

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) Woningbouwvereniging Habeko Wonen Project Westvaartpark

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn;

gelet op:

- de artikelen 14 en 106 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 Gemeentewet;

overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun grondslag vinden in de artikelen 14 en 106, tweede lid VWEU;
- Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregulering, moet daarvoor een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB worden belast;
- In haar beschikking van 15 december 2009 de Europese Commissie (hierna: Commissie) specifiek ten aanzien van woningcorporaties heeft 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 ruimte marge voor wat betreft de omvang van de doelgroep en de exacte wijze waarop het doelgroepstelsel wordt toegepast.”*¹
- In haar besluit van 20 december 2011 heeft de Commissie ‘sociale huisvesting’ aangemerkt als een DAEB.²
- 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 woongelegenheden 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 woongelegenheden 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;
- Woningbouwvereniging Habeko Wonen ten behoeve van het project Westvaartpark 62 sociale huurwoningen zal (doen) realiseren, welk project vertraging heeft opgelopen;
- In oktober 2023 de gemeente Alphen aan den Rijn meerdere aanmeldingen heeft ingediend voor een bijdrage uit de Startbouwimpuls (SBI). SBI is een uitkerings-programma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en is bedoeld voor versnelde woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen;
- De gemeente Alphen aan den Rijn ten behoeve van project Westvaartpark een uitkering toegekend heeft gekregen van € 775.000,-;
- Het wenselijk is de toegekende bijdrage aan te wenden om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken;
- De bestaande DAEB op basis van de Woningwet biedt onvoldoende mogelijkheden om Woningbouwvereniging Habeko Wonen te steunen. De algemene DAEB uit de Woningwet leent zich er niet voor om een incidentele subsidie ten behoeve van de bouwkosten in het kader van de versnelling van het project Westvaartpark toe te kennen.

Besluit vast te stellen het:

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) Woningbouwvereniging Habeko Wonen Project Westvaartpark.

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

2) 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, artikel 2 lid 1 sub c.

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Woningcorporatie Habeko Wonen Project Westvaartpark.

Artikel I Aanwijzing als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van Woningbouwvereniging Habeko Wonen:

- het bouwen van 62 woningen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag ten behoeve van het project Westvaartpark.

Artikel II Inhoud en duur van de openbare dienstverplichtingen

Woningbouwvereniging Habeko Wonen zal ten behoeve van het project Westvaartpark 62 sociale huurwoningen (doen) realiseren voor de doelgroepen jongeren en senioren. Zonder aanvullende overheidsfinanciering kunnen de sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd, althans niet voor 1 juli 2026, gezien de met de realisatie gemoeide kosten. Vanwege dit marktfalen wordt Woningbouwvereniging Habeko Wonen belast met deze DAEB tot het (doen) realiseren van 62 sociale huurwoningen.

Deze aanwijzing voor de realisatie van de sociale huurwoningen ten behoeve van het project Westvaartpark treedt in werking op de dag na die waarop het aanwijzingsbesluit is bekendgemaakt en eindigt op 1 juli 2027.

Artikel III Betrokken onderneming en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is Woningbouwvereniging Habeko Wonen, kantoorhoudende aan de Dorpsstraat 50 (2391 BJ) te Hazerswoude-Dorp, ingeschreven in het Handelsregister met KVK nummer 28023105.

Artikel IV Aard van alle uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming door het toewijzende overheidsorgaan zijn verleend

Geen.

Artikel V Een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor de berekening, de monitoring en de herziening van de compensatie

De vergoeding die Woningbouwvereniging Habeko Wonen ontvangt is gebaseerd op de uitkering die de gemeente heeft ontvangen uit hoofde van de SBI. De vergoeding belooft een bedrag van maximaal € 12.500,- per woning, zoals nader weergegeven in de bescheiden die ten grondslag liggen aan de beschikking strekkende tot voorlopige eenmalige subsidieverlening aan Woningbouwvereniging Habeko Wonen.

De vergoeding zal worden verstrekt in de vorm van een eenmalige subsidie. De beschikking strekkende tot voorlopige eenmalige subsidieverlening aan Woningbouwvereniging Habeko Wonen maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Het college controleert jaarlijks en bij afsluiting van het project de financiële verantwoording.

Artikel VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te vorderen

De maximaal beschikbare compensatie bedraagt € 775.000,-. De berekening van de compensatie, controle en herziening is nader beschreven in de beschikking strekkende tot voorlopige eenmalige subsidieverlening aan Woningbouwvereniging Habeko Wonen. Voorwaarden voor verantwoording en eindcontrole op de compensatie zijn conform artikel 6 van het DAEB Vrijstellingsbesluit vastgelegd in de beschikking.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

drs M.H.J. van Kruijsbergen MBA

de burgemeester,

mr. drs. J.W.E. Spies

Bezwaarclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn.