

Kennisgeving toekenningsbeschikking Startbouwimpuls

Geachte heer,

Op 12 december 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ons een toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gezonden. Aan ons is een bedrag van € 337.500,-- beschikbaar voor het project Bouwen voor Gewoon Wonen. Aan deze toekenningsbeschikking ligt de door de gemeente gedane aanvraag d.d. 12 oktober 2023, bestaande uit: A. excel aanvraagformulier startbouwimpuls, B. Algemene projectinformatie, C. rekeningafschrift BNG, D. Ondersteuningsverklaring en E. Aanbiedingsbrief projecten SBI ten grondslag. De hiervoor genoemde documenten worden geacht integraal onderdeel uit te maken van deze beschikking.

Besluit

Wij hebben besloten om u een voorlopige, eenmalige subsidie te verlenen van € 337.500,-- voor het realiseren van de 12 sociale huurwoningen behorend tot het project Bouwen voor Gewoon Wonen op de locatie Wilhelminalaan 25 te Alphen aan den Rijn. Deze verlening hebben wij gebaseerd op de Algemene subsidieverordening Gemeente Alphen aan den Rijn 2020 (Asv 2020).

Motivering

Algemene omschrijving project

Het project *Bouwen voor Gewoon Wonen* (hierna te noemen: "het Project") behelst de verbouw van het pand gelegen aan de Wilhelminalaan 25 te Alphen aan den Rijn naar 15 koop appartementen (middelduur) en 12 (sociale) huurappartementen voor mensen met een ASS diagnose. Het Project zal in het eerste kwartaal van 2024 starten en is eerste kwartaal 2027 gereed. Onder sociale huur-appartementen verstaan wij: woningen, die bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, een aanvangshuurprijs hebben van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

Het Project blijkt niet langer haalbaar te zijn door gestegen bouw- en financieringskosten. De bouwkosten zijn significant gestegen van ongeveer € 3.000.000,- naar € 3.500.000,-. Tevens zijn de financieringskosten en overige bijkomende kosten gestegen.

In oktober 2023 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn meerdere meldingen ingediend voor een bijdrage uit de Startbouwimpuls (hierna: "SBI"). SBI is een uitkeringsprogramma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en bedoeld voor versnelde woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Een van de meldingen betreft het Project.

Op 12 december 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ons een toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gezonden. Aan ons is een bedrag van € 337.500,-- beschikbaar voor het project Bouwen voor Gewoon Wonen. In de beschikking is opgenomen dat het Project zal worden gestart in het eerste kwartaal van 2024 en zal worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2027.

Diensten van Algemeen Economisch Belang

Verlening van enige geldelijke steun ten behoeve van het Project dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Hiervan maakt staatssteunregelgeving deel uit. Ten aanzien van de staatssteunregelgeving heeft het volgende te gelden.

Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: "DAEB") ontleen hun bestaansrecht aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: "VWEU"). 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.

In haar beschikking van 15 december 2009 heeft de Europese Commissie specifiek ten aanzien van woningcorporaties bepaald dat: "het aanbieden van huisvesting kan worden aangemerkt als een dienst van algemeen economisch belang wanneer deze dienst wordt beperkt tot een doelgroep van achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, waarbij de lidstaten beschikken over een ruime marge

voor wat betreft de omvang van de doelgroep en de exacte wijze waarop het doelgroepstelsel wordt toegepast.”¹

Inhet 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 (hierna ook: “DAEB-vrijstellingsbesluit”) heeft de Europese Commissie ‘sociale huisvesting’ aangemerkt als een DAEB.

Op grond van artikel 47 lid 1 sub b Woningwet wordt als DAEB aangemerkt: “Het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woonegelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan (...)” Uit het voorgaande volgt dat sociale woningbouw in beginsel als DAEB kan worden aangemerkt.

Het realiseren van de sociale huurappartementen op het Project betreft een activiteit die zonder overheidsoptreden anders niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou worden verricht. In het geval van het Project zullen de sociale huurappartementen, gezien de significant gestegen bouw- en financieringskosten, zonder overheidsbijdrage niet gerealiseerd worden. Er is dan ook sprake van marktfalen. Gezien het voorgaande wensen wij het Project – voor zover het betreft de realisatie van 12 sociale huurappartementen – aan te merken als DAEB en u met de uitvoering daarvan te belasten.

Compensatie en subsidiering

Aangezien het Project – voor zover het betreft de realisatie van 12 sociale huurappartementen – is aangemerkt als DAEB en u daarmee bent belast is compensatie gerechtvaardigd. Gezien de hoogte van de compensatie geven wij toepassing aan de verordening (EU) 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (hierna: “DAEB de-minimisverordening”).

De compensatie ter uitvoering van de DAEB wordt gegeven in de vorm van een subsidie. De subsidie zal worden verleend met inachtneming van de Asv 2020. Op deze beschikking zijn de bepalingen uit de Asv 2020 van toepassing. Op grond van de Asv 2020 zijn wij bevoegd om een eenmalige subsidie te verstrekken ten behoeve van een project of activiteit met een eenmalig karakter.

Betaling

Wij maken, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 17, derde lid, van de Asv 2020, de subsidie van € 337.500,- over ten name van Bouwen voor gewoon wonen Alphen aan den Rijn op bankrekeningnummer: xxxxx, binnen 30 dagen nadat aan de in het navolgende opgenomen opschortende voorwaarde is voldaan.

