

Aanwijzingsbesluit aanvullende dienst van algemeen economisch belang (DAEB) ex artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit (Besluit 2012/21/EU) voor woningcorporatie LEKSTEDewonen ten behoeve van bedoelde flexwoningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;

gelet op:

- de artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU);
- 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 (Vrijstellingsbesluit DAEB);
- 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 een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB worden belast;
- De verhuur van sociale huurwoningen door de overheid is aangemerkt als een openbare dienst, en aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) is opgedragen als een DAEB, waarbij deze openbare dienst duidelijk is omschreven en afgebakend door middel van de liberalisatiegrens en de inkomensgrens;
- Gemeenten een grote opgave hebben om de statushouders die zij moeten huisvesten op tijd van een huis te voorzien.
- De druk op de woningmarkt de komende jaren groot blijft waardoor het realiseren van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders lastig zal blijven.
- Ministerie van BZK aan gemeenten de mogelijkheid heeft geboden zgn. tussenvoorzieningen te realiseren om gemeenten te helpen met deze opgave.
- Een tussenvoorziening huisvest meerdere statushouders op een locatie. De statushouders wachten in de tussenvoorziening op een reguliere woning, maar verblijven niet meer in de COA-opvang.
- De gemeente deze tussenvoorziening voor statushouders, gecombineerd met andere doelgroepen, samen met een woningbouwcorporatie wil realiseren door middel van het plaatsen van flexwoningen.
- Het voor woningcorporaties niet rendabel is flexwoningen, voor statushouders en andere doelgroepen, voor maximaal 15 of 30 jaar te verkrijgen onder marktconforme voorwaarden;
- Hiervoor de markt ontoereikend is en er sprake is van een vorm van 'marktfalen', die zonder overheidsbijdrage onvoldoende door marktpartijen wordt ingevuld;
- Het plaatsen van de flexwoningen de gemeente helpt haar doelen op het gebied van huisvesting van statushouders en andere doelgroepen te bereiken;
- Het wenselijk is om deze diensten aan de woningcorporatie LEKSTEDewonen toe te vertrouwen, omdat zij de sociale huurwoningen in Vianen verhuurt, en daarmee wordt voldaan aan algemene behoeften van inwoners die zijn aangewezen op sociale huurwoningen maar op korte termijn daarvoor niet of moeilijk in aanmerking komen en met het aanbieden van deze diensten een relevant maatschappelijk doel wordt gediend;
- Ons college van mening is dat er door woningcorporatie LEKSTEDewonen continuïteit en zekerheid in dienstverlening wordt geboden;
- Ons college via deze aanwijzing bereid is om financiering te verstrekken voor dit specifieke project, in lijn met de wens van de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden.

Besluit vast te stellen het:

Aanwijzingsbesluit aanvullende dienst van algemeen economisch belang (DAEB) ex artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit (Besluit 2012/21/EU) voor woningcorporatie LEKSTEDewonen ten behoeve van bedoelde flexwoningen.

Artikel I Aanwijzing als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van woningcorporatie LEKSTEDewonen:

- de aankoop en het tijdelijk plaatsen van 24 flexwoningen aan de Monnikendreef te Vianen en het beheer en de verhuur van deze woningen

Artikel II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

De woningcorporatie LEKSTEDewonen gaat flexwoningen aankopen en plaatsen op de aangewezen locatie aan de Monnikendreef. Daarbij gaat het specifiek om 24 sociale (flexibele) huurwoningen die conform de omgevingsvergunning maximaal 15 jaar ter plaatse bewoond zullen worden door de doelgroepen starters en statushouders. Na 15 jaar worden de flexwoningen verplaatst naar een andere locatie voor een aansluitende exploitatieperiode van 15 jaar.

Ook na verplaatsing zorgt woningcorporatie LEKSTEDewonen voor de exploitatie, het beheer en onderhoud van de geplaatste flexwoningen.

De flexwoningen hebben een sociale huurprijs en worden aangeboden aan statushouders en andere doelgroepen die moeilijk aan een woning kunnen komen. Zonder aanvullende overheidsfinanciering is het financieel niet haalbaar om de woningen in het sociale huursegment te realiseren voor een periode van 30 jaar (twee periodes van 15 jaar).

