

Aanwijzingsbesluit DAEB Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder

Gelet op:

- De artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VwEU);
- Het besluit van de Commissie van 20 december 2011, betreffende de toepassing van artikel 106 lid 2 van het VwEU 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 belang belaste ondernemingen C(2011) 9380, PbEU 2012 / L7 (Vrijstellingsbesluit DAEB);
- 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;
- op grond van artikel 106, tweede lid van het VwEU (decentrale) overheden bepaalde diensten die in het algemeen belang worden uitgevoerd kunnen aanwijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB);
- 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;
- de overheid, daaronder de gemeente Noordoostpolder, een taak heeft in de volkshuisvesting, doordat zij de zorg heeft voor het bevorderen van voldoende woongelegenheden;
- er binnen de gemeente Noordoostpolder (net als in heel Nederland) een nijpend tekort is aan (betaalbare) woningen;
- het tekort aan (betaalbare) woningen wordt veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder beperkte ruimte voor uitbreiding en een gebrek aan nieuwbouw (onder meer als gevolg van ongunstige marktomstandigheden als een tekort aan arbeidskrachten in de bouw en hoge bouwkosten);
- de gemeente als gevolg een omvangrijke opgave binnen haar grondgebied heeft tot het (doen) realiseren van voldoende (betaalbare) woningen binnen haar grondgebied - thans een aantal van 2.000 woningen, welk aantal evenwel nog verder oploopt;
- er behoefte bestaat aan woningen in alle categorieën, huur en koop, sociaal, middelduur en duur, om zo doorstroming te bevorderen en een evenwichtige woningvoorraad te creëren;
- de markt hier niet (voldoende) in voorziet en er hierdoor gesproken kan worden van marktfalen die zonder overheidsbijdrage onvoldoende door marktpartijen wordt ingevuld;
- de gemeente het dan ook van algemeen belang vindt, dat er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen haar grondgebied om aldus het woningtekort in te lopen en de woningbouwproductie meerjarig hoog te houden. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan 1) het versnellen van de woningbouw en 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen;
- er binnen haar grondgebied 4 woningbouwprojecten, die totaal voorzien in 161 woningen, waarvan 124 betaalbare woningen, als gevolg van de ongunstige marktomstandigheden stil zijn komen te liggen. Het betreft de volgende projecten:

nr	project	SBI bedrag	Maximaal te verstrekken subsidie (plafond)	Aantal woningen project	Aantal betaalbare woningen	Oorspronkelijke start bouw	Nieuwe start bouw	Oplevering
1	De Stiepe Ruten	€ 240.000	€ 198.347	20	20	Q1-2024	Q1-2024	Q1-2027
2	Emmelhage fase 3A	€ 700.000	€ 700.000	81	50	Q3-2024	Q3-2024*	Q3-2027
3	De Kaghe Espel	€ 190.000	€ 157.290	16	16	Q1-2024	Q1-2025	Q1-2027
4	De Deel Emmeloord transitie	€ 440.000	€ 440.000	44	38	Q2-2024	Q1 2025	Q2-2027

* Voor 26 woningen is een vertraging doorgegeven. hierna tezamen aan te duiden als "de Projecten" en ieder afzonderlijk als "het Project";

- met betrekking tot de financiering van deze de Projecten, de gemeente in oktober 2023 een aanvraag heeft ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de "minister") tot een bijdrage uit de Startbouwimpuls (SBI), zodat de bouw van de Projecten versneld

van start kan gaan, in het kader waarvan de minister in een besluit 11 december 2023 aan de gemeente een specifieke uitkering ter grootte van totaal € 1.495.637,00 exclusief compenseerbare btw, exclusief de afdracht van € 74.363,00 aan het BTW-compensatiefonds) van de minister ontvangen) heeft toegekend en uitgekeerd (hierna: de "SBI-gelden");

