

AANWIJZINGSBESLUIT DAEB “bijdrage betaalbare woningbouw Kop Keersluis, Aan de Singel en De Admiraliteit, deelgebied Scheldewijk

Het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen,

Gelet op:

1. de artikelen 14 en 106, lid 2 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (“VWEU”);
2. het besluit van de commissie van 20 december 2011 (2012/21/EU), 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**”);
3. de brief van de Regering aan de Tweede Kamer, ingediend door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 november 2023 kenmerk (2023-0000698926) inzake de toekenningen Startbouwimpuls (hierna: “**Startbouwimpuls**”);

Overwegende dat:

1. Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: “**DAEB**”) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, lid 2 van het VWEU;
 2. de gemeente Vlissingen (hierna: “Gemeente”) over een ruime beoordelingsmarge beschikt om een onderneming aan te wijzen die een bijzondere taak als DAEB moet verrichten. De aan te wijzen economische activiteiten in het belang moeten zijn van de burgers of de maatschappij als geheel en het moet gaan om activiteiten die een onderneming niet zou verrichten als deze zich door haar eigen commerciële belangen zou laten leiden en de dienst zonder compensatie niet, of niet in dezelfde mate of onder dezelfde voorwaarden, zou leveren;
 3. om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregelgeving, een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB moet worden belast;
 4. 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);
 5. de Gemeente met dit besluit de werkzaamheden voor de realisatie van de betaalbare woningen aanwijst als een DAEB en de voorwaarden voor de compensatie vastlegt in een subsidiebeschikking;
 6. de subsidieontvangers met de realisatie van de woningen bijdragen aan het verminderen van het woningtekort in Nederland. De Gemeente op grond van artikel 22, tweede lid van de Grondwet een zorgplicht heeft tot het bevorderen van voldoende woongelegenheid;
 7. er sprake is van een historisch hoog woningtekort van 3,8% (2024) in Nederland, waardoor voornamelijk voor starters en mensen met een middeninkomen onvoldoende toegang is tot geschikte en betaalbare koop- en huurwoningen. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen van vitaal belang voor de maatschappij is. In en om steden, waaronder Vlissingen, er op de korte en middellange termijn een grote, acute behoefte aan betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen is;
1. de Gemeente in de Volkshuisvestingsprogramma Vlissingen 2024-2028 heeft aangegeven dat er voor starters en mensen met een middeninkomen voldoende betaalbare koop- en huurwoningen beschikbaar moeten zijn en dat de Vlissingse woningmarkt daardoor toegankelijk blijft voor deze doelgroep;
 2. momenteel sprake is van een situatie waarin de markt de gewenste activiteiten niet of onvoldoende oppakt, hetgeen er toe zou leiden dat in Vlissingen zonder financiële ondersteuning door de Gemeente er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zullen zijn voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;
 3. het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: “ministerie van BZK”) prioriteit geeft aan woningbouw en in dit kader daarom de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls 2023 (hierna: “SBI”) heeft vastgesteld. Het ministerie van BZK met deze instrumenten decentrale overheden in staat stelt een financiële bijdrage te doen aan de onrendabele top van woningbouwprojecten, hetgeen moet leiden tot het meerjarig aanjagen van de bouwproductie van betaalbare woningen en daarmee een dalend woningtekort. De doelstelling van de SBI en WBI is om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en bereikbaar te houden voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;

4. de gemeente Vlissingen drie projecten in Vlissingen heeft voorgedragen en voor deze drie projecten op 7 december 2023 subsidie is toegekend door het ministerie van BZK aan de gemeente. De Gemeente de SBI-bijdrage inzet voor woningbouw;
5. de Gemeente op grond van artikel 2, eerste lid, onder a van het DAEB Vrijstellingsbesluit drie ondernemers aanwijst om betaalbare koop- en huurwoningen in de gemeente Vlissingen te realiseren in het belang van de Vlissingse burgers en de maatschappij als geheel;
6. de Gemeente bij het afbakenen van de begrippen betaalbare huur- en koopwoningen aansluit bij de definities zoals opgenomen in artikel 1, onder c, onder 2 en 3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
7. het voor de drie ontwikkelaars van de drie projecten niet rendabel is om de projecten te realiseren zonder een financiële bijdrage, die niet door marktpartijen wordt ingevuld;
8. de gemeente Vlissingen een financiële steun verleent aan de drie ontwikkelaars voor de realisatie van woningen in Vlissingen;
9. besluit het Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Vlissingen 2025 als volgt vast te stellen:

I. Aanwijzing activiteiten als DAEB

1. Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB merkt het college de volgende activiteiten als DAEB aan:
2. a) Het realiseren door **STUDIO ZE BV** van 73 woongelegenheden in het project **Aan de Singel**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
3. b) Het realiseren door **De REALISATIE B.V.** van 62 woongelegenheden in het project **Kop Keersluis**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
4. c) Het realiseren door de stichting **L'ESCAUT WOONSERVICE** van 50 woongelegenheden in het project **De Admiraliteit**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

II. Aard en duur van de openbare dienstverplichting

De aanwijzing ziet op de realisatie van:

- i. Sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal €879,66 per maand (prijspeil 2024);
- ii. Huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal €1.220,40 per maand (prijspeil 2024); en
- iii. Betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de betaalbare koopgrens van €390.000 (prijspeil 2024).
- iv. Deze aanwijzing duurt vijf jaar vanaf datum aanwijzing. De financiële bijdrage wordt eenmalig verleend.

III. De betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken ondernemingen zijn:

1. a) Studio ZE BV
2. b) De Realisatie BV
3. c) L'Escaut Woonservice

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

De Gemeente heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan deze ondernemingen.

V. Parameters voor berekening, controle en 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.

De compensatie zal in geen geval de drempel van €15.000.000 per DEAB per jaar overschrijden zoals vastgelegd in artikel 2, eerste lid, onder a van het Vrijstellingsbesluit overschrijden.

VI. Regeling om overcompensatie te voorkomen

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

1.	Aan de Singel	€ 726.350,00
2.	De Realisatie	€ 387.200,00
3.	De Admiraliteit	€ 300.000,00

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

Dit besluit treedt in werking op de dag van publicatie in het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

VII Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbou-wimpuls Vlissingen 2025.

Bezwaarclausule

Rechtstreeks belanghebbenden, die het met dit besluit niet eens zijn, kunnen schriftelijk bezwaar maken binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, naam en adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de reden waarom de indiener het met dat besluit niet eens is.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen, Postbus 3000, 4380 GV Vlissingen

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen gehouden op 15 april 2025.

*Het college van Vlissingen
Namens deze,*

*De secretaris
drs. R.D.A. Wiskerke*

*De burgemeester
drs. A.R.B. van den Tillaar*