Vanwege dit marktfalen wordt de woningcorporatie LEKSTEDewonen belast met deze DAEB tot het realiseren en exploiteren van de flexwoningen. Door de flexwoningen in bezit van LEKSTEDewonen vindt er een versnelling plaats voor de gemeente om de aanvullende taakstelling voor de huisvesting van statushouders binnen de gemeente Vijfheerenlanden vorm te geven.

Deze aanwijzing voor het realiseren en exploiteren van flexwoningen c.a. eindigt op 31 december 2040.

Artikel III Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is woningcorporatie LEKSTEDewonen, Hogelandseweg 44, 4132CW Vianen, ingeschreven in het Handelsregister met KVK nummer 23036735, dat als 'toegelaten instelling volkshuisvesting' in het kader van de Woningwet diensten aanbiedt/uitvoert op het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden, specifiek in de kern Vianen.

Artikel IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend

Niet van toepassing.

Artikel V Parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie

De vergoeding die woningcorporatie LEKSTEDewonen ontvangt is gebaseerd op het op 16 november 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Besluit voor de opvang van 50 tot 70 extra statushouders en het op 29 juni 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Besluit voor het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet en het nog te nemen Raadsbesluit over de toe te kennen Projectfinanciering (verwacht op 25 april 2024).

Uitgangspunt voor de DAEB is dat het, zonder aanvullende financiële afspraken, voor LEKSTEDewonen niet mogelijk is om de gewenste dienst met een financieel rendabele businesscase uit te voeren en dat LEKSTEDewonen daarvoor zal worden gecompenseerd. De financiële bijdrage en compensatie wordt slechts verleend onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Vijfheerenlanden en LEKSTEDewonen datum:.....

LEKSTEDewonen en de gemeente zijn voornemens om na afloop van de eerste exploitatieperiode een locatie te zoeken waar LEKSTEDewonen de flexwoningen aansluitend een tweede periode van 15 jaar kan exploiteren, conform dezelfde voorwaarden en afspraken als tijdens de eerste periode (artikel 7.1 van de SOK). Voor deze eventuele tweede exploitatieperiode zal te zijner tijd een nieuw aanwijzingsbesluit aanvullende dienst van algemeen economisch belang (DAEB) worden aangewezen.

De compensatie heeft de vorm van diverse financiële afspraken:

1. De gemeente Vijfheerenlanden compenseert LEKSTEDewonen door middel van subsidie voor een deel van de onrendabele top. Het andere deel van de onrendabele top wordt door LEKSTEDewonen gedragen. De bedoelde subsidie bedraagt € 195.000,= (€ 8.125,= per woning), uitgaande van twee exploitatieperiodes van 15 jaar.
2. De gemeente Vijfheerenlanden neemt diverse kosten ter voorbereiding op het project voor haar rekening:

