

## Aanwijzingsbesluit DAEB flexwonen Woonstede

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 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;
  - c. in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor 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;
  - d. verlenen van diensten aan:
    - 1°. bewoners van voor 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 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;
  - e. bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden;
  - f. 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;
  - g. 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/realiseren, in stand houden en exploiteren van:

- 18 wooneenheden op de locatie Groenendaal in Ede;

- 24 wooneenheden op de locatie Somaterrein in Ede.

Bovenstaande diensten voert Woonstede uit met inachtneming van het bepaalde onder I. De duur van de 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, een nadere specifieke van de betrokken projecten is opgenomen onder II.

### 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

De vergoeding die Woonstede ontvangt is gebaseerd op de methode van kostentoe rekening. Voor vergoeding in aanmerking komt het verschil tussen de in aanmerking te nemen inkomsten en uitgaven, inclusief een redelijke winst.

Compensatie DAEB = kosten DAEB + redelijke winst - inkomsten DAEB

Het gaat hierbij om de kosten en inkomsten die verband houden met deze specifieke DAEB voor de locaties Groenendaal en Somaterrein.

#### *Kostenparameters en berekening compensatie*

Voor de jaarlijkse compensatie in verband met deze DAEB gelden de hierna opgenomen kostenparameters.

#### *Inkomsten DAEB*

De in aanmerking te nemen inkomsten omvatten alle met de DAEB behaalde inkomsten, als bedoeld in artikel 5, vierde lid, van het Vrijstellingsbesluit DAEB.

#### *Uitgaven DAEB*

De in aanmerking te nemen kosten omvatten alle kosten die voor het beheer van deze DAEB worden gemaakt, als bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Vrijstellingsbesluit DAEB. Deze worden aan de hand van algemeen aanvaarde beginselen van kostprijsadministratie berekend. Hierbij geldt dat:

- kosten die worden gemaakt specifiek ten behoeve van de in dit project genoemde projecten volledig in aanmerking worden genomen;
- gemeenschappelijke vaste kosten (overhead, algemene beheerkosten e.d.) mogen aan het project worden toegerekend op basis van de formule:

Totaal woningen (DAEB + niet DAEB)

Woningen waarvoor dit DAEB-besluit geldt

x algemene kosten

#### *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. De relevante swap-rente stemt overeen met de duur van de DAEB (tien jaar). Hierbij wordt uitgegaan van de swap-rente die geldt op het moment van vaststelling van dit DAEB-besluit.

Stichting Woonstede mag dus een winst maken tot maximaal 3,74% over de gemaakte investeringskosten voor dit project.

#### *Verhouding DAEB en subsidie*

De conform dit besluit bepaalde vergoeding geldt als plafond voor de toekenning voor compensatie van de DAEB. De subsidie mag dus niet hoger zijn dan de in dit besluit bepaalde drempel. Zo nodig wordt de subsidie hierop aangepast.

### VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

1. Stichting Woonstede overlegt jaarlijks een verslag waaruit over de exploitatie van de 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 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 voor het project ontvangen subsidie van burgemeester en wethouders voor het betreffende boekjaar (totale subsidie gedeeld door duur DAEB van 10 jaar);
  - c. Een vergelijking van het nettoresultaat uit de exploitatie en de subsidie voor het betreffende boekjaar, ten opzichte van de in dit besluit genoemde drempel.
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 flexwonen Woonstede.

### 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 van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2024, zaaknummer 452799.*

*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 wooneenheden in een aantal projecten binnen Ede die in dit besluit zijn aangewezen als DAEB.

### 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.