

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag ten behoeve van project 'The Grace'

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

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 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, 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**”);

overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: “**DAEB**”) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, lid 2 van het VWEU;
- de gemeente Den Haag (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 Den Haag meerdere woningbouwprojecten stil liggen vanwege veranderde economische omstandigheden zoals gestegen rente en gestegen bouwkosten, met een dip in de woningbouwproductie als gevolg;
- 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;
- 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 woonelegentheid;
- er sprake is van een historisch hoog woningtekort 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 de grote steden, waaronder Den Haag, 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 Den Haag 2022 heeft aangegeven dat het van essentieel belang is dat er voor starters en mensen met een middeninkomen voldoende betaalbare koop- en huurwoningen beschikbaar zijn en dat de Haagse woningmarkt daardoor toegankelijk blijft voor deze doelgroep;
- momenteel sprake is van een situatie waarin de markt de gewenste activiteiten niet of onvoldoende oppakt, hetgeen er toe zou leiden dat in Den Haag er zonder financiële ondersteuning door de gemeente er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zullen zijn voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;

- 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;
- de gemeente zes projecten in Den Haag heeft voorgedragen en voor deze zes 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 bij besluit van 9 juli 2024 (RIS319503) zes ondernemers, waaronder de ontwikkelaar van project 'The Grace', heeft aangewezen om betaalbare koop- en huurwoningen in Den Haag te realiseren in het belang van de Haagse 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 zes ontwikkelaars van de zes projecten niet rendabel is om de projecten te realiseren zonder een financiële bijdrage, die niet door marktpartijen wordt ingevuld;
- de gemeente een financiële steun verleent aan de zes ontwikkelaars voor de realisatie van woningen in Den Haag;
- sinds het voornoemde besluit van 9 juli 2024 de partijen die gezamenlijk de ontwikkelaar van project 'The Grace' vormen zich hebben uitgebreid;
- het DAEB vrijstellingsbesluit van 9 juli 2024 (RIS319503) komt te vervallen ten aanzien van project 'The Grace' en het voorliggende DAEB vrijstellingsbesluit daarvoor in werking treedt;

besluit het Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag ten behoeve van het project 'The Grace' 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:

Het realiseren door STICHTING GRACE TOWER I, STICHTING GRACE TOWER II, STICHTING GRACE URBAN, STICHTING GRACE COMMERCIAL, GRACE TOWER I C.V., GRACE TOWER II C.V., GRACE URBAN C.V., GRACE COMMERCIAL C.V., MOVEMENT REAL ESTATE B.V. EN VAN DEURSEN VASTGOED B.V. van 1.304 wooneenheden in het project **The Grace**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige wooneenheden 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:

- Stichting Grace Tower I

- Stichting Grace Tower II
- Stichting Grace Urban
- Stichting Grace Commercial
- Grace Tower I C.V.
- Grace Tower II C.V.
- Grace Urban C.V.
- Grace Commercial C.V.
- Movement Real Estate B.V.
- Van Deursen Vastgoed B.V.

De betrokken locatie is:

- de locatie aan de Rijswijkseweg 60 t/m 86A

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 van € 12.500,- 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.

VI. Regeling om overcompensatie te voorkomen

1. De gemeente vooraf toetst of de projectplannen en –begroting marktconform zijn en geen excessen bevatten.
2. Deze bijdrage van de gemeente 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. Minimaal één maal per jaar en 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 in het kader van voornoemde controle een rapportage verlangt van een onafhankelijke accountant.
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.
6. Ter voorkoming van overcompensatie zal de maximaal beschikbare compensatie van de gemeente nooit meer zijn dan de onrendabele top van het project.

VII. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang op de dag na de datum van publicatie in het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst. Met de inwerkingtreding van dit Aanwijzingsbesluit komt het Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang Startbouwimpuls Den Haag 2024-2025 d.d. 9 juli 2024 (RIS319503), voor zover betrekking hebbend op het project "The Grace", te vervallen.

VII Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag ten behoeve van het project 'The Grace'.

Den Haag, 1 juli 2025
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen

Toelichting

Sinds de commissiebrief 'Voortgang The Grace' (RIS320869) uit december 2024 heeft de verdere bouwvoorbereiding plaatsgevonden en zijn de contracten tussen ontwikkelaar, kopers en aannemer verder uitgewerkt. Op 28 april 2025 is door de aannemer gestart met het heiwerk voor de eerste funderingspalen, waarmee start bouw formeel heeft plaatsgevonden. De in het collegevoorstel genoemde wijzigingen met betrekking tot het moment van start bouw en eindoplevering, uitbreiding van betrokken partijen en wijze van uitkering van de SBI, vereisen aanpassingen in de anterieure overeenkomst, het DAEB-aanwijzingsbesluit en de SBI-subsidiebeschikking.

Het DAEB-aanwijzingsbesluit wordt gewijzigd door middel van het voorliggende besluit. De Anterieure grondexploitatieovereenkomst en de SBI-subsidiebeschikking worden gewijzigd door middel van een apart collegebesluit (DSO/10876643).