- a. De Projectkosten (o.a. voorbereiding omgevingsvergunning, notaris, leges, planschade) Monnikendreef maximaal € 500.000.
 - b. De kosten van het Bouw- en woonrijp maken Monnikendreef (exclusief paalfundering) maximaal € 200.000.
3. De grond onder de flexwoningen wordt in erfpacht uitgegeven voor een periode van 15 en een half jaar. LEKSTEDewonen zal hiervoor een jaarlijkse Erfpachtcanon betalen van € 5.000.
 4. De gemeente Vijfheerenlanden biedt LEKSTEDewonen garanties, zodat zij ook wordt gecompenseerd voor onzekere kosten die mogelijk zullen optreden in de toekomst. Ter compensatie van de DAEB flexwoningen wordt aan LEKSTEDewonen een subsidie in de zin van een garantie verleend, die worden verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat onzekere gebeurtenissen zich voordoen, zodat de bijbehorende financiële risico's voor LEKSTEDewonen worden weggenomen, maar geen sprake is van overcompensatie.
 - a. Indien geen locatie wordt gevonden voor een aansluitende exploitatieperiode van 15 jaar dan wordt LEKSTEDewonen daarvoor door de gemeente schadeloos gesteld. Dit bedrag bedraagt maximaal de helft van de aanschafkosten van de woningen, zijnde een bedrag van totaal € 1.308.000. De eventuele verkoopopbrengst van de woningen wordt daarop in mindering gebracht. LEKSTEDewonen maakt aanspraak op deze compensatie in de situatie zoals beschreven in artikel 7.2 van de SOK;
 - b. Daarnaast zal de gemeente indien geen locatie wordt gevonden voor een aansluitende exploitatieperiode van 15 jaar een aanvullende bijdrage doen aan de onrendabele top van in totaal €216.000. LEKSTEDewonen maakt aanspraak op deze compensatie in de situatie zoals beschreven in artikel 7.4 van de SOK;
 - c. De gemeente compenseert LEKSTEDewonen voor eventuele betalingen in het kader van wettelijke verhuis- en herinrichtingskosten bij einde huur. Deze situatie kan zich voordoen wanneer er na het einde van de tijdelijke woonbestemming nog sprake is van lopende huurcontracten en wanneer er ook geen beëindigingsgronden zijn voor het opzeggen van deze huurcontracten. Lekstede maakt aanspraak op deze compensatie in de situatie zoals beschreven in artikel 7.6 van de SOK; Dit bedrag bedraagt maximaal € 178.272,00.
 - d. Indien de gemeente en LEKSTEDewonen gezamenlijk besluiten om de flexwoningen te bestellen voorafgaand aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, dan garandeert de gemeente eventuele aantoonbaar gemaakte kosten van de bestelling aan LEKSTEDewonen, wanneer geen onherroepelijke omgevingsvergunning tot stand komt. Dit bedrag bedraagt maximaal de aanschafkosten van de woningen van €2.616.000. LEKSTEDewonen maakt aanspraak op deze compensatie in de situatie zoals beschreven in artikel 7.5 van de SOK;
 - e. De gemeente betaalt tevens de engineeringkosten van LEKSTEDewonen voor een bedrag van € 95.000 in geval dat het niet tot een onherroepelijke omgevingsvergunning komt. Deze kosten dienen door LEKSTEDewonen te worden onderbouwd.
 5. De gemeente Vijfheerenlanden verstrekt een Onderhandse geldlening van 1.925.000 euro met looptijd van 30 jaar tegen rente van 1% per jaar (ten behoeve van de financiering van de 24 flexwoningen). De gunstige rente van 1% per jaar resulteert in een reductie van de projectfinancieringskosten van LEKSTEDewonen en het verlagen van de onrendabele top. Het verschil met marktconforme rente resulteert in een staatssteunelement van € 679.717,19.
 6. Er wordt een extra bedrag gereserveerd van € 598.798,92. Dat is 10% van de som van onder 1 tot en met 5 genoemde posten gereserveerd voor onzekere en onvoorzienbare kosten (artikel 15.1 in de SOK) etc.

De vergoeding die woningcorporatie LEKSTEDewonen ontvangt wordt, voor zover nog niet bekend, berekend aan de hand van de Samenwerkingsovereenkomst overeengekomen tussen LEKSTEDewonen en het college. De compensatie mag uitsluitend worden aangewend voor de netto kosten, met inbegrip van een redelijke winst zoals bedoeld in artikel 5 lid 5 e.v. van het Vrijstellingsbesluit DAEB, die rechtstreeks voortvloeien uit de uitvoering van de DAEB

Het college controleert elk jaar en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording.

Artikel VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

- De maximaal beschikbare compensatie bedraagt € 6.586.788,11. Dit is een optelsom van de parameters genoemd in artikel V. Het maximale bedrag dat in het slechtste geval aan LEKSTEDewonen zal worden vergoed is lager dan deze optelsom, omdat de omstandigheden waaraan de compensaties zijn gekoppeld elkaar kunnen uitsluiten.
- De aanschaf van de flexwoningen c.a. en het plaatsen wordt conform de afspraken in de SOK op basis van kostprijs geleverd en uitgevoerd door de woningcorporatie.

