

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom inhoudende Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Stichting Stadlander

### Intitulé

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) Stichting Stadlander

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

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 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 (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 lid 2 van het VWEU;
- 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;
- de bouw en verhuur van sociale huurwoningen in artikel 47 van de Woningwet is aangemerkt als een openbare dienst, en is opgedragen als DAEB aan toegelaten instellingen (woningcorporaties);
- de markt dit type woningen op dit moment onvoldoende bouwt en daarmee sprake is van een zekere mate van marktfalen;
- er in Bergen op Zoom een maatschappelijke behoefte bestaat aan de toevoeging van sociale huurwoningen, alsmede aan vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen teneinde de sociale voorraad te verduurzamen en toekomstbestendig te maken, zoals volgt uit de Woonvisie en Uitvoeringsagenda gemeente Bergen op Zoom 2020-2024, het Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden d.d. oktober 2023, en de Woondeal West-Brabant West d.d. maart 2023;
- de gemeente Bergen op Zoom in de wijk Gageldonk-West werkt aan een stedelijke vernieuwing om deze achterstandswijk weer nieuw leven in te blazen, in welk kader op de locatie Vijverberg-Zuid, fase 5.3 zeer oude portiekwoningen met op de hoek een winkelruimte zijn gesloopt en de gemeente heeft besloten tot het realiseren van een woongebouw met 32 sociale huurwoningen op deze plek;
- de gemeente Bergen op Zoom met Stadlander een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, op grond waarvan de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere ontwikkeling van het wijkontwikkelingsplan Gageldonk-West, waaronder het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3;
- het als gevolg van verslechterde marktomstandigheden voor vastgoedontwikkeling, waaronder een sterke stijging van de rente en toegenomen bouwkosten, voor Stadlander niet (langer) mogelijk is om het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3 te realiseren zonder een bijdrage van de gemeente Bergen op Zoom;
- de gemeente Bergen op Zoom een aanvraag heeft ingediend bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het verkrijgen van een bijdrage uit de Startbouwimpuls (SBI) ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw van de 32 sociale huurwoningen in het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3;
- de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij besluit van 6 december 2023 (kenmerk 2023-0000698567) deze aanvraag heeft gehonoreerd en aan de gemeente Bergen op Zoom een SBI-bijdrage van € 400.000,- toegekend om de realisatie van het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3, dat voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Startbouwimpuls, te faciliteren;
- de SBI-bijdrage is toegekend om de gemeente Bergen op Zoom beter in staat te stellen om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan (1) het versnellen van de woningbouw en (2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor jongeren en mensen met een middeninkomen;

- het verstrekken van een subsidie aan het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3 door de gemeente Bergen op Zoom gewenst is vanwege het grote maatschappelijke belang dat het realiseren van vervangende nieuwbouw van sociale huurwoningen op deze locatie heeft;
- het daarom gewenst is de realisatie en verhuur van sociale huurwoningen in het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3 aan te wijzen als DAEB;
- overheden een subsidie kunnen verlenen voor sociale woningbouwprojecten, die vallen onder DAEB;
- het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom de SBI-bijdrage bij wijze van subsidie aan Stadlander wenst door te geven zodat Stadlander de investeringen kan doen om 32 sociale huurwoningen in de gemeente te kunnen realiseren.

#### Besluit:

Vast te stellen het Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Stichting Stadlander.

### **Artikel I Aanwijzing als aanvullende DAEB:**

Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van sociale huurwoningen ten behoeve van bewoners die binnen de sociale huurgrenzen vallen, valt binnen de activiteiten die in artikel 47 van de Woningwet als DAEB aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) zijn opgedragen.

Op grond van artikel 2 lid 1, aanhef en onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB wordt in dit besluit het realiseren van 32 nieuwe sociale huurwoningen in het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3 ten behoeve van bewoners binnen de sociale huurgrenzen als specifieke DAEB aangewezen.

### **Artikel II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen:**

De aard van de openbare dienstverplichtingen bestaat uit het realiseren van 32 sociale huurwoningen in het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3.

De woningen dienen op grond van de 'Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gemeente Bergen op Zoom' d.d. 6 december 2023 (kenmerk 2023-0000698567) van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te worden gerealiseerd vóór 31 december 2028. Deze termijn kan met toestemming van de minister worden verlengd. Deze aanwijzing eindigt gelijktijdig met de termijn waarbinnen de 32 sociale huurwoningen op grond van de SBI-regelgeving uiterlijk moeten zijn gerealiseerd.

### **Artikel III Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied**

De betrokken onderneming is Stichting Stadlander, gevestigd aan de Rooseveltlaan 150, 4624 DE Bergen op Zoom, ingeschreven in het handelsregister met KVK nummer 20038082. Stichting Stadlander is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Het project vindt plaats binnen de gemeente Bergen op Zoom.

