

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk houdende aanwijzing van de activiteiten van Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. als Dienst van Algemeen Economisch Belang

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop het besluit is gebaseerd:

- art. 106 lid 2 jo art. 107 lid 1 VWEU;
- DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (van 20 december 2011, 2012/21/EU, Pb 2012 L7/3) (hierna: **'DAEB-Vrijstellingsbesluit'**);

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk (hierna: het 'college'):

Overwegende dat:

- Aan Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. door het college een financiële bijdrage zal worden verleend ten behoeve van het bouwproject "The Orchard" omvattende de realisatie van winkels, voorzieningen, woningen (waarvan minstens de helft in het betaalbare segment) en een bijbehorende parkeergarage op de locatie Boogaard Stadscentrum te Rijswijk (hierna: **'de Gesubsidieerde activiteit'**);
- de parkeergarage uitsluitend is bedoeld voor de te realiseren woningen en dat vanwege de hoeveelheid betaalbare woningen deze parkeergarage (en daarmee het gehele project) niet op een rendabele wijze kan worden gerealiseerd;
- voornoemde financiële bijdrage deels voortkomt uit de bij besluit van 22 maart 2023 door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland namens de minister van Economische Zaken en Klimaat aan het college verleende specifieke uitkering op grond van de Regeling specifieke uitkering impulsaanvraag winkelgebieden;
- de realisatie van betaalbare woningen en bijbehorende parkeergarage als Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: **'DAEB'**) kwalificeert (hierna ook: **'DAEB-activiteit'**), waardoor steunverlening vanwege haar aard en omvang binnen de kaders van het DAEB-Vrijstellingsbesluit valt en de steun om die reden verenigbaar met de interne markt wordt geacht; en
- deze steun gelet op het voorgaande niet onrechtmatig of bij de Europese Commissie aanmeldingsplichtig is.

BESLUIT:

Artikel 1 – DAEB-aanwijzing

1. Het college wijst de door Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. uit te voeren taken ter zake van de realisatie van betaalbare woningen en bijbehorende parkeergarage die vallen binnen de Gesubsidieerde activiteit als 'DAEB-activiteit' (openbare dienstverplichting) aan. De aanwijzing vindt plaats op grond van art. 2 lid 1 sub a DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Artikel 2 – Aard en duur van de DAEB

1. De aard van de DAEB-activiteit (openbare dienstverplichting) is gebaseerd op de realisatie van koop- en huurwoningen, waarvan ten minste de helft in de categorie betaalbare huur/koop (een en ander conform artikel 5.1 van de anterieure overeenkomst van 13 oktober 2021), en de bijbehorende parkeergarage.
2. De aanwijzing geldt totdat Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. de in artikel 1 lid 1 van dit besluit genoemde activiteit hebben voltooid en de daarvoor benodigde financiering door het college is verstrekt, althans in ieder geval totdat tien (10) jaren na de inwerkingtreding van dit besluit zijn verstreken (op grond van art. 2 lid 2 DAEB-Vrijstellingsbesluit).

Artikel 3 – Betrokken onderneming en betrokken grondgebied

Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. zijn ondernemingen die zich richten op beheer en ontwikkeling van vastgoed. De DAEB-activiteit vindt plaats in het Boogaard Stadscentrum te Rijswijk.

Artikel 4 – De parameters voor financiële compensatie van de DAEB

1. De compensatie voor de uitvoering van de DAEB-activiteit wordt verleend in de vorm van een financiële bijdrage die is bedoeld ter dekking van het financieel tekort van de Gesubsidieerde activiteit die door de realisatie van de DAEB-activiteit zal ontstaan.
2. De maximale compensatie voor de DAEB-activiteit c.q. Gesubsidieerde activiteit bestaat uit de betaling van een financiële bijdrage die maximaal het financieel tekort bedraagt zoals bedoeld in de subsidie die per separaat besluit aan Sterpassage C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. zal worden verleend.

3. De compensatie zal slechts worden verleend indien sprake is van vorenbedoeld financieel tekort. De compensatie omvat alle kosten die voor de DAEB-activiteit (en daarmee de Gesubsidieerde activiteit) worden gemaakt met in achtneming van artikel 5 lid 3 DAEB-Vrijstellingsbesluit voor zover deze de aan de DAEB-activiteit (en daarmee de Gesubsidieerde activiteit) gerelateerde netto-opbrengsten van de onderneming overstijgen (met inachtneming van een redelijke winst als bedoeld in artikel 5 leden 5 en 7 DAEB-Vrijstellingsbesluit). De gemaakte kosten en behaalde opbrengsten worden conform de algemene beginselen van projectadministratie door de DAEB-verrichter bijgehouden. Hierbij geldt dat eventuele aanvullende steun van andere overheidsinstellingen ook als opbrengst moet worden gezien.
4. Om overcompensatie te voorkomen wordt Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. verplicht in het subsidiebesluit:
 - a) een feitelijk gescheiden boekhouding te hanteren (inkomsten en uitgaven gescheiden administreren: "DAEB-activiteit" enerzijds en "overige activiteiten" anderzijds), of in hun projectadministratie een duidelijke herkenbare codering van DAEB en niet-DAEB kosten aan te brengen, waardoor er administratief een scheiding bestaat tussen activiteiten op basis van dit aanwijzingsbesluit en andere activiteiten van Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V.;
 - b) als er voor de uitvoering van de DAEB-activiteit, in aanvulling op de reeds verleende specifieke uitkering, ook door andere overheden steun is verleend, eigener beweging een volledige opgave te doen van deze steun (ook als deze is verleend met toepassing van een staatssteunkader);
 - c) gedurende de duur van de openbare dienstverplichting en tien (10) jaar na afloop van de DAEB de bewijsmiddelen te bewaren van de kosten die verband houden met de DAEB-activiteiten (zoals facturen e.d.). Kosten waarvoor achteraf geen bewijsmiddelen zijn te vinden in de projectadministratie van Sterpassage Rijswijk C.V. en/of Sterpassage Rijswijk I C.V. worden niet in aanmerking gebracht voor de compensatie; en
 - d) zich te houden aan de bepalingen die voortvloeien uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit, omtrent het afleggen van rekening en verantwoording, inclusief accountantscontrole(s).

met dien verstande op grond van bovengenoemde parameters alleen kosten mogen worden vergoed die doelmatig en redelijkerwijs nodig zijn voor de uitvoering van de DAEB- en Gesubsidieerde activiteit. De kosten als opgenomen in de aanvragen voor SPUK IW-subsidie worden geacht doelmatig en redelijkerwijs nodig als voornoemd te zijn. 5. Het college controleert minimaal om de drie jaar gedurende de periode van de DAEB-activiteit (en daarmee de Gesubsidieerde activiteit) op aanwijzingen voor overcompensatie of laat dit controleren. Het college controleert in ieder geval aan het einde van de DAEB-activiteit(en daarmee de Gesubsidieerde activiteit) op aanwijzingen van overcompensatie of laat dit controleren. In het geval de DAEB-activiteit (en daarmee de Gesubsidieerde activiteit) minder lang duurt dan drie jaar beperkt het college zich tot deze eindcontrole.

Artikel 5 – Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie van het Gemeenteblad waarin dit besluit wordt geplaatst.

Artikel 6 – Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: 'Aanwijzingsbesluit DAEB Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V.'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk, 9 juli 2024

*De burgemeester,
H. Sahin*

*De secretaris,
P.M. Schuit*

Rechtsmiddelenclausule

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit, voor zover het de aanwijzing van activiteiten van Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. als DAEB betreft, binnen zes (6) weken na dagtekening van dit besluit schriftelijk bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk, postbus 5305 te (2280 HH) Rijswijk. Een bezwaarschrift schorst de werking van het bovengenoemde aanwijzingsbesluit niet. Een verzoek tot schorsing van het bestreden besluit kunt u indienen bij het Team Bestuursrecht van de Rechtbank Den Haag, locatie Den Haag, postbus 20302 te (2500 EH) Den Haag.

Toelichting

I. Projectbeschrijving

Het bouwproject "The Orchard" is onderdeel van de transformatie van winkelcentrum "In de Boogaard" te Rijswijk. In 2022 zijn ten behoeve hiervan inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunningen afgegeven voor de bouw van 509 woningen met bijbehorende winkels, voorzieningen en een parkeergarage. Het bouwplan "The Orchard" omvat twee appartementenblokken met in totaal 509 appartementen, waarvan 27 koopwoningen en 482 huurwoningen. Van de huur-/koopwoningen valt meer dan 50% in de categorie 'betaalbare huur/koop' als bedoeld in artikel 5.1 van de anterieure overeenkomst van 13 oktober 2021. Uit een eerste analyse volgt dat minimaal 275 woningen (54%) en maximaal 320 woningen (63%) betaalbaar zullen zijn. Het gaat hier om huurwoningen met een maximale huurprijs van € 1.000,- (prijspeil 2020) per maand. Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V., bestaande uit ontwikkelaar 3W real estate B.V. en investeerder AT Capital, zijn voornemens om bouwplan "The Orchard" te realiseren.

Vanwege marktomstandigheden en de realisatie van een inpandige parkeergarage is sprake van een financieel tekort van het totale project. Zo kunnen de hoge bouwkosten van de parkeergarage niet gecompenseerd worden met de verwachte opbrengsten van de betaalbare woningen. Om dit tekort gedeeltelijk te kunnen compenseren en stagnatie van het bouwproject te voorkomen is op 2 december 2022 op grond van de Regeling specifieke uitkering impulsaanvraag winkelgebieden een aanvraag ingediend voor de verlening van een specifieke uitkering. Bij beschikking d.d. 22 maart 2023 is door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat op deze aanvraag beslist en de subsidie conform aanvraag verleend. Met de toegekende specifieke uitkering wordt naar verwachting 50% van het totale financieel tekort gedekt. Daarnaast zal in aanvulling hierop bij wijze van cofinanciering de overige 50% van het verwachte financieel tekort gedekt worden middels een financiële bijdrage van de gemeente Rijswijk.

II. DAEB-Vrijstellingsbesluit

Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. worden met dit aanwijzingsbesluit door de gemeente Rijswijk belast met de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang met inachtneming van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (van 20 december 2011, 2012/21/EU, Pb 2012 L7/3), waardoor steun die de gemeente Rijswijk aan Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. verleent, met de interne markt verenigbaar wordt geacht.

De realisatie van het bouwproject "The Orchard" is een DAEB die valt onder het toepassingsbereik van art. 2 lid 1 sub a DAEB-Vrijstellingsbesluit. In Nederland is immers sprake van een ernstig woningtekort waaronder een tekort aan 'betaalbare' woningen. Dit geldt ook voor de woningmarkt van de regio Haaglanden, waarvan de gemeente Rijswijk onderdeel uit maakt. Zo volgt uit onderzoek door ABF Research in opdracht van de gemeente Rijswijk van 9 december 2022 dat het woningtekort in die regio (in 2022) naar schatting ruim 31.000 woningen, oftewel 5,9% van de bestaande woningvoorraad, bedraagt. Op nationaal niveau is het woningtekort in 2022 naar schatting ruim 310.000 woningen (3,9% van de voorraad). In de regio rondom Rijswijk is het woningtekort dus naar verhouding beduidend groter dan gemiddeld. Het woningtekort zal naar verwachting de komende jaren nog relatief hoog blijven op het huidige niveau, omdat de nieuwbouwproductie (nog) onvoldoende is in verhouding tot de forse bevolkings- en huishoudensgroei die wordt verwacht¹. Uit het onderzoek volgt verder dat de huidige schaarste aan woonruimte onder meer tot gevolg heeft dat de huurprijzen in de private huursector stijgen en op een hoog niveau liggen waardoor het betaalbare aanbod aan woningen gering is. Dit leidt tot minder keuzemogelijkheden en verminderde toegankelijkheid: prijsstijgingen leiden er immers toe dat (steeds) grote(re) delen van het vrijkomend aanbod niet betaalbaar zijn voor met name lagere en middeninkomens².

Het realiseren van nieuwe betaalbare koop- en huurwoningen is daarom vanwege dit woningtekort in de regio van groot maatschappelijk belang. Dit maakt ook dat de bouw van nieuwe woningen op zowel regionaal als landelijk niveau vergaand gestimuleerd wordt. Op landelijk niveau is onder meer het Programma Woningbouw van maart 2022 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. Hierin is een aantal overkoepelende doelstellingen geformuleerd, waaronder het realiseren van 900.000 woningen tot en met 2030 waarvan ten minste twee derde betaalbaar moet zijn. Het gaat hierbij onder meer om het realiseren van 300.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen door marktpartijen³. Zie hierover ook het Programma Betaalbaar Wonen van het ministerie van Binnen-

1) Rapport ABF Research, 'Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk: Onderzoek in het kader van de actualisatie Huisvestigingsverordening 2022' d.d. 9 december 2022, p. 10.

2) Rapport ABF Research, 'Schaarste op de woningmarkt in Rijswijk: Onderzoek in het kader van de actualisatie Huisvestigingsverordening 2022' d.d. 9 december 2022, p. 6.

3) Programma Woningbouw d.d. maart 2022, p. 13-15.

landse Zaken en Koninkrijksrelaties van mei 2022⁴. Om deze doelstellingen te kunnen realiseren zijn in heel Nederland diverse zogenoemde regionale woondeals gesloten. Voor de woonmarktregio Haaglanden is al in 2021 een “eerste stap” gezet met een Tussenakkoord⁵. In het daarbij als bijlage (2) gevoegde rapport van RIGO van 8 juli 2021 zijn ook de beleidsvoornemens van de gemeente Rijswijk op het gebied van woningbouw zichtbaar: de gemeente heeft als doel een stevige bijdrage te leveren aan de grote vraag naar woningen; daarbij krijgt het middenhuursegment prioriteit⁶. Ook uit de woondeal voor de regio Haaglanden van 7 maart 2023 volgt dat de behoefte aan betaalbare woningen (waaronder middenhuurwoningen) in Nederland en Zuid-Holland groot is. Daarbij is het streven dat op landelijk, provinciaal, regionaal én lokaal niveau 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar is. Uitgaande van het actuele regionale woningbouwprogramma is in de regio Haaglanden de realisatie van circa (bruto) 74.500 woningen gepland tussen 2022 t/m 2030. In Rijswijk is de realisatie van in totaal circa 9.396 woningen voorzien, waarvan 6.911 betaalbare woningen en daarvan 3.512 in het middenhuursegment⁷. Om aan de doelstellingen van het Rijk (van circa 74.500 woningen) te kunnen voldoen zijn in de woondeal een aantal bouwprojecten in de regio Haaglanden als noodzakelijk bestempeld om de regionale opgave te kunnen realiseren. Voor de gemeente Rijswijk is onder meer de herontwikkeling van winkelcentrum ‘In de Boogaard’ genoemd. Het project Sterpassage (thans: The Orchard) is onderdeel hiervan en wordt in de woondeal ook specifiek genoemd⁸. Voor dit project en de andere in tabel 3 van de woondeal genoemde projecten zijn langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn nodig (ook na 2030).

Kortom, de realisatie van het bouwproject “The Orchard” voorziet in de grote (maatschappelijke) behoefte aan nieuwe (betaalbare) woningen. Realisatie van (onder meer) dit project is zelfs noodzakelijk om de regionale woonbeleidsdoelen in de regio Haaglanden te kunnen behalen. De financiële bijdrage voor deze DAEB-activiteit ter compensatie van het financieel tekort is daarbij cruciaal. Zonder deze compensatie is het immers niet mogelijk om dit (woning)bouwproject te realiseren. Het huidige financiële tekort zou namelijk een onoverkomelijke drempel zijn voor de realisatie van het project. Om dit (woning)bouwproject te kunnen realiseren is het daarom noodzakelijk om het huidige financiële tekort te dekken. Dit tekort wordt veroorzaakt door het realiseren van de parkeergarage bij de woningen. Het realiseren van deze parkeergarage is noodzakelijk in verband met de gemeentelijke gebiedsparkeernormen. Indien de parkeergarage niet gerealiseerd kan worden, dan komt de naleving van deze parkeernormen verder in het gedrang. Het gaat hier bovendien – gelet op het bouwplan – om een inpandige parkeergarage die als eerst gebouwd moet worden voordat gestart kan worden met de bouw van de appartementen daarboven. Tot slot geldt dat de compensatie het maximale bedrag van 15 miljoen euro per jaar – als bedoeld in art. 2 lid 1 sub a DAEB-Vrijstellingsbesluit – ten behoeve van de uitvoering van de DAEB niet overschrijdt.

Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. worden met de uitvoering van de DAEB-activiteit belast voor de duur van de realisatie van de Gesubsidieerde activiteit en tot het moment dat de daarvoor benodigde financiering door de gemeente na oplevering is verstrekt, maar niet langer dan de maximaal toegestane duur van tien jaren (art. 2 lid 2 van dit DAEB-aanwijzingsbesluit).

De compensatie voor uitvoering van de DAEB mag niet hoger zijn dan nodig is ter dekking van de netto kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen met inachtneming van een redelijke winst (als bedoeld in artikel 5 leden 5 en 7 DAEB-Vrijstellingsbesluit). Daarbij dient de maximale compensatie voor de DAEB-activiteit zoals bedoeld in art. 3 lid 2 van dit DAEB-aanwijzingsbesluit in acht genomen te worden. Indien Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. ook nog andere activiteiten verrichten, dan dient dit in de projectadministratie helder te worden gelabeld.

In verband hiermee moeten regelmatig controles plaatsvinden, ten minste ieder jaar gedurende de periode waarvoor Sterpassage Rijswijk C.V. en Sterpassage Rijswijk I C.V. met het beheer van de DAEB zijn belast en aan het einde van die periode. De gemeente Rijswijk heeft een ruime discretionaire bevoegdheid bij het vaststellen van het toezichtmechanisme op overcompensatie. Een accountantscontrole of audit naar compensatie, overcompensatie en kruissubsidiering volstaat.

* . * . *

4) Programma Betaalbaar Wonen d.d. mei 2022.

5) Tussenakkoord ‘Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 – de eerste stap’.

6) Rapport RIGO Research en Advies, ‘Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, Eindrapport: Definitieve biedingen’, p. 38.

7) Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) “Meer bouwen – beter benutten” d.d. 7 maart 2023, p. 11-12.

8) Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) “Meer bouwen – beter benutten” d.d. 7 maart 2023, p. 15, 16 en 18.