

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Maastricht 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht, gelet op:

- de artikelen 14 en 106, lid 2 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (“VWEU”);
- 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**”);
- de brief van de Regering aan de Tweede Kamer, ingediend door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 november 2023 (kamerstuk 32847, nr. 1123) inzake de toekenningen Startbouwimpuls (hierna: “**Startbouwimpuls**”);
- de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 november 2023, nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten en openbare lichamen ter stimulering van woningbouwprojecten (hierna: “**Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls**”)

overwegende dat:

- Gemeente Maastricht een aanvraag heeft gedaan voor een bijdrage uit de Startbouwimpuls;
- Gemeente Maastricht bij beschikking van de minister van Binnenlandse Zaken een geldbedrag heeft ontvangen in het kader van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls om de realisatie van projecten die voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling Startbouwimpuls 2023 te faciliteren;
- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: “**DAEB**”) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, lid 2 van het VWEU;
- de gemeente Maastricht (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;
- 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;
- in Nederland woningbouwprojecten stil liggen vanwege veranderde economische omstandigheden zoals gestegen rente en gestegen bouwkosten, waardoor de verwachting is dat er een dip in de woningbouwproductie komt;
- de Gemeente met dit besluit de werkzaamheden voor de realisatie van de betaalbare woningen aanwijst als een DAEB;
- 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;
- er sprake is van een historisch hoog woningtekort van 4,9% in 2024 in Nederland (Bron: ABF, Primos 2024 in opdracht van het Ministerie van BZK), 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 de Nederlandse steden, waaronder Maastricht, er op de korte en middellange termijn een grote, acute behoefte aan betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen is;
- de Gemeente in de Woonvisie Maastricht 2018 als doel heeft aangegeven dat er voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn voor middeninkomens, sociale huurders en studenten;
- de Gemeente ook in de Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en de Studentenprogrammering Maastricht 2026-2030 de vraag naar sociale huurwoningen, middenhuur en studentenwoningen heeft vastgesteld;
- momenteel sprake is van een situatie waarin de markt de gewenste activiteiten niet of onvoldoende oppakt, hetgeen er toe kan leiden dat in Maastricht er zonder financiële ondersteuning onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zullen zijn;

- 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 is om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en bereikbaar te houden voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;
- de gemeente Maastricht meerdere projecten in Maastricht heeft voorgedragen en voor enkele van deze projecten op 11 december 2023 subsidie is toegekend door het ministerie van BZK aan de gemeente. De Gemeente de SBI-bijdrage inzet voor woningbouw;
- 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 Maastricht te realiseren in het belang van de Maastrichtse burgers en de maatschappij als geheel;
- 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;
- het voor de drie ontwikkelaars van de vijf projecten niet rendabel is om deze projecten in de betaalbare koop- en huursector te realiseren zonder een financiële bijdrage, die niet door marktpartijen wordt ingevuld;
- het Rijk een financiële steun verleent aan de drie ontwikkelaars voor de realisatie van woningen in Maastricht;

besluit het Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Maastricht 2025 als volgt vast te stellen:

I. **Aanwijzing activiteiten als DAEB**

Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB merkt het college de volgende activiteiten als DAEB aan:

- a) Het realiseren door Woonpunt van 59 woonegelegenheden in het project **Malpertuisplein**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- b) Het realiseren door CBRE Investment Management van 25 woonegelegenheden in het project **Grote Staat 5-15 (In de Landscroon)**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- c) Het realiseren door Wonen Limburg van 65 woonegelegenheden in het project **Dr. Bakstraat Maastricht**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- d) Het realiseren door Wonen Limburg van 117 woonegelegenheden in het project **Adelbert van Scharnlaan 170 - 180**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- e) Het realiseren door Wonen Limburg van 118 woonegelegenheden in het project **Calvarie Maastricht**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden 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 €900,07 per maand (prijspeil 2025);
- ii. Huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal €1184,83 per maand (prijspeil 2025); en
- iii. Betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de betaalbare koopgrens van €390.000 (prijspeil 2025).
- 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:

- a) Woonpunt
- b) CBRE Investment Management
- c) Wonen Limburg

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

Voor vergoeding komt in aanmerking het verschil tussen de in aanmerking te nemen inkomsten en uitgaven, inclusief eventueel een redelijke winst, met een maximum vergoeding van €25.000 inclusief btw per woning. De compensatie zal in geen geval de drempel van €15.000.000 per DAEB per jaar overschrijden zoals vastgelegd in artikel 2, eerste lid, onder a van het Vrijstellingsbesluit overschrijden (Besluit C(2011)9380).

VI. Regeling om overcompensatie te voorkomen

1. De gemeente vooraf toetst of de projectplannen en –begroting marktconform zijn en geen excessen bevatten;
2. De bijdrage van het Rijk is minder dan het tekort van dit project, zodat er geen overcompensatie is;
3. De ondernemer voert een boekhoudkundige scheiding van kosten en inkomsten verbonden aan deze DAEB-activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan private activiteiten;
4. Bij afsluiting van de bij dit Besluit aangewezen DAEB activiteiten zal de gemeente een opgave verlangen van de door de ondernemer daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten in relatie tot de activiteiten die bij dit Besluit als DAEB zijn aangewezen; De gemeente verlangt in het kader van voornoemde controle een controleverklaring opgesteld door een onafhankelijk registeraccountant;
5. Indien de gemeente op basis van de door de ondernemer aangeleverde stukken constateert dat de bijdrage van de gemeente de onrendabele top van de respectievelijke deelprojecten overschrijdt, of dat de bijdrage van de gemeente meer bedraagt dan de daadwerkelijke kosten minus de gerealiseerde opbrengsten, zal de gemeente de ondernemer verplichten de overcompensatie aan de gemeente terug te betalen via de wettelijke mogelijkheden die artikel 4:57 lid 1 van de Algemene Wet Bestuursrecht geeft;
6. Ter voorkoming van overcompensatie zal de maximaal beschikbare compensatie van het Rijk nooit meer zijn dan de onrendabele top van het project.
7. De ondernemer die de DAEB activiteiten uitvoert rapporteert elk jaar aan de gemeente de gegevens benodigd voor de verantwoording van de gemeente van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls aan het Rijk.

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 Startbouwimpuls Maastricht 2025.

Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d.30 juni 2025.

*De Secretaris,
G.J.C. Kusters*

*De Burgemeester,
W.A.G. Hillenaar*

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende op grond van de artikelen 8:1 juncto artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen bij ons college. Doe dit binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt, verzonden of uitgereikt. Dit kunt u digitaal of per post doen.

Bezwaarschrift digitaal

U kunt het bezwaarschrift digitaal indienen via www.gemeentemaastricht.nl/bezwaarschrift-indienen.

Bezwaarschrift per post

Zorg dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u minstens de volgende zaken vermeldt:

- de naam en het adres van de indiener
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient

- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur als bijlage het besluit mee)
- waarom u bezwaar maakt.

Vermeld in het bezwaarschrift ook uw telefoonnummer en uw e-mailadres (als u dat heeft).

Stuur het bezwaarschrift naar:
Het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht
T.a.v. team Juridisch Advies en Rechtsbescherming (JAR)
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht.

Voorlopige voorziening

Mocht er sprake zijn van een spoedeisend belang, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg. Dit kan per post: Rechtbank Limburg bestuursrecht, postbus 950 te 6040 AZ te Roermond. Of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

U betaalt griffierecht voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening. De griffie van de rechtbank vertelt u hoe en hoeveel u moet betalen.