- Voor het beheer van de flexwoningen zal woningcorporatie LEKSTEDewonen aan al haar huurders, daar waar flexwoningen geplaatst zijn, een bijdrage per geplaatste flexwoning in de vorm van maandelijkse huur en servicekosten in rekening brengen. Deze bedragen zijn opgenomen in een exploitatiebegroting, welke heeft geresulteerd in de bij de bovengenoemde financiële afspraken horende bedragen.
- De compensatie mag uitsluitend worden aangewend voor de netto kosten en opbrengsten, met inbegrip van een redelijke winst, die rechtstreeks voortvloeien uit de uitvoering van de DAEB.
- Verder zal LEKSTEDewonen worden verplicht om een administratie in te richten zoals bedoeld in artikel 5, lid 2, van het Vrijstellingsbesluit DAEB. LEKSTEDewonen administreert de netto kosten en opbrengsten verbonden met de investeringen en DAEB activiteiten op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten en opbrengsten. De gemeente of Het college controleert tweejaarlijks en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording van LEKSTEDewonen.
- LEKSTEDewonen zal periodiek een rapportage uitbrengen over de netto kosten en opbrengsten met een frequentie van één keer per twee jaar en aan het eind van het project en voor afloop van de 1^e exploitatieperiode van 15 jaar.
- De flexwoningen worden aangeschaft door LEKSTEDewonen en de financiële bijdragen en compensatie worden slechts onder voorwaarden, zoals overeengekomen in de SOK, verleend.
- De vaststelling van de compensatie is op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien na afloop van de eerste exploitatieduur van 15 jaar blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage tot overcompensatie heeft geleid, is LEKSTEDewonen verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen. Het college zal LEKSTEDewonen hiertoe uitnodigen middels een terugvorderingsbesluit.

Eerst na akkoord van het college kunnen de DAEB-taken worden uitgevoerd.

- De definitieve vaststelling van de compensatie geschiedt op dusdanige wijze dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien de kosten hoger zijn dan de ter beschikking gestelde compensatie, dan dienen de meerkosten door woningcorporatie LEKSTEDewonen te worden aangetoond.
- Woningcorporatie LEKSTEDewonen voert een boekhoudkundige scheiding van kosten verbonden aan de DAEB-activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan haar andere activiteiten.
- Woningcorporatie LEKSTEDewonen stuurt facturen voor het verkrijgen van de compensatie met een betalingstermijn van 30 dagen (inclusief een door de gemeente te verstrekken ordernummer) naar de gemeente. Facturering en betaling zullen geschieden conform de afspraken in de SOK en de Geldleningsovereenkomst.
- Indien het college na de eerste exploitatieperiode van 15 jaar en bij afsluiting van het project constateert dat de ontvangen compensatie de kosten die woningcorporatie LEKSTEDewonen voor het uitvoeren van de DAEB-taken heeft gemaakt overschrijdt, is de woningcorporatie verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen. Het college zal de woningcorporatie hiertoe uitnodigen middels een terugvorderingsbesluit.
- De woningcorporatie LEKSTEDewonen bewaart de bewijsmiddelen van de kosten en opbrengsten van de DAEB-activiteiten gedurende de duur van het project en tien jaar na afloop daarvan.
- Kosten waarvoor geen bewijsmiddelen kunnen worden verstrekt aan het college komen niet in aanmerking voor compensatie en worden terug gevorderd.

Artikel VII Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop het is bekend gemaakt.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB woningcorporatie LEKSTEDewonen.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Vijfheerenlanden op 19 maart 2024.

De secretaris,

De burgemeester,

Niet eens met dit besluit?

Maak dan binnen zes weken bezwaar. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Alleen belanghebbende kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

In het bezwaarschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres,
- de datum van uw bezwaarschrift,
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent,

- het kenmerk (zaaknummer) van het besluit,
- waarom u het niet eens bent met het besluit,
- een machtiging als u namens een ander bezwaar indient.

U sluit uw bezwaarschrift af met uw handtekening.

Maakt u bezwaar namens een organisatie? Stuur dan een kopie van de geldende statuten en een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan één jaar) mee met uw bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift indienen is gratis. Dit kan op twee manieren.

- Digitaal: via vijfheerenlanden.nl/bezwaarmaken. Daarvoor heeft u DigiD of eHerkenning nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.
- Per post: Stuur uw bezwaarschrift naar: Gemeente Vijfheerenlanden t.a.v. Commissie bezwaarschriften Postbus 11 4140 AA Leerdam.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw bezwaarschrift direct de rechter vragen een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u samen met uw bezwaarschrift, indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren.

- Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.
- Per post. Stuur uw verzoekschrift naar: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen Postbus 16005 3500 DA Utrecht

Let op: Een verzoekschrift indienen kost geld (griffierechten). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.