

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) Stichting Woonforte Project Magnolia

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 (Vrijstelingsbesluit 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 staatssteunregelgeving, 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;
- Stichting Woonforte ten behoeve van het project Magnolia 116 sociale huurwoningen en 19 woningen in het segment middenhuur zal (doen) realiseren, welk project vertraging heeft opgelopen;
- In september 2021 de gemeente Alphen aan den Rijn een subsidieaanvraag heeft gedaan voor een projectsubsidie ter grootte van € 250.000,- bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ten behoeve van project Magnolia aan de gemeente Alphen aan den Rijn een projectsubsidie hebben verleend van € 250.000,-;
- In oktober 2023 de gemeente Alphen aan den Rijn meerdere aanvragen 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 Magnolia een uitkering toegekend heeft gekregen van € 1.687.500,-;
- Het wenselijk is de toegekende bijdragen aan te wenden om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken;
- De bestaande DAEB op basis van de Woningwet biedt onvoldoende mogelijkheden om Stichting Woonforte 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 het project Magnolia toe te kennen.

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.

Besluit vast te stellen het:

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) Stichting Woonforte Project Magnolia.

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Stichting Woonforte Project Magnolia.

Artikel I Aanwijzing als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van Stichting Woonforte:

- het bouwen van 116 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 Magnolia.

Artikel II Inhoud en duur van de openbare dienstverplichtingen

Stichting Woonforte zal ten behoeve van het project Magnolia 116 sociale huurwoningen (doen) realiseren. Zonder aanvullende overheidsfinanciering kunnen de sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd, althans niet voor 1 juli 2026. Vanwege dit marktfalen wordt Stichting Woonforte belast met deze DAEB tot het (doen) realiseren van 116 sociale huurwoningen.

Deze aanwijzing voor de realisatie van de sociale huurwoningen ten behoeve van het project Magnolia 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 Stichting Woonforte, kantoorhoudende aan de Baronie 30, 2404 XG Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het Handelsregister met KVK nummer 28023102.

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 Stichting Woonforte ontvangt is gebaseerd op de uitkering die de gemeente heeft ontvangen uit hoofde van de SBI. De vergoeding beloopt een bedrag van maximaal € 12.500,- per woning.

De vergoeding zal worden verstrekt in de vorm van een eenmalige subsidie. De beschikking strekkende tot voorlopige eenmalige subsidieverlening aan Stichting Woonforte 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 € 1.687.500,-. De berekening van de compensatie, controle en herziening is nader beschreven in de beschikking strekkende tot voorlopige eenmalige subsidieverlening aan Stichting Woonforte. 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,

*de wnd. secretaris,
drs. F. (Flora) van den Berg*

*de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel*

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.