

Roerdomplaan DAEB-aanwijzingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

gelet op

- Artikel 160 van de Gemeentewet;
- Algemene wet bestuursrecht;
- 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 (Publicatieblad van de Europese Unie, L 7/3, 11 januari 2012) ("DAEB Vrijstellingsbesluit");
- Algemene subsidieverordening Aalsmeer 2018;

neemt het volgende in overweging:

- Nederland kampt met een structureel tekort aan woningen. Het vergroten van het woningaanbod is essentieel. Dit geldt temeer voor de sociale huursector, waar lange wachtlijsten zijn ontstaan;
- De woningbouwopgave wordt naar verwachting alleen maar groter in verband met een hogere bevolkingsgroei dan verwacht. Daar staat tegenover dat de financiële omstandigheden voor woningbouw de afgelopen jaren zijn verslechterd. De bouwkosten en rente zijn sterk gestegen, waardoor de kosten voor ontwikkelaars hoger zijn, terwijl particulieren en investeerders minder bereid zijn een woning te kopen of hier minder voor kunnen betalen. Het kost tijd voordat deze ontwikkelingen zich vertalen naar lagere woning- en grondprijzen, waardoor de verwachting is dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn;
- Om een bijdrage te leveren aan het versnellen van de woningbouwproductie, heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de Minister) de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls vastgesteld. De startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om vóór 31 december 2025 te starten met de bouw, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Met behulp van de SBI moeten deze projecten toch tijdig tot start van de bouw kunnen komen;
- Ook de gemeente Aalsmeer kampt met een tekort aan woningen. Gezien de voormelde problematiek heeft de gemeente aanleiding gezien om onderzoek te doen naar projecten die voldoen aan de voorwaarden voor SBI, teneinde de tijdige start daarvan te kunnen bevorderen. Daarbij is het project Roerdomplaan naar voren gekomen. Dit project is onderdeel van het grotere project Roerdomplaan/Meervalstraat. Het project Roerdomplaan bestaat uit de realisatie van in totaal 48 appartementen, waarvan 30 sociale huurwoningen en 18 middeldure huurwoningen. De sociale huurwoningen zullen als zorgwoning voor ouderen verhuurd worden, waar in de gemeente Aalsmeer steeds meer behoefte aan is. Het project wordt ontwikkeld door Jasmijn B.V. Van de 30 sociale huurwoningen zullen er 28 eigendom worden van woningcorporatie Eigen Haard;
- Het project Roerdomplaan heeft last gehad van de stijgende bouwkosten. Met name de kosten van specifieke bouwmaterialen voor dit project zijn sterk gestegen, zoals aluminium. Dit heeft gezorgd voor een onrendabele top op het project, waardoor de geplande datum voor startbouw niet is gehaald;
- De gemeente Aalsmeer heeft daarom bij de Minister een SBI aangevraagd voor het project Roerdomplaan. Bij besluit van 6 december 2023 heeft de Minister deze aanvraag toegewezen en voor een bedrag van EUR 600.000,- SBI toegekend. De gemeente Aalsmeer dient de SBI aan te wenden teneinde een tijdige start van de bouw van het project Roerdomplaan alsnog mogelijk te maken;
- Van belang is dat de onrendabele top van het project voor een groot deel betrekking heeft op de te realiseren sociale huurwoningen. Deze woningen vallen als zodanig binnen de dienst van algemeen belang (DAEB) waarmee Eigen Haard op grond van de Woningwet is belast. Van belang is echter dat hoewel Eigen Haard op grond van de Woningwet onder voorwaarden compensatie mag ontvangen voor de uitoefening van deze DAEB, de Woningwet in dit geval geen soelaas biedt. Op grond van de Woningwet mag de gemeente Aalsmeer namelijk enkel compensatie aan Eigen Haard verstrekken in de vorm van een verlaagde grondprijs. In dit geval is grondverkoop door de gemeente Aalsmeer aan Eigen Haard niet aan de orde, waardoor compensatie conform de Woningwet niet mogelijk is. Dit laat echter onverlet dat de spoedige realisatie en exploitatie van de betreffende woningen in het algemeen

belang is, temeer gelet op het zorgkarakter van de woningen, en dat deze zonder ingrijpen door de gemeente Aalsmeer in het gedrang komt;

- Het college – dat in zoverre over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt – is gezien de bovenstaande omstandigheden dan ook van oordeel dat de realisatie van de sociale (zorg)huurwoningen in het project Roerdomplaan het algemeen belang dient en dat het project zonder gemeentelijke medewerking niet door de markt zelf zal worden uitgevoerd. Het college wijst het (doen) realiseren en exploiteren van deze sociale huurwoningen daarom aan als dienst van algemeen economisch belang (DAEB);

- Bij het onderhavige aanwijzingsbesluit wordt deze DAEB aan Eigen Haard opgedragen. Gelet op het specifieke zorgkarakter van de betrokken sociale huurwoningen en het feit dat Woningwet geen grondslag biedt voor de vorm van compensatie die in dit geval vereist is, bestaat er aanleiding om Eigen Haard ten behoeve van dit project met een specifieke DAEB te belasten;

- Bij het voorgaande wordt door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer toepassing gegeven aan het DAEB Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie, waardoor de compensatie voor het verrichten van de DAEB met de interne markt verenigbaar is en van de verplichting tot voorafgaande aanmelding als bedoeld in artikel 108 lid 3 VWEU is vrijgesteld;

besluiten

Om de volgende activiteiten aan te wijzen als DAEB:

A. Inhoud van de DAEB-activiteiten

- o Het (laten) realiseren van 28 sociale huurwoningen binnen het project Roerdomplaan te Aalsmeer;
- o Het exploiteren van voornoemde sociale huurwoningen als zijnde sociale huurwoningen met het karakter van zorgwoning bestemd voor ouderen.

Dit is een separate DAEB die moet worden onderscheiden van de DAEB sociale huisvesting voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed die geldt voor toegelaten in stellingen volkshuisvesting (woningcorporaties) op grond van artikel 47 Woningwet. De DAEB houdt verband met het specifieke karakter van onderhavige sociale huurwoningen als zorgwoning, alsmede de specifieke aard van de hiervoor benodigde compensatie.

B. Betrokken onderneming en grondgebied

Bovengenoemde activiteiten worden opgedragen aan Woningstichting Eigen Haard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516. Eigen Haard biedt de DAEB-activiteiten aan op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer.

C. Hoogte compensatie

De compensatie voor de DAEB-activiteiten bestaat uit een bijdrage in het exploitatietekort van Eigen Haard.

D. Looptijd

De periode waarvoor Eigen Haard met de DAEB-activiteiten wordt belast eindigt na 10 jaar, gerekend vanaf het moment waarop de woningen in exploitatie zijn genomen.

E. Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

De compensatie voor de DAEB-activiteiten bestaat uit een bijdrage in het exploitatietekort van Eigen Haard. Voor de berekening van het exploitatietekort komen alleen kosten in aanmerking die noodzakelijkerwijs moeten worden gemaakt voor de uitvoering van de DAEB-activiteiten en daaraan toerekenbaar zijn.

De compensatie die Eigen Haard van de gemeente Aalsmeer ontvangt zal worden verstrekt in de vorm van een subsidie à fonds perdu die voor maximaal EUR 350.000,- kan worden vastgesteld.

Overcompensatie wordt voorkomen door bij de subsidieverlening rekening te houden met het uitgangspunt dat Eigen Haard een deel van het exploitatietekort zelf zal dragen. Daarnaast wordt aan de subsidieverlening de verplichting verbonden dat Eigen Haard periodiek – tenminste om de drie jaar – financiële verantwoording aflegt over de uitvoering van de DAEB-activiteiten. Op basis van die verantwoordingen zal worden beoordeeld of sprake is van overcompensatie, in welk geval kan worden overgegaan

tot bijvoorbeeld wijziging van de subsidiebeschikkingen. Na afloop van de subsidiabele activiteiten zal Eigen Haard een aanvraag tot subsidievaststelling moeten indienen en daarbij eindverantwoording moeten afleggen. Ook bij de subsidievaststelling zal het college controleren op overcompensatie en in voorkomend geval kunnen overgaan tot lagere vaststelling van de subsidie.

F. Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van dit besluit schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. De subsidiebeschikking kan genomen worden als er binnen 6 weken na bekendmaking van het Roerdomplaan DAEB-aanwijzingsbesluit geen bezwaar is gemaakt.

G. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: 'Roerdomplaan DAEB-aanwijzingsbesluit'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 1 april 2025.

de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte