

## Kalkbranderij DAEB-aanwijzingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen

gelet op

- Artikel 160 van de Gemeentewet;
- Algemene wet bestuursrecht;
- 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 (Publicatieblad van de Europese Unie, L 7/3, 11 januari 2012) ("DAEB Vrijstellingsbesluit");
- Algemene subsidieverordening Amstelveen 2023;

neemt het volgende in overweging:

- Nederland kampt met een structureel tekort aan woningen. Het vergroten van het woningaanbod is essentieel. Dit geldt temeer voor de sociale huursector, waar lange wachtlijsten zijn ontstaan door (onder meer) het hoge aantal te vestigen statushouders en ontheemden uit Oekraïne. Om snel extra woningen te realiseren wordt op landelijk niveau ingezet op het bouwen en plaatsen van flexwoningen;
- De realisatie van flexwoningen wordt onvoldoende door de markt zelf opgepakt. Dit houdt verband met de specifieke risico's die verbonden zijn aan de exploitatie van flexwoningen. Bij tijdelijke huisvesting is een eerste exploitatielocatie doorgaans slechts voor 10 of 15 jaar beschikbaar. Omdat er meestal geen zekerheid is over een vervolg-locatie, kan niet worden gerekend op een afdoende exploitatieperiode om de initiële investeringen terug te verdienen. Investeerders lopen hierdoor financiële risico's en de woningen worden dusdanig snel afgeschreven waardoor de projecten een onrendabel vooruitzicht hebben;
- Dit woningtekort doet zich ook gelden in de gemeente Amstelveen. Gezien de voormelde problematiek heeft de gemeente aanleiding gezien om ook zelfstandig onderzoek te doen naar geschikte locaties voor het realiseren van tijdelijke huisvesting. Daarbij is de locatie op de Kalkbranderij in Amstelveen naar voren gekomen. Deze locatie is in eigendom van de gemeente Amstelveen. In het coalitieakkoord 'Warm hart voor Amstelveen' is opgenomen dat de herontwikkeling van tijdelijke huisvesting op de Kalkbranderij wordt voortgezet. Doel van het project is om zo snel mogelijk tijdelijke woningen te kunnen plaatsen voor Amstelveense jongeren en ontheemden uit Oekraïne;
- De gemeente Amstelveen heeft het project Kalkbranderij nader uitgewerkt in samenwerking met woningcorporatie Eigen Haard. Eigen Haard is een van de woningcorporatie die actief is in de regio Amstelveen. Als woningcorporatie heeft Eigen Haard op grond van de Woningwet als taak te voorzien in sociale woningbouw en is zij alleen actief op het gebied van volkshuisvesting. Eigen Haard moet op grond van de Woningwet met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie, in welk kader partijen prestatieafspraken maken. Eigen Haard kan snel overgaan tot realisatie van het project Kalkbranderij, mede omdat zij – in samenwerking met andere woningcorporaties – al aannemers heeft geselecteerd via NH Bouwstroom. Daarnaast heeft Eigen Haard specifieke en specialistische kennis en ervaring in het (sociaal en technisch) beheren van dit type woningen;
- In het kader van het project Kalkbranderij zullen in totaal 97 (verplaatsbare) flexwoningen gerealiseerd worden. Het gaat daarbij om zelfstandige woonruimtes binnen drie gebouwen voor in eerste instantie jongeren en Oekraïense ontheemden. De woningen voor de Oekraïense ontheemden zullen worden verhuurd door Eigen Haard aan de gemeente en deze stellen we ter beschikking aan Oekraïense ontheemden. De woningen voor de (bij voorkeur Amstelveense) jongeren worden door Eigen Haard verhuurd aan jongeren als sociale huurwoning voor een huur onder de liberalisatiegrens;
- De businesscase voor het project Kalkbranderij sluit op een aanzienlijk tekort. Dit houdt verband met de hierboven genoemde, specifieke risico's die verbonden zijn aan de exploitatie van flexwoningen. Hoewel Eigen Haard bereid is een deel van dit tekort voor eigen rekening te nemen, zal het project niet uitvoerbaar zijn zonder financiële medewerking van de overheid;

- Het college – dat in zoverre over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt – is gezien de bovenstaande omstandigheden van oordeel dat het project Kalkbranderij het algemeen belang dient en dat het project zonder gemeentelijke medewerking niet door de markt zelf zal worden uitgevoerd. Het college wijst de uitvoering van het project Kalkbranderij daarom aan als dienst van algemeen economisch belang (DAEB);

- Bij het onderhavige aanwijzingsbesluit wordt deze DAEB aan Eigen Haard opgedragen. In nader te nemen besluiten zal door het college compensatie worden verleend voor de uitvoering van de DAEB door Eigen Haard;

- Bij het voorgaande wordt door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen toepassing gegeven aan het DAEB Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie, waardoor de compensatie voor het verrichten van de DAEB met de interne markt verenigbaar is en van de verplichting tot voorafgaande aanmelding als bedoeld in artikel 108 lid 3 VWEU is vrijgesteld;

besluiten

Om de volgende activiteiten aan te wijzen als DAEB:

#### A. Inhoud van de DAEB-activiteiten

- o Het realiseren van 97 flexwoningen op de Kalkbranderij te Amstelveen;
- o Het exploiteren van voornoemde flexwoningen als zijnde sociale huurwoningen voor het huisvesten van personen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting, waarbij geldt dat huisvesting wordt geboden (bij voorkeur met voorrang) aan (Amstelveense) jongeren (tussen de 18 en 28 jaar) en ontheemden uit Oekraïne;

Dit is een separate DAEB flexwoningen die moet worden onderscheiden van de DAEB sociale huisvesting voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed die geldt voor toegelaten instellingen volkshuisvesting (woningcorporaties) op grond van artikel 47 Woningwet. De DAEB flexwoningen houdt verband met het specifieke karakter van (de exploitatie van) flexwoningen als zodanig, alsmede de daarmee samenhangende specifieke risico's.

#### B. Betrokken onderneming en grondgebied

Bovengenoemde activiteiten worden opgedragen aan Woningstichting Eigen Haard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516. Eigen Haard biedt de DAEB-activiteiten aan op het grondgebied van de gemeente Amstelveen.

#### C. Hoogte compensatie

De compensatie voor de DAEB-activiteiten bestaat uit een bijdrage in het exploitatietekort van Eigen Haard.

#### D. Looptijd

De periode waarvoor Eigen Haard met de DAEB-activiteiten wordt belast eindigt na 15 jaar, gerekend vanaf het moment waarop de omgevingsvergunning in werking is getreden.

#### E. Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

De compensatie voor de DAEB-activiteiten bestaat uit een bijdrage in het exploitatietekort van Eigen Haard. Voor de berekening van het exploitatietekort komen alleen kosten in aanmerking die noodzakelijkerwijs moeten worden gemaakt voor de uitvoering van de DAEB-activiteiten en daaraan toerekenbaar zijn. De compensatie zal nooit hoger zijn dan het exploitatietekort van Eigen Haard op de DAEB-activiteiten.

De compensatie die Eigen Haard van de gemeente Amstelveen ontvangt zal worden verstrekt in de vorm van een (of meerdere) subsidie(s). Overcompensatie wordt voorkomen door bij de subsidieverlening rekening te houden met het uitgangspunt dat Eigen Haard een deel van het exploitatietekort zelf zal dragen. Daarnaast wordt aan de subsidieverlening de verplichting verbonden dat Eigen Haard periodiek financiële verantwoording aflegt over de uitvoering van de DAEB-activiteiten. Op basis van die verantwoordingen zal worden beoordeeld of sprake is van overcompensatie, in welk geval kan worden overgegaan tot wijziging van de subsidiebeschikking(en). Na afloop van de subsidieerbare activiteiten zal Eigen Haard een aanvraag tot subsidievaststelling moeten indienen en daarbij eindverantwoording

moeten afleggen. Ook bij de subsidievaststelling zal het college controleren op overcompensatie en in voorkomend geval kunnen overgaan tot lagere vaststelling van de subsidie.

#### F. Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen. De subsidiebeschikking kan genomen worden als er binnen 6 weken na bekendmaking van het Kalkbranderij DAEB-aanwijzingsbesluit geen bezwaar is gemaakt.

#### G. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: 'Kalkbranderij DAEB-aanwijzingsbesluit'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023.

De secretaris, De burgemeester,

Bert Winthorst Tjapko Poppens