

Aanwijzingsbesluit DAEB Stichting Wooncompagnie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon;

- o Gelet op de artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU);

- o 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);

- o Gelet op artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet;

- o Overwegende dat Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun bestaansrecht ontlenen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU.

- o 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;

- o De verhuur van sociale huurwoningen door de overheid is aangemerkt als een openbare dienst en is opgedragen als een DAEB aan woningcorporaties, waarbij deze openbare dienst duidelijk is omschreven en afgebakend door middel van de liberalisatiegrens en de inkomensgrens;

- o De gemeente Hollands Kroon heeft besloten tot de realisatie van tijdelijke woningen voor langdurige opvang van Oekraïners in het Plangebied op grond van de RooO en voor een tussenvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van statushouders (in het kader van de Huisvestingswettaakstelling statushouders). De gemeente daarnaast heeft besloten tot realisatie van sociale huisvesting voor spoedzoekers in het Plangebied;

- o Stichting Wooncompagnie behartigt als woningcorporatie onder de Woningwet met waarborgen omkleed het publieke belang van de volkshuisvesting en zet haar financiële middelen uitsluitend in op het gebied van en in het belang van de volkshuisvesting;

- o Stichting Wooncompagnie heeft ervaring met de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen en is voor de gemeente de enige sociale woningcorporatie die op en nabij de locatie actief is voor de opgave ten aanzien van te realiseren tijdelijke woningen.

- o Met het sluiten van een overeenkomst voor de realisatie van tijdelijke woningen wordt in lijn gehandeld met de prestatieafspraken tussen de gemeente en Stichting Wooncompagnie, welke afspraken naar het oordeel van de gemeente ook passen in het plan voor de langdurige opvang van Oekraïners, van een tussenvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van statushouders, en sociale huisvesting van spoedzoekers.

- o Het voor Stichting Wooncompagnie niet rendabel is om deze opvang voor Oekraïners, de tussenvoorziening voor statushouders en de huisvesting van spoedzoekers te realiseren zonder een financiële bijdrage van de gemeente.

- o Hiervoor de markt ontoereikend is en er sprake is van een vorm van 'marktfalen', die zonder overheidsbijdrage onvoldoende door marktpartijen wordt ingevuld.

- o Er in de gemeente Hollands Kroon drie woningcorporaties werkzaam zijn waarbij Stichting Wooncompagnie de grootste woningcorporatie is. Sinds de fusie van verschillende gemeenten

tot een gemeente Hollands Kroon hebben de drie woningcorporaties hun voormalige werkgebied behouden. Voor Stichting Wooncompagnie betreft dit onder meer Middenmeer (het plangebied).¹ Het wenselijk is om de diensten in het betreffend Plangebied aan Stichting Wooncompagnie toe te vertrouwen, omdat Stichting Wooncompagnie de opererende woningcorporatie is in het Plangebied, eigenaar is van de tijdelijke wooneenheden, deze eenheden tevens beheert en daarmee wordt voldaan aan algemene behoeften van inwoners te kenmerken als spoedzoeker en met het aanbieden van de opvang en de tussenvoorziening een relevant maatschappelijk doel wordt gediend.

- o De tijdelijke woningen voor spoedzoekers (met prioriteit aan Middenmeerse inwoners) zijn bedoeld voor de sociale huursector.
- o Overheden een aanvullende subsidie kunnen verlenen voor een specifiek project van een woningcorporatie dat valt onder de DAEB voor sociale huisvesting. De financiering van deze onrendabele top is zo'n aanvullende subsidie en wordt als aanvullende DAEB vastgelegd.

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 Wooncompagnie 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 te verhuren wooneenheden 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 wooneenheden 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 Wooncompagnie 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).

II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

De financiële bijdrage wordt eenmalig verleend. De realisatie van de tijdelijke huisvesting vindt plaats voor 1 juli 2025.

Stichting Wooncompagnie realiseert de woningen voor zogenoemde aandachtsgroepen. In totaal worden voor hen 48 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.

