

Aanwijzingsbesluit DAEB sociale woningbouw gebiedsontwikkeling WFC bouwveld G

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; 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 C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7 (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, moet daarvoor een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB worden belast; besluit:

I Aanwijzing als DAEB, de volgende diensten

1. Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB (2012/21/EU) worden de toegewezen diensten als volgt beschreven:
 - a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting als bedoeld in artikel 46 van de Woningwet;
 - b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden 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 en verhuren van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
 - b. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden en die van toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
 - c. verlenen van diensten aan:
 - 1° bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met de bewoning of betrekking hebben op overhead ten behoeve van de het duurzaam in stand houden daarvan;
 - 2° personen die haar te kennen geven voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden te willen betrekken, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met hun huisvesting; en
 - 3° huurders van gebouwen, voor zover die diensten rechtstreeks verband houden met het gebruik van deze gebouwen;
 - d. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden;
 - e. verlenen van diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering of administratie, waaronder mede begrepen het toewijzen van woongelegenheden en aanhorigheden voor zover deze verband houdt met de op grond van dit besluit opgedragen taken;
 - f. faciliteren van huurdersorganisaties of bewonerscommissies bij de aan hen opgedragen taken bij of krachtens deze wet en de Wet op het overleg huurders verhuurder en verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies voor zover deze verband houdt met de op grond van dit besluit opgedragen taken.

II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

De aard van de openbare dienstverplichtingen bestaat uit het aankopen, in stand houden en exploiteren van 88 wooneenheden die worden gerealiseerd op de locatie die tussen partijen bekend staat als 'bouwveld G' binnen de gebiedsontwikkeling WFC in Ede. Deze dienst voert Woonstede uit met inachtneming van het bepaalde onder I.

De duur van activiteiten bedraagt tien jaar en deze gaat in vanaf het moment van oplevering aan de eerste bewoners.

III Betrokken ondernemingen en betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is de stichting Woonstede, een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Het project vindt plaats binnen de gemeente Ede, meer specifiek op de locatie die tussen partijen nu bekend staat als 'bouwveld G' binnen de gebiedsontwikkeling WFC.

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

De gemeente Ede heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan de stichting Woonstede.

V Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

1. De toets of sprake is van overcompensatie wordt bepaald op basis van een rendementsvergelijking met wat in de markt als een normale rendementseis wordt gezien. Hierbij wordt aangesloten bij de methodiek zoals deze is vastgelegd in artikel 61 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
2. De compensatie die Stichting Woonstede voor dit project ontvangt wordt per boekjaar als volgt berekend:
 - a. het voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden, welk voordeel wordt bepaald op 0,7% van de zodanige leningen die de toegelaten instelling op 31 december van dat jaar in portefeuille had en naar rato van het aantal wooneenheden omgeslagen over dit project;
 - b. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet en naar rato van het aantal wooneenheden omgeslagen over dit project;
 - c. de voor dit project toegekende subsidie van burgemeester en wethouders. De toegekende subsidie wordt naar evenredigheid toegerekend aan het kalenderjaar waarin de oplevering van de wooneenheden aan de eerste bewoners plaatsvindt en de negen daaropvolgende jaren;
 - d. het voordeel uit het verwerven van de grond ten behoeve van de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang voor dit project tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die verwerving. Het voordeel van deze lagere grondprijs wordt naar evenredigheid toegerekend aan het kalenderjaar waarin de oplevering van de wooneenheden aan de eerste bewoners plaatsvindt en de negen daaropvolgende jaren.
3. Burgemeester en wethouders berekenen de overcompensatie in enig boekjaar overeenkomstig de formule:
$$\text{dnr-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc}) / \text{mw-daeb}) - \text{rn}}{((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc}) / \text{mw-daeb})} \right\}$$
met dien verstande dat de overcompensatie niet hoger is dan de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie en niet hoger is dan dnr-daeb,
 - dnr-daeb-gesch: het directe netto resultaat uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de 88 wooneenheden waarvoor stichting Woonstede op grond van dit besluit met een dienst van algemeen economisch belang is belast, voor de afdracht van de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en geschoond voor rentelasten, rentebaten, schenkingen en baten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten en andere baten en lasten uit overhead;
 - tc: de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie, berekend overeenkomstig het tweede lid;
 - mw-daeb: de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de 88 wooneenheden waarvoor stichting Woonstede op grond van dit besluit met een dienst van algemeen economisch belang is belast.;
 - rn: de rendementsnorm genoemd in artikel 61, derde lid van het Besluit toegelaten instellingen;
 - dnr-daeb: het directe netto resultaat uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de 88 wooneenheden waarvoor stichting Woonstede op grond van dit besluit met een dienst van algemeen economisch belang is belast.
4. De in enig boekjaar af te dragen overcompensatie bedraagt het gemiddelde van de op grond van het derde lid berekende overcompensatie in dat boekjaar en de twee direct daaraan voorafgaande boekjaren, waarbij de af te dragen overcompensatie op nihil wordt vastgesteld indien de berekening leidt tot een negatieve uitkomst.
5. In afwijking van het zevende lid:
 - a. wordt de af te dragen overcompensatie over de eerste twee boekjaren na oplevering van de wooneenheden aan de eerste bewoners vastgesteld op nihil;
 - b. bedraagt de af te dragen overcompensatie over het derde boekjaar na oplevering van de wooneenheden aan de eerste bewoners de som van:

- 1° de overcompensatie in het eerste boekjaar;
- 2° twee derde deel van de overcompensatie in het tweede boekjaar;
- 3° één derde deel van de overcompensatie in het derde boekjaar;

6. Burgemeester en wethouders stellen de af te dragen overcompensatie vast en vorderen de af te dragen overcompensatie terstond terug nadat deze is vastgesteld.

VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

1. Stichting Woonstede overlegt jaarlijks een verslag waaruit over de exploitatie van de 88 wooneenheden waarvoor deze dienst van algemeen economisch belang is opgelegd. Dit verslag vermeldt:
 - a. Het directe nettoresultaat uit de exploitatie in het betrokken boekjaar van de 88 wooneenheden, op basis van de daarmee verband houdende inkomsten en uitgaven. Voor het berekenen van de uitgaven mag Stichting Woonstede gebruik maken van gemiddelde kosten voor beheer en onderhoud per woning.
 - b. de in het betreffende boekjaar ontvangen compensatie, bedoeld onder V, tweede lid, bestaande uit:
 - 1° De totale waarde van de geborgde leningen op 31 december, naar rato omgeslagen over dit project (woonheden project / totaal wooneenheden op 31 december);
 - 2° Eventuele ontvangen subsidies op grond van artikel 57, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet, naar rato omgeslagen over dit project (wooneenheden project / totaal wooneenheden op 31 december);
 - 3° De voor het project ontvangen subsidie van burgemeester en wethouders voor het betreffende boekjaar (totale subsidie gedeeld door duur DAEB van 10 jaar);
 - 4° De voor het project ontvangen grondprijskorting van burgemeester en wethouders voor het betreffende boekjaar (totale grondprijskorting gedeeld door duur DAEB van 10 jaar);
 - c. de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de 88 wooneenheden.
2. Het verslag wordt voor het eerst overlegd **vóór 1 juli** van het jaar na het jaar waarin oplevering van de aan de eerste bewoners heeft plaatsgevonden.
3. Stichting Woonstede doet onverwijld mededeling aan burgemeester en wethouders van Ede als voor het project aanvullende financiering wordt verstrekt.

VII Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB sociale woningbouw gebiedsontwikkeling WFC bouwveld G.

Bezwaarclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Ede, postbus 9022, 6710 HK Ede.

Vastgesteld in de vergadering 24 juni 2024, zaaknummer 453228,
Het college voornoemd,

drs. R.F. Groen MPA
de secretaris,
mr. L.J. Verhulst,
de burgemeester.

Toelichting

Algemeen

Het gemeentebestuur heeft onder meer in het bestuursakkoord 2022-2026 de ambitie opgenomen om inwoners een passende woning te kunnen bieden. Ook in Ede speelt de wooncrisis en is voor veel mensen lastig om een woning te vinden. Daarom zet de gemeente in op de bouw van voldoende nieuwe woningen die passen bij de vraag die er is.

Er moeten meer betaalbare woningen komen. Daarom wil de gemeente dat 30% van de nieuwbouw in Ede sociale huurwoningen zijn. Zo vergroten we het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente. Dit besluit draagt bij aan deze doelstellingen.

Algemeen belang

Als DAEB is in dit besluit aangewezen - kort samengevat - het aanbieden van woonruimte aan mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning kunnen vinden. Deze DAEB sluit daarmee aan op de taak van toegelaten instellingen zoals deze is opgenomen in de Woningwet. Het gaat hierbij om een aanvulling waarbij het realiseren en exploiteren van 88 wooneenheden op de locatie 'bouwveld G - gebiedsontwikkeling WFC - wordt aangewezen als DAEB.

Voor deze locatie geldt dat er oorspronkelijk woningen gebouwd zouden worden voor een andere doelgroep door projectontwikkelaar WFC Development B.V. Gemeente Ede en WFC Development B.V. hebben hierover afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst gebiedsontwikkeling WFC. Gemeente, WFC Development B.V. en stichting Woonstede hebben in plaats daarvan dit nieuwe alternatieve plan ontwikkeld. Hierbij bouwt WFC Development B.V. 88 wooneenheden. Deze worden verkocht aan de stichting Woonstede, een woningcorporatie. Deze gaat deze wooneenheden vervolgens exploiteren als sociale huurwoningen. Dit draagt bij aan de beleidsdoelstelling van de gemeente Ede om het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente Ede te vergroten.

Proportionaliteit

Bij het omschrijven van de DAEB is een afweging gemaakt tussen marktwerking en de noodzaak van ingrijpen in de woningmarkt. Deze DAEB sluit nauw aan op de taak van woningcorporaties op grond van de Woningwet. Zonder de dienst van algemeen economisch belang uit de Woningwet zouden mensen met een lager inkomen geen passende woonruimte kunnen vinden. Specifiek voor Ede is het gewenst om een groter aandeel sociale huurwoningen te realiseren om zo de wachttijden voor inwoners terug te dringen. Hierbij is het streven dat 30% van de nieuwbouw in projecten in Ede bestaat uit sociale huurwoningen.

Subsidiariteit

Er zijn geen andere staatssteunoplossingen voor deze situatie dan het opleggen van een DAEB. Zonder bijdrage van de overheid komt de financiering voor het project niet rond. Om die reden heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 6 december 2023 een Startbouwimpuls voor dit project toegekend. Deze DAEB dient om de middelen te kunnen toekennen aan de stichting Woonstede.