst. Uitgangspunt is dat het model BKZ starterswoning op termijn kosten neutraal is. Bij de BKZ modellen verloopt dit meestal via een zogenaamd "badkuipmodel". Dit houdt in dat er eerst kosten worden gemaakt, dan enige tijd sprake is van een negatief exploitatieresultaat en dat er op termijn sprake kan zijn van een sluitend exploitatieresultaat.

Wanneer echter op verzoek van de gemeente BKZ starterswoningen worden gerealiseerd waarbij geen sprake is van een op redelijke termijn verwacht sluitend exploitatieresultaat, kan de gemeente besluiten Starterswoningen Zaanstad hiervoor te compenseren.

In 2028 zal Starterswoningen Zaanstad B.V. een evaluatie van het model uitvoeren.

VI. De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:

Per project wordt besloten door het college om al dan niet garant te staan en of er sprake dient te zijn van compensatie in een te verwachten exploitatietekort. In dat laatste geval zal hiervoor financiële middelen door de raad beschikbaar moeten zijn gesteld.

Wanneer bij verantwoording blijkt dat een deel van de leningen niet nodig zijn voor uitvoering van het model BKZ starterswoning, zal voor dit deel door Starterswoningen Zaanstad B.V. de garantstelling worden verlaagd. Indien t.a.v. een project waarvoor een bijdrage beschikbaar is gesteld in het exploitatietekort blijkt dat dit tekort zich niet (of slechts gedeeltelijk) voordoet, zal de bijdrage (of het deel van de bijdrage dat niet ter compensatie is aangewend) aan de gemeente worden gerestitueerd.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad van 23-05-2023.

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 Haar:

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.

*College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,
drs. J. Hamming, burgemeester
drs. G. Blom, gemeentesecretaris*