Vanwege dit marktfalen wordt de Stichting Wooncompagnie belast met deze DAEB voor sociale huur. Daaronder wordt verstaan de verhuur van 100% 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 10 jaar.

III Betrokken ondernemingen en betrokken grondgebied Stichting Wooncompagnie is een woningcorporatie die actief is in onder meer de gemeente Hollands Kroon en onder meer in het gebied Wieringen waar de locatie Hoornseweg Middenmeer is gelegen

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.

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

De gemeente Hollands Kroon heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan Stichting Wooncompagnie

1) <https://cognitum.nl/wp-content/uploads/2021/07/L0478-Wooncompagnie-visitatierapport-2019.pdf>. Blz.30

V Controle en herziening van de compensatie

De vergoeding die Stichting Wooncompagnie ontvangt is niet hoger dan nodig om de exploitatie met bijhorende uitgangspunten, afgestemd tussen Stichting Wooncompagnie en de gemeente Hollands Kroon, van de uitvoering van de DAEB te dekken.

Stichting Wooncompagnie ontvangt investeringssteun om uitvoering van de DAEB mogelijk te maken. Deze investeringssteun bestaat uit een eenmalige subsidie t.b.v. de verwerving en exploitatie van de tijdelijke woningen. De hoogte van de investeringssteun is afgestemd op de verwachte compensatie die verleend kan worden gedurende de totale looptijd van de DAEB.

Controle en herziening van de compensatie

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

De uitgangspunten voor de berekening zijn de inflatie, de huuropbrengst en de huurderiving. Na 10 jaar zal de balans opgemaakt worden en wordt de overcompensatie op bovengenoemde punten teruggestort aan de gemeente. De overige posten worden niet gecontroleerd per jaar en niet na 10 jaar.

VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

Definitieve vaststelling van de compensatie is op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien na realisatie van de woningen en/of gedurende de exploitatie na 10 jaar en na verkoop of gebruik maken herplaatsingsregeling rijk blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage tot overcompensatie heeft geleid, is de woningcorporatie verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen.

De uitgangspunten voor de berekening zijn de inflatie, de huuropbrengst en de huurderiving. Na 10 jaar zal de balans opgemaakt worden en wordt de overcompensatie op bovengenoemde punten teruggestort aan de gemeente. De overige posten worden niet gecontroleerd per jaar en niet na 10 jaar.

Artikel VII Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op 21 mei 2024.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Stichting Wooncompagnie Hollands Kroon

Bezwaarclausule

Als u het niet eens bent met deze beschikking, kunt u daartegen binnen zes weken na de verzenddatum van de beschikking een schriftelijk bezwaarschrift indienen. U kunt de brief richten aan het college van burgemeester en wethouders. In het bezwaarschrift moet u in ieder geval het volgende schrijven:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welke beschikking het gaat (welke genomen beslissingen door college);
- de redenen waarom u het er niet mee eens bent;
- uw handtekening.

Het indienen van een bezwaarschrift kost u niets. De behandeling van een bezwaarschrift mag volgens de wet maximaal twaalf weken in beslag nemen. Deze termijn van twaalf weken kunnen wij eenmaal met zes weken verlengen. Uw bezwaarschrift wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie die het college van burgemeester en wethouders advies geeft. U krijgt de gelegenheid mondeling te worden gehoord over uw bezwaren. Daarvoor ontvangt u dan van de commissie een uitnodiging. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Hoe u dit kunt doen staat op onze website.

Voorlopige voorziening

Als u vindt dat, zolang nog niet op uw bezwaarschrift is beslist, deze beschikking nog niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland een schorsing/voorlopige voorziening vragen. Het adres is: Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een schorsing/voorlopige voorziening kunt u alleen vragen als u tegelijk ook bezwaar heeft gemaakt. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een schorsing/voorlopige voorziening zijn wel kosten verbonden (griffierecht).

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Het college voornoemd,

de secretaris, de heer Kradolfer

en mevrouw van Dam, de burgemeester.