Opschortende voorwaarde

De subsidie zal aan u worden verleend onder de opschortende voorwaarde dat u een schriftelijke verklaring aan ons doet toekomen over alle andere onder de DAEB de-minimisverordening of andere de-minimisverordeningen vallende de-minimissteun die u gedurende een periode van drie jaar heeft ontvangen in de zin van het bepaalde in artikel 7, vierde lid, van de DAEB de-minimisverordening.

Verplichtingen

Op grond van artikel 20 van de Asv 2020 en de DAEB de-minimisverordening dient uw administratie aan de volgende eisen te voldoen:

- U bent verplicht de administratie op overzichtelijke en doelmatige wijze te voeren en de administratie zodanig in te richten dat deze een juist, volledig en actueel beeld geeft van uw functioneren.

¹) Steunmaatregelen nr. E2/2005 en N 642/2009 – Nederland Bestaande steun en bijzondere projectsteun voor woningcorporaties, par. 55

- U bent verplicht mee te werken aan een door of namens de gemeente ingesteld onderzoek dat is gericht op het verkrijgen van inlichtingen ten behoeve van de controle op de rechtmatigheid en doelmatigheid van de besteding van subsidies.
- U voert een boekhoudkundige scheiding van de financiering, de kosten en de opbrengsten verbonden aan de DAEB-activiteit en aan uw andere activiteiten en u verleent de gemeente desgewenst inzage hierin en de mogelijkheid om hiervan kopieën te maken.
- U bewaart de bewijsmiddelen gedurende de duur van het Project en tien jaar na afloop daarvan van de kosten van de DAEB.

Op grond van artikel 18 van de Asv 2020 dient u jaarlijks voor 1 augustus een tussentijdse rapportage aan de gemeente te zenden. De rapportage bevat rekening en verantwoording over de verrichte activiteiten van het eerste halfjaar en de daaraan verbonden uitgaven en inkomsten en een prognose voor het tweede halfjaar. Meer specifiek dient u ons te informeren over:

- a. Het aantal woningen waarvan de bouw is gestart (cumulatief), inclusief aanduiding of dit al dan niet volgens planning is;
- b. Het aantal woningen dat is gerealiseerd (cumulatief), inclusief aanduiding of dit al dan niet volgens planning is;
- c. De totale besteding van het voorafgaande jaar;
- d. De totale besteding cumulatief;
- e. Aanduiding of de prijscategorieën woningen overeenkomen met de projectaanvraag;
- f. Eventuele aanvullende indicatoren, indien deze worden verlangd in het kader van de SISA verantwoording van de gemeente aan de Rijksoverheid.

Inlichtingenplicht

Voorts dient u ons te informeren indien sprake is van vertraging waardoor een datum als bedoeld in artikel 5, onderdeel d van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls, niet wordt gehaald, met een toelichting op de vertraging.

Mededelingsplicht (artikel 19 Asv 2020)

Zodra het waarschijnlijk is dat u de gesubsidieerde activiteiten niet of niet geheel uit kan voeren, meldt u dit direct aan ons. Ook andere relevante feiten en omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de activiteiten of de subsidievaststelling, meldt u direct bij bekend worden aan ons.

Verantwoording en vaststelling

De subsidie is voorlopig. U dient uiterlijk op 1 juli 2027 een aanvraag tot vaststelling in voor de subsidie. Bij de aanvraag, die door een of meer bevoegde personen ondertekend dient te zijn, overlegt u:

- een verslag van de activiteiten en een financieel overzicht van de uitgaven en inkomsten, met een toelichting daarop;
- een verantwoording van de bijdrage die u levert aan de gemeentelijke doelstellingen en een accountantsverklaring inclusief rechtmatigheidsverklaring;

Het financiële verslag dient zodanig ingericht te zijn dat voor het project kan worden beoordeeld hoe de subsidie is aangewend

Mogelijke lagere vaststelling van het subsidiebedrag (artikel 16 Asv 2020)

De aan u verleende subsidie kan op grond artikel 4:46 Awb lager vastgesteld worden indien:

- a. De activiteiten waarvoor subsidie is verleend, niet of niet geheel hebben plaatsgevonden;
- b. U niet heeft voldaan aan de aan deze subsidie verbonden verplichtingen;
- c. U onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere beschikking zou hebben geleid;
- d. De subsidieverlening onjuist was en u dit wist of behoorde te weten;
- e. Er sprake blijkt te zijn van ongeoorloofde cumulatie in de zin van artikel 5 DAEB de-minimisverordening;
- f. Daarnaast kan het college de subsidie lager vaststellen: in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Bezwaarclausule

U kunt binnen 6 weken na verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij de gemeente Alphen aan den Rijn. In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit, waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

Ook stuurt u een kopie van deze brief met uw bezwaarschrift mee. Het bezwaar richt u aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Alphen aan den Rijn. U dient het bezwaarschrift bij voorkeur digitaal in via de website van de gemeente: www.alphenaandenrijn.nl. Klik op 'Bestuur & Organisatie' → Contact & reacties' → 'Invloed, bezwaar en klachten' → 'Bezwaar maken'. U heeft hiervoor uw elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Indien u geen toegang hebt tot internet kunt u het bezwaarschrift schriftelijk indienen.

Het bezwaarschrift kunt u sturen naar postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, telefoonnummer xxx.

Wij wensen u succes met de uitvoering van het Project.