

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) ex artikel 4 van het DAEB- Vrijstellingsbesluit (Besluit 2012/21/EU) voor het Consortium ten behoeve van bedoelde tijdelijke woningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;

gelet op:

- de artikelen 14 en 106 van het 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 van de Gemeentewet;

het Consortium Burggraaf:

Nog op te richten consortium bestaande uit de entiteiten:

- a. de besloten vennootschap Gapph Modular, statutair gevestigd aan de Magistratenlaan 186, 5223 MA te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 186, 5223 MA te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 66658055, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer B. de Haan;
- b. de besloten vennootschap BAUh, statutair gevestigd aan de Mijlweg 2, 3295 KH te 's- Gravendeel, kantoorhoudende aan de Mijlweg 2, 3295 KH te 's-Gravendeel, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 89870654, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Barth;
- c.
 1. de besloten vennootschap J.R.E. van der Ham Beheer, statutair gevestigd aan de Bakkerstraat 5b, 4132 VC te Vianen, kantoorhoudende aan de Mijlweg 9-18, 4131 PJ te Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 11053238, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J.R.E. van der Ham en
 2. de besloten vennootschap Solutium, statutair gevestigd aan de Bakkerstraat 5b, 4132 VC te Vianen, kantoorhoudende aan de Mijlweg 9-18, 4131 PJ te Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 91669286, vertegenwoordigd door haar bestuurder M. van Nifterik;

hierna te noemen: "**Consortium**"

overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU;
- Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregelgeving, moet een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB worden belast;
- De verhuur van sociale huurwoningen door de overheid is aangemerkt als een openbare dienst, en aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) is opgedragen als een DAEB, waarbij deze openbare dienst duidelijk is omschreven en afgebakend door middel van de liberalisatiegrens en de inkomensgrens; Hoewel het Consortium geen toegelaten instelling is zal zij zich wel vergelijkbaar gedragen binnen dit project;
- Er een grote opgave ligt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
- De druk op de woningmarkt de komende jaren groot blijft waardoor het realiseren van de opvangplekken lastig zal blijven;
- De gemeente reeds subsidie heeft ontvangen uit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) en partijen gezamenlijk een aanvraag hebben ingediend voor de transitiekostenvergoeding voor de opvang van Oekraïners welke op 9 januari 2025 is toegekend.
- Het Consortium het initiatief heeft genomen tot de verkenning van een plan voor realisatie van tijdelijke woningen aan de Burggraaf en bereid is om 50 zelfstandige tijdelijke woningen te realiseren die voor een periode van twee jaar worden verhuurd aan de gemeente ten behoeve van de opvang van Oekraïners.
- Het voor het Consortium niet rendabel is om de tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar te realiseren en exploiteren onder marktconforme voorwaarden, zoals blijkt uit de businesscase (bijlage 1);

- Hiervoor de markt ontoereikend is en er sprake is van een vorm van 'marktfalen', die zonder overheidsbijdrage onvoldoende door marktpartijen wordt ingevuld. Binnen ons grondgebied zien wij geen alternatieve locaties voor het binnen de gestelde termijn realiseren van volwaardige huisvesting. Alternatieven zoals huisvesting in hotel of bestaande verblijfsaccommodaties in de markt zijn per definitie duurder en achten wij ook onwenselijk omdat dan geen sprake is van duurzame huisvesting van deze groep.
- Het plaatsen van de tijdelijke woningen de gemeente helpt haar doelen op het gebied van opvang van Oekraïners en uitbreiding van het woningaanbod te bereiken;
- Het wenselijk is om deze diensten aan het Consortium op te dragen, omdat zij beschikken over een grondpositie, expertise hebben in de verhuur van woningen, waaronder voor deze specifieke doelgroepen en daarnaast bereid zijn om de woningen op risico te exploiteren en realiseren;
- Ons college van mening is dat er door het Consortium een goed planvoorstel wordt geboden en er goede afspraken worden gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst;
- Ons college via deze aanwijzing bereid is om een krediet te verstrekken voor dit specifieke project, in lijn met de wens van de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden. Dit krediet wordt bekostigd uit gelden verkregen van het Rijk in het kader van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en transtiekostenvergoeding.