- ieder van de hiervoor bedoelde ondernemingen, hierna tezamen: "de Ondernemingen" of afzonderlijk "de Onderneming", bereid is het erbij benoemde Project op te pakken en de aldaar benoemde aantallen woningen te realiseren, doch heeft aangegeven, dat de realisatie van dit Project onrendabel is en dus zonder financiële ondersteuning niet op korte termijn zal worden gerealiseerd;
- de gemeente de SBI-gelden direct of indirect aan ieder van de Ondernemingen ter beschikking wil stellen om hen in staat te stellen het betreffende Project te realiseren;
- de gemeente van mening is dat de realisatie van de Projecten een DAEB is, waarmee de gemeente ieder van de Ondernemingen, die de locaties waarop de woningen gerealiseerd zullen worden in eigendom hebben, althans daarover kunnen beschikken, wil belasten, omdat daarmee in hoge mate wordt voldaan aan de algemene doelstelling van de gemeente om binnen haar grondgebied te voorzien in voldoende (betaalbare) woningen / het bevorderen van de bouw van nieuwe (betaalbare) woningen en aldus het woningtekort in te lopen en de woningbouwproductie meerjarig hoog te houden. Zij voldoet daarmee ook aan de belangen van de burgers binnen haar gemeente;
- dit aanwijzingsbesluit en de aan ieder van de Ondernemingen toe te kennen compensatie uit de SBI-gelden voor de uitvoering van de DAEB in overeenstemming dienen te zijn met de voorwaarden genoemd in het besluit C (2011) 9380 van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, VWEU 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 (hierna: de "DAEB vrijstelling") (Pb EU 2011 L 7/3), zodat de compensatie, voor zover die als staatssteun kwalificeert, niet op grond van artikel 108 lid 3 VWEU aan de Europese Commissie moet worden gemeld.

Besluit van het college van 1 april 2025:

I. Aanwijzing als DAEB:

de ontwikkeling en realisatie van de 4 Projecten, waarbij in totaal 161 woningen worden gerealiseerd, waarvan 124 betaalbare woningen. Het gaat om woningbouwprojecten, waarvoor de gemeente Noordoostpolder een aanvraag heeft gedaan bij de minister in het kader van de Regeling Specifieke Uitkering Startbouwimpuls en voor welke de aanvraag geheel of gedeeltelijk is verleend.

II. Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen:

De financiële bijdrage wordt eenmalig verleend. De realisatie van de Projecten vindt plaats in de periode van 13 oktober 2023 tot en met 31 december 2028. Deze aanwijzing eindigt derhalve op 1 januari 2029.

III. Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied: "

De betrokken Ondernemingen zijn:

Onderneming	Adres	KvK
Bouwbedrijf Roos Emmeloord BV	Franc 66 8305 BS Emmeloord	61262242
Scholtens Projecten VII	Geert Scholtenslaan 10 1687 CL Wognum	80799280
Deel Vastgoed	Venestraat 17 8011 GJ Zwolle	68870833

Ieder van deze Ondernemingen biedt/voert diensten aan/uit op het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder.

IV. Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend:

Niet van toepassing.

V. Parameters voor de berekening, controle en de herziening van de compensatie:

De vergoeding die de betreffende Onderneming ontvangt is niet hoger dan nodig om de netto kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. De bijdrage voor de DAEB is nimmer meer dan het totale maximum van het door de minister (voor het betreffende Project) toegekende bedrag als opgenomen in de tabel onder VI hierna. De financiële bijdrage wordt slechts verleend onder bepaalde voorwaarden, zoals gesteld door het college in de subsidieverleningsbeschikking.

De wijze van berekening, de controle op de DAEB-werkzaamheden en de mogelijkheid tot herziening van het subsidiebedrag in geval van (dreigende) overcompensatie worden conform artikel 5 van het DAEB Vrijstellingsbesluit vastgesteld in de subsidiebeschikking, waarvan dit aanwijzingsbesluit onderdeel is.

VI. Regelingen om overcompensatie ter vermijden en terug te betalen:

De totaal maximaal beschikbare compensatie is maximaal gelijk aan het voor het betreffende Project door de minister toegekende bedrag aan SBI-gelden en bedraagt derhalve:

nummer	project	bedrag
1	De Stiepe Rutten	€ 198.347
2	Emmelhage fase 3A	€ 700.000
3	De Kaghe Espel	€ 157.290
4	De Deel Emmeloord transitie	€ 440.000

De Ondernemingen ontwikkelen en realiseren voor eigen rekening en risico de woningen. De financiële bijdrage van de gemeente wordt slechts onder voorwaarden verleend, zoals gesteld door het college in de subsidieverleningsbeschikking. Definitieve vaststelling van de compensatie is op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien na realisatie van de woningen blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage tot overcompensatie heeft geleid, is de betreffende Onderneming verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen, met inachtneming van de redelijke winst waarmee gerekend is bij de aanvraag door de gemeente en toekenning door de minister van de SBI-gelden.

Er dient een gescheiden boekhouding te worden gevoerd tussen activiteiten die zijn aangewezen als dienst van algemeen economisch belang in dit besluit en activiteiten die hier niet binnen passen, zoals bepaald is in artikel 5, negende lid, van het DAEB Vrijstellingsbesluit, teneinde kruissubsidiëring te voorkomen. Voor activiteiten die buiten de DAEB vallen wordt geen compensatie of vergoeding verleend.

VII. Inwerkingtreding:

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop het is bekend gemaakt.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB SBI-Projecten.