

Aanwijzingsbesluit DAEB Porthos Vastgoed bv

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht:

- 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, Pb EU 2012, L 7/3 (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, daarvoor een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB moet worden belast;
- Het Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Maastricht heeft verzocht om mee te werken aan een pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht dat tot doel heeft om via een innovatieve aanpak in het sociaaleconomisch domein jongvolwassenen die uitgevallen zijn of dreigen uit te vallen en begeleiding nodig hebben op verschillende leefgebieden (de doelgroep) in de gemeente Maastricht een samenhangend pakket aan te bieden van wonen, werken, leren en support;
- Voor het pilotproject Skills in de Stad Maastricht op 15 december 2021 een Samenwerkingsovereenkomst (samenwerkingsovereenkomst pilotproject: 'Skills in de Stad' Maastricht) (hierna: samenwerkingsovereenkomst) is gesloten tussen de gemeente Maastricht, het Rijksvastgoedbedrijf, Porthos Vastgoed bv en de Coöperatie Porthos Scharn U.A waarin o.a. de verantwoordelijkheden van partijen zijn vastgelegd;
- De gemeente Maastricht op grond van artikel 4.3.2. van de samenwerkingsovereenkomst besluit om een DAEB op te dragen aan Porthos Vastgoed B.V. teneinde:
 - o Op de aangewezen locatie van het pilotproject "Skills in de Stad" Maastricht aan de Scharnerweg 101-103 woonruimte te realiseren ten behoeve van de doelgroep van het pilotproject als essentieel onderdeel van het complete Skills programma zoals beschreven in het projectplan Skills in de Stad zie bijlage 1;
 - o De onrendabele top te dekken van de investeringen door Porthos bv die noodzakelijk zijn om de voormalige Marechausseekazerne aan de Scharnerweg geschikt te maken als woon-, leer-, werkruimte voor de doelgroep.
- De gemeente Maastricht een specifieke uitkering heeft ontvangen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht ten behoeve van het realiseren van woonruimte voor kwetsbare groepen zoals de doelgroep aan de Skills pilot;
- Het Rijksvastgoedbedrijf in het kader van het pilotproject het gebouw aan de Scharnerweg 101-103 in Maastricht verkoopt aan Porthos Vastgoed bv die in het pand betaalbare woonruimte realiseert voor de doelgroep en deze uitsluitend beschikbaar stelt aan de Coöperatie Porthos Scharn U.A. die het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht uitvoert voor de gemeente Maastricht;
- De gemeente Maastricht een dienstverleningsovereenkomst (DVO) afsluit met de Coöperatie Porthos Scharn U.A. als uitvoerder van het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht voor het bekostigen van het pilotproject via zogenoemde plekfinanciering;
- Het pand aan de Scharnerweg 101-103 een maatschappelijke bestemming heeft en houdt en het sociale gebruik ervan ook na afloop van de periode van het pilotprojectperiode (5 jaar) gehandhaafd zal blijven, in ieder geval minimaal voor de duur van de looptijd van deze DAEB.

Besluit:

I Aanwijzing als DAEB, de volgende diensten

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB wordt Porthos Vastgoed bv belast met de uitvoering van de volgende DAEB:

- Het (doen) bouwen van een tijdelijk verblijf voor de doelgroep van het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht bedoelde te verhuren woongelegenheden in het pand Scharnerweg 101-103 Maastricht 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.

II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

Porthos Vastgoed bv transformeert de voormalige kazerne van de Koninklijke Marechaussee aan de Scharnerweg 101-103 in Maastricht onder meer tot wooneenheden voor de doelgroep. In totaal worden tenminste 15 wooneenheden op voornoemde locatie 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 zouden deze betaalbare wooneenheden voor de doelgroep op deze locatie niet tot stand komen. Naast het realiseren van deze betaalbare wooneenheden waardoor de doelgroep ook daadwerkelijk in staat is te kunnen wonen op de onderhavige locatie kunnen tegelijkertijd ondersteuning en hulp geboden worden op de gebieden van onderwijs, werk en begeleiding door professionals. Hierdoor ontstaat een concept dat antwoorden onder één 'dak' kan geven op meervoudige vraagstukken van een deelnemer. Uit onderzoek van de gemeente, het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met het Atelier Rijksbouwmeester blijkt in Maastricht en de regio een dergelijke voorziening niet aanwezig te zijn. Geconstateerd werd dat er wel vastgoed in Maastricht in de vorm van de oude Marechausseekazerne aanwezig is dat geschikt te maken is voor onderhavig pilotproject. De gemeente Maastricht heeft onderzocht of een dergelijk initiatief al bestond in en rond Maastricht, dat bleek niet te bestaan. Deze constatering was voor het college van burgemeester en wethouders een belangrijke reden om haar medewerking te verlenen aan dit initiatief. Zij wilde ook voorkomen dat door het toevoegen van dit project eerdere initiatieven verdrongen zouden worden. Geconstateerd werd dat er een vorm van falen van de markt was. De Europese commissie geeft aan waar een DAEB voor bedoeld is o.a.: de realisatie van sociale huisvesting en de zorg voor en sociale inclusie van kwetsbare groepen.

Porthos Vastgoed bv wordt belast met een DAEB voor het realiseren van deze betaalbare huur. Daaronder wordt verstaan de verhuur van ten minste 90% van de huurwoningen aan de doelgroep kwetsbare jongeren tussen 17 en 35 jaar zoals omschreven in het projectplan Skills in de Stad Maastricht.

III Betrokken ondernemingen en betrokken grondgebied

Porthos Vastgoed bv is een maatschappelijke onderneming die actief is in onder meer de gemeente Maastricht. De verkoop van het pand door het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van het Skills in de Stad pilotproject is gepubliceerd op de verkoopsite van de Rijksoverheid (biedboek.nl).

In de publicatie zijn de criteria beschreven om in aanmerking te komen als koper. Die publicatie heeft niet geleid tot andere belangstellenden voor de verwerving van het pand aan de Scharnerweg 101-103 ten behoeve van het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht. Daarmee is voldaan aan de eisen van openbaarheid conform het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778). Er is een koopovereenkomst getekend met Porthos Vastgoed bv.

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

De gemeente Maastricht heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan Porthos Vastgoed bv.

V Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

Compensatie

Porthos Vastgoed bv koopt het pand Scharnerweg 101-103 tegen een marktconforme prijs. Zij zal het pand vervolgens renoveren en herinrichten. Porthos Vastgoed bv ontvangt compensatie om uitvoering van de DAEB mogelijk te maken. Deze compensatie bestaat uit een eenmalige subsidie voor renovatie en verbouwing van het pand aan de Scharnerweg 101-103 tot 15 geschikte wooneenheden met bijbehorende ruimten en kantoor. De basis voor de subsidie die Porthos Vastgoed bv ontvangt is het verschil tussen de totale financieringslasten van Porthos Vastgoed bv en de inkomsten van de Coöperatie Porthos Scharn U.A. bestaande uit huur en uit subsidies verstrekt door de Provincie Limburg ten behoeve van het pilotproject 'Skills in de Stad' Maastricht. De voorwaarden en verplichtingen zullen worden neergelegd in de verleningsbeschikking. Voor de onderliggende berekening wordt verwezen naar bijgevoegd rapport dat middels een dcf-methode is opgesteld. De accountant heeft de methodiek getoetst en geacordeerd, zie bijlage dcf-rekenmodel 20221004.

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.

De hoogte van de subsidie is afgestemd op de verwachte compensatie die verleend kan worden gedurende de totale looptijd van de DAEB. Uit bijlage dcf-rekenmodel 20221004 blijkt dat overcompensatie niet aan de orde is. In geval sprake is van een overcompensatie, zal Porthos Vastgoed bv het teveel ontvangen bedrag aan compensatie moeten terugbetalen. De voorwaarden waaronder zijn nader uitgewerkt in de verleningsbeschikking.

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 van de DAEB wordt op basis van de door een externe, onafhankelijke accountant goedgekeurde jaarrekening van Porthos Vastgoed bv gecontroleerd of de daadwerkelijke gedeerde inkomsten c.q. extra kosten overeenkomen met de vooraf opgestelde prognose. Indien de daadwerkelijk gedeerde inkomsten c.q. extra kosten lager liggen, dan wordt zo nodig overgegaan tot herziening van de toegekende compensatie om overcompensatie te voorkomen.

VI Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na verlenen van een omgevingsvergunning op

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Porthos Vastgoed bv.

Bezwaar

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken, ingaande op de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit, een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht, team Beleid Maatschappelijke Ontwikkeling, postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Als u bezwaar maakt, wordt de werking van dit besluit niet stopgezet. Mocht u dat willen en hebt u een spoedeisend belang, dan kunt u tevens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, team bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt pas een voorlopige voorziening vragen nadat u een bezwaarschrift hebt ingediend. Een kopie van het bezwaarschrift voegt u bij uw verzoek aan de voorzieningenrechter.

De rechtbank brengt u voor het in behandeling nemen van een verzoek om voorlopige voorziening kosten in rekening (griffierecht).

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023.

Het college voornoemd,