### **Artikel IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend:**

De gemeente Bergen op Zoom heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan Stichting Stadlander.

### **Artikel V Parameters voor de berekening, controle en de herziening van de compensatie:**

1. De vergoeding die Stadlander ontvangt is gebaseerd op de methode van kostentoerekening. Voor vergoeding in aanmerking komt het verschil tussen de met de DAEB verband houdende in aanmerking te nemen inkomsten en uitgaven, inclusief een redelijke winst.
2. Compensatie DAEB = kosten DAEB + redelijke winst - inkomsten DAEB. Het gaat hierbij om de kosten en inkomsten die verband houden met deze specifieke DAEB voor het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3.
3. De in aanmerking te nemen inkomsten omvatten alle met de DAEB behaalde inkomsten, als bedoeld in artikel 5 lid 4 van het Vrijstellingsbesluit DAEB.
4. De in aanmerking te nemen kosten omvatten alle kosten die voor het beheer van deze DAEB worden gemaakt, als bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Vrijstellingsbesluit DAEB. Deze worden aan de hand van algemeen aanvaarde beginselen van kostprijsadministratie berekend.

5. Voor de berekening van de redelijke winst wordt toepassing gegeven aan de safe-harbour regeling die is opgenomen in artikel 5 lid 7 van het Vrijstellingsbesluit DAEB. Dat wil zeggen dat een rendement op kapitaal dat niet hoger ligt dan de relevante swaprente, met een opslag van 100 basispunten, als redelijke winst wordt beschouwd. De relevante swap-rente stemt overeen met de duur van de DAEB. Hierbij wordt uitgegaan van de swap-rente die geldt op het moment van vaststelling van dit DAEB-aanwijzingsbesluit.
6. Als compensatie voor deze specifieke DAEB zal het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom een subsidie verlenen aan Stadlander voor een bedrag van ten hoogste € 400.000,- vanuit de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de gemeente verstrekte bijdrage in het kader van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls (SBI-bijdrage). Voor zover de kosten voor de realisatie van de 32 sociale huurwoningen hoger zijn dan de compensatie van de gemeente, is dit voor rekening van Stadlander.
7. De in het vorige lid bepaalde vergoeding geldt als plafond voor de toekenning voor compensatie van de DAEB. De subsidie mag dus niet hoger zijn dan de op grond van de leden 1 tot en met 5 van dit artikel bepaalde drempel. Zo nodig wordt de subsidie hierop aangepast (verlaagd).
8. Stadlander rapporteert elk jaar aan de gemeente de gegevens benodigd voor de verantwoording van de gemeente in het kader van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.
9. Het college controleert gedurende de uitvoering van de DAEB tenminste na drie jaar en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording.

#### **Artikel VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:**

1. De maximaal beschikbare compensatie van de gemeente van Bergen op Zoom is minder dan het voorziene tekort voor de bouw van 32 sociale huurwoningen in het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3, zodat er naar valt aan te nemen geen overcompensatie is.
2. Stadlander voert een boekhoudkundige scheiding van kosten en inkomsten verbonden aan deze DAEB-activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan andere door haar verrichte private activiteiten.
3. Stadlander doet onverwijld mededeling aan het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom als voor het project aanvullende financiering wordt verstrekt.
4. Stadlander legt binnen dertien weken na voltooiing van het project een verslag over, waarin inzicht wordt gegeven in het nettoresultaat van het project.
5. De definitieve vaststelling van de compensatie geschiedt op dusdanige wijze dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien de gemeente bij de afsluiting van het project Vijverberg-Zuid, fase 5.3 constateert dat de bijdrage van de gemeente de kosten die Stadlander voor het uitvoeren van de DAEB heeft gemaakt overschrijdt, zal de gemeente Stadlander verplichten de overcompensatie aan de gemeente terug te betalen.
6. Gedurende de duur van de uitvoering van de DAEB en tien jaar na afloop daarvan bewaart Stadlander de bewijsmiddelen om na te kunnen gaan of de verleende compensatie verenigbaar is met het Vrijstellingsbesluit DAEB. Stadlander verstrekt de gemeente op haar schriftelijk verzoek de benodigde bewijsmiddelen.

#### **Artikel 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 Stichting Stadlander.

*Ondertekening*

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom op 20 mei 2025,*

*De secretaris,  
drs. J. Perfors*

*De burgemeester,  
drs. M. Mulder MSc.*

**Bezwaarclausule**

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u ingevolge het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom.

Het maken van bezwaar schorst de werking van dit besluit niet. Indien bezwaar is gemaakt kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank te Breda, postbus 90006, 4800 PA Breda, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.