

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk houdende aanwijzing van de activiteiten van Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren B.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 Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren (hierna tezamen te noemen: 'Ontwikkelaar') een financiële bijdrage van de gemeente Rijswijk zal worden verleend ten behoeve van de realisatie door of in opdracht van de Ontwikkelaar van de bouw van in totaal 297 woningen en als onderdeel daarvan ten minste de helft (153) Betaalbare woningen (zoals gedefinieerd in artikel 1.2 van de Allonge van 9 juli 2024). in het Bogaard stadscentrum te Rijswijk als onderdeel van de herontwikkeling van winkelpassage "De Terp" (hierna: de 'Gesubsidieerde activiteit');
- Voornoemde financiële bijdrage voortkomt uit de bij besluit van 11 december 2023 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de gemeente Rijswijk verleende specifieke uitkering Startbouwimpuls op grond van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;
- De Gesubsidieerde activiteit 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;
- Deze steun gelet op het voorgaande niet onrechtmatig of bij de Europese Commissie aanmelding plichtig is.

BESLUIT:

### Artikel 1 - DAEB-aanwijzing

Het college wijst als DAEB aan de door of in opdracht van de Ontwikkelaar uit te voeren taken die vallen binnen de Gesubsidieerde activiteit.

### Artikel 2 - Aard en duur van de DAEB

1. De aard van de openbare dienstverplichting is gebaseerd op de herontwikkeling van winkelgebied "De Terp" en de bouw van in totaal 297 woningen waarvan ten minste de helft (153) Betaalbare woningen binnen de gemeente Rijswijk (op grond van art. 2 lid 1 sub a DAEB-Vrijstellingsbesluit).
2. De aanwijzing geldt totdat de Ontwikkelaar de in artikel 1 lid 1 van dit besluit genoemde taken heeft voltooid, althans in ieder geval niet langer dan tien (10) jaren na de inwerkingtreding van dit besluit (op grond van art. 2 lid 2 DAEB-Vrijstellingsbesluit).

### Artikel 3 – Betrokken onderneming en betrokken grondgebied

Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren B.V. zijn ondernemingen die zich richten op beheer en ontwikkeling van vastgoed. De DAEB-activiteit vindt plaats in het Bogaard stadscentrum te Rijswijk.

### Artikel 4 – De parameter voor financiële compensatie van de DAEB

1. De compensatie voor het uitvoeren van de openbare dienstverplichting wordt verleend in de vorm van een financiële bijdrage die is bedoeld ter dekking van het financieel tekort in de realisatie van de in artikel 1 lid 1 van dit besluit genoemde activiteit. De maximale hoogte van de financiële bijdrage volgt uit het subsidiebesluit dat aan de Ontwikkelaar zal worden verleend.
2. De compensatie zal slechts worden verleend, indien er sprake is van vorenbedoeld financieel tekort. De compensatie betreft een noodzakelijke aanvulling ingeval de daadwerkelijk gemaakte (investerings)kosten die voor de realisatie van de DAEB worden gemaakt en – volgens aanvaarde begin-

selen van kostprijsadministratie – direct aan de DAEB zijn toe te rekenen, de aan de DAEB gerelateerde opbrengsten overstijgen. Hierbij geldt dat eventuele aanvullende steun van andere overheidsinstellingen ook als opbrengst moet worden gezien.

3. Om overcompensatie te voorkomen wordt de Ontwikkelaar verplicht in het subsidiebesluit:
  - a) een feitelijk gescheiden boekhouding te hanteren met ingang van de inwerkingtreding van het subsidieverleningsbesluit (inkomsten en uitgaven gescheiden administreren: “DAEB-activiteit” enerzijds en “overige activiteiten” anderzijds, of in zijn administratie een duidelijke herkenbare codering van DAEB en niet-DAEB kosten aan te brengen, waardoor administratief een scheiding bestaat tussen activiteiten op basis van dit aanwijzingsbesluit en andere activiteiten van de Ontwikkelaar);
  - b) als er voor de uitvoering van de DAEB, in aanvulling op de te verlenen c.q. 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 DAEB en tot tien (10) jaar na oplevering van de Nieuwbouw 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 administratie van de Ontwikkelaar komen niet in aanmerking voor de compensatie; en
  - d) rekening en verantwoording af te leggen in een financiële verantwoording (overeenkomstig het DAEB-Vrijstellingsbesluit), inclusief accountantsverklaring in het jaar na oplevering van de Nieuwbouw;

met dien verstande op grond van bovengenoemde parameters alleen kosten mogen worden vergoed die doelmatig en redelijkerwijs nodig zijn voor de uitvoering van de Gesubsidieerde activiteit.

4. De gemeente controleert minimaal om de drie jaar gedurende de periode van de openbare dienstverplichting op aanwijzingen voor overcompensatie of laat dit controleren. De gemeente controleert in ieder geval aan het einde van de openbare dienstverplichting op aanwijzingen van overcompensatie of laat dit controleren. In het geval de openbare dienstverplichting minder lang duurt dan drie jaar beperkt de gemeente 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 gesubsidieerde activiteiten van Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren B.V. als DAEB’.

*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 de Ontwikkelaar 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

De herontwikkeling van winkelgebied “De Terp” is onderdeel van de transformatie van winkelcentrum “In de Boogaard” te Rijswijk. Ten behoeve hiervan is op 17 juni 2021 een (inmiddels onherroepelijk) bestemmingsplan (“De Terp”) vastgesteld en zijn voorts onherroepelijke omgevingsvergunningen afgegeven. Het bouwplan voor de “De Terp” voorziet onder meer in de realisatie van twee woontorens en de transformatie van het winkelgebied tot in totaal 344 woningen. Daartoe worden 47 koopwoningen in het transformatiedeel en 297 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan 153 betaalbare woningen (zoals gedefinieerd in de Allonge van 9 juli 2024). Hiermee worden derhalve ten minste 50% betaalbare nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het gaat hier om huur- en koopwoningen als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren B.V. zijn voornemens om het bouwplan voor “De Terp” te realiseren.

Vanwege veranderende marktomstandigheden met hoge bouw- en rentekosten tot gevolg is sprake van een financieel tekort van het Project. Dit financieel tekort kan niet gecompenseerd worden met de verwachte opbrengsten. Om dit tekort (gedeeltelijk) te kunnen compenseren en stagnatie van het bouwproject te voorkomen is op 10 oktober 2023 op grond van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls een aanvraag ingediend voor de verlening van een specifieke uitkering. Bij beschikking d.d. 11 december 2023 is door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op deze aanvraag beslist en is de subsidie aan de gemeente Rijswijk conform aanvraag verleend. Deze subsidie is bedoeld voor het stimuleren van de start bouw van woningbouwprojecten die zonder financiële bijdrage niet zouden kunnen starten. Het doel van deze subsidie is specifiek om vastgoedontwikkelingen met een privaat tekort te ondersteunen vanwege de sterk gestegen bouwkosten en rente waardoor onder meer de kosten voor ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn.<sup>1</sup> Project “De Terp” (specifiek het onderdeel Nieuwbouw) voldoet aan deze randvoorwaarden. De gemeente zal daarom de ontvangen subsidie verlenen aan de Ontwikkelaar ten behoeve van het project. Met deze subsidie wordt het financiële tekort in het Project voor wat betreft het onderdeel Nieuwbouw (gedeeltelijk) gedekt.

## II. DAEB-Vrijstellingsbesluit

De Ontwikkelaar wordt met dit aanwijzingsbesluit door de gemeente Rijswijk belast met de uitvoering van diensten van algemeen 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 de Ontwikkelaar verleent, met de interne markt verenigbaar wordt geacht.

De realisatie van “De Terp”, specifiek het onderdeel Nieuwbouw waarvan de betaalbare woningen deel uitmaken, 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 hoog blijven op (relatief) het huidige niveau, omdat de nieuwbouwproductie (nog) onvoldoende is in verhouding tot de forse bevolkings- en huishoudensgroei die wordt verwacht.<sup>2</sup> 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 middeninkomens.<sup>3</sup>

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 zijn 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 marktpartijen.<sup>4</sup> Zie hierover ook het Programma Betaalbaar Wonen van het ministerie van Binnen-

1 ) *Stcrt.* 2023, 33282, p. 7 en 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. 10.

3 ) 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.

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

landse Zaken en Koninkrijksrelaties van mei 2022.<sup>5</sup> 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 Tussenakkoord.<sup>6</sup> 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 prioriteit.<sup>7</sup> 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 middenhuursegment.<sup>8</sup> 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 “De Terp” is onderdeel hiervan en wordt in de woondeal ook specifiek genoemd.<sup>9</sup> 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 project “De Terp” 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 de het financieel tekort van dit Project is daarbij cruciaal. Zonder deze compensatie is het immers niet mogelijk om de betaalbare woningen te realiseren. Het huidige financiële tekort zorgt er namelijk voor dat de bouw niet kan starten. Om dit (woning)bouwproject te kunnen realiseren is het daarom noodzakelijk om het huidige financiële tekort te dekken. 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. De Ontwikkelaar wordt met de uitvoering van de DAEB-activiteit belast voor de duur van de Gesubsidiëerde activiteit, 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. Daarbij dient de maximale compensatie voor de DAEB-activiteit zoals bedoeld in art. 4 lid 1 van dit DAEB-aanwijzingsbesluit in acht genomen te worden. Indien de Ontwikkelaar ook nog andere activiteiten verricht, dan dient daarvoor een gescheiden boekhouding te worden gevoerd.

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

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

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

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

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

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