Besluit vast te stellen het:

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang (DAEB) ex artikel 4 van het DAEB- Vrijstellingsbesluit (Besluit 2012/21/EU) voor het Consortium ten behoeve van bedoelde tijdelijke woningen.

Artikel I Aanwijzing als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van het Consortium:

- de realisatie van 50 tijdelijke woningen aan de Burggraaf te Meerkerk en de exploitatie het beheer en de verhuur van deze woningen

Artikel II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

Het Consortium gaat tijdelijke woningen aankopen en plaatsen op de aangewezen locatie aan de Burggraaf. Daarbij gaat het specifiek om 50 tijdelijke huurwoningen die conform de omgevingsvergunning voor 15 jaar ter plaatse bewoond zullen worden, waarvan de eerste 2 jaar door Oekraïners. Er is gekozen voor een exploitatietermijn van 15 jaar omdat bij een kortere exploitatietermijn de onrendabele top aanzienlijk hoger zou zijn. In dat geval zou meer compensatie nodig zijn om de tot een haalbare businesscase voor het project te komen.

De tijdelijke woningen hebben een sociale huurprijs (onder de aftoppingsgrenzen zoals beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst). Zonder aanvullende overheidsfinanciering is het financieel niet haalbaar om de woningen in het sociale huursegment te realiseren voor een periode van 15 jaar.

Vanwege dit marktfalen wordt het Consortium belast met deze DAEB tot het realiseren en exploiteren van de tijdelijke woningen.

Deze aanwijzing voor het realiseren en exploiteren van de tijdelijke woningen c.a. eindigt 15 jaar na start exploitatie en uiterlijk op 31 december 2042.

Artikel III Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is een besloten vennootschap op te richten door het consortium waarbinnen de ontwikkeling en exploitatie van de zelfstandige woonruimten zal geschieden.

Dit betreft een overneming van de Samenwerkingsovereenkomst en bijbehorende voorwaarden in het DAEB-besluit door de nog op te richten besloten vennootschap ex artikel 6:159 BW. Hierbij geldt dat het Consortium verantwoordelijk blijft voor alle verplichtingen volgend uit deze samenwerkingsovereenkomst en het DAEB-Besluit tot het moment van contractovername door de nog op te richten besloten vennootschap.

Artikel IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend

Het realiseren van tijdelijke woningen voor het huisvesten van specifieke doelgroepen en het verhuren van tijdelijke woningen aan specifieke doelgroepen onder de aftoppingsgrens conform de subsidievoorwaarden zoals bijgevoegd bij de SOK.

Artikel V Parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie

De vergoeding die het Consortium ontvangt is gebaseerd op het op de afspraak in de Samenwerkingsovereenkomst Burggraaf Meerkerk gemeente Vijfheerenlanden en Consortium.

Uitgangspunt voor de DAEB is dat het, zonder aanvullende financiële afspraken, voor het Consortium niet mogelijk is om de gewenste dienst met een financieel rendabele businesscase uit te voeren en dat het Consortium daarvoor zal worden gecompenseerd. De financiële bijdrage en compensatie worden slechts verleend onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Vijfheerenlanden en het Consortium en op grond van de subsidiebeschikking.

De compensatie heeft de vorm van de volgende financiële afspraken:

1. De gemeente Vijfheerenlanden compenseert het Consortium door middel van subsidie voor de onrendabele top. De bedoelde subsidie bedraagt € 2.709.453,63.
2. De gemeente Vijfheerenlanden neemt diverse kosten ter voorbereiding op het project voor haar rekening:
 - a. Onderzoeken ten behoeve van de planvorming tot een maximum bedrag van € 50.000.
3. De gemeente Vijfheerenlanden biedt het Consortium in de eerste twee exploitatiejaren een huurderiving regeling, zodat de bijbehorende financiële risico's voor het Consortium worden beperkt, maar geen sprake is van overcompensatie.
 - a. Het huurbedrag ligt onder de sociale huurgrens waardoor geen sprake is van overcompensatie.
4. Er wordt een extra bedrag opgenomen in het DAEB-besluit van € 275.945,363 . Dat is 10% van de som van onder 1 tot en met 3 genoemde posten, bestemd voor mogelijke onvoorziene kosten. De gemeente kan besluiten om gebruik te maken van dit bedrag in het geval dat zij van mening is dat dit noodzakelijk is in het belang van het project.

De vergoeding die het Consortium ontvangt wordt, voor zover nog niet bekend, berekend aan de hand van de Samenwerkingsovereenkomst overeengekomen tussen het Consortium en het college. De compensatie mag uitsluitend worden aangewend voor de netto kosten, met inbegrip van een redelijke winst, zoals bedoeld in artikel 5 lid 5 e.v. van het Vrijstellingsbesluit DAEB, die rechtstreeks voortvloeien uit de uitvoering van de DAEB. In Artikel VI worden diverse regelingen benoemd ter voorkoming van overcompensatie.

Het college controleert elke 2 jaar en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording.

Artikel VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

- De maximaal beschikbare compensatie bedraagt € 3.035.398,99. Dit is een optelsom van de parameters genoemd in artikel V.
- De aanschaf van de tijdelijke woningen c.a. en het plaatsen wordt conform de afspraken in de SOK uitgevoerd met een redelijk rendement dat in verhouding staat tot de risico's. Het projectrendement wordt daartoe gemaximeerd op 12% o.b.v. de besproken businesscase (zie bijlage Businesscase).
- De compensatie mag uitsluitend worden aangewend voor de netto kosten en opbrengsten, met inbegrip van een redelijke winst (projectrendement van maximaal 12%), die rechtstreeks voortvloeien uit de uitvoering van de DAEB. Bij een overschrijding van de 12% wordt het restant terugbetaald tot maximaal het bedrag van de verkregen compensatie.
- Er heeft vooraf een onafhankelijke beoordeling plaatsgevonden van de Businesscase van het Consortium door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, waarbij is getoetst op overcompensatie (zie Memo argumentatie Businesscase, bijlage van de Samenwerkingsovereenkomst).
- Verder zal het Consortium worden verplicht om een administratie in te richten zoals bedoeld in artikel 5, lid 2, van het Vrijstellingsbesluit DAEB. Het Consortium administreert de netto kosten en opbrengsten verbonden met de investeringen en DAEB activiteiten op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten en opbrengsten. Het Consortium zal daartoe de jaarrekeningen van de op te richten BV delen. De gemeente of Het college controleert tweejaarlijks en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording van het Consortium.
- Het Consortium zal periodiek een rapportage uitbrengen over de netto kosten en opbrengsten met een frequentie van één keer per twee jaar voor de afloop van het project na 15 jaar.
- De tijdelijke woningen worden aangeschaft door het Consortium en de financiële bijdragen en compensatie worden slechts onder voorwaarden, zoals overeengekomen in de SOK, verleend.
- De vaststelling van de compensatie is op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien na afloop van de eerste exploitatieduur van 15 jaar blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage tot overcompensatie heeft geleid, is het Consortium verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen. Het college zal het Consortium hiertoe in dat geval uitnodigen middels een terugvorderingsbesluit.

Eerst na akkoord van het college kunnen de DAEB-taken worden uitgevoerd.

- De definitieve vaststelling van de compensatie geschiedt op dusdanige wijze dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien de kosten hoger zijn dan de ter beschikking gestelde compensatie, dan dienen de meerkosten door het Consortium te worden aangetoond.
- Het Consortium voert een boekhoudkundige scheiding van kosten verbonden aan de DAEB- activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan haar andere activiteiten. Dit wordt met de gemeente gedeeld in de vorm van jaarrekeningen van het Consortium.
- Het Consortium stuurt facturen voor het verkrijgen van de compensatie met een betalingstermijn van 30 dagen (inclusief een door de gemeente te verstrekken ordernummer) naar de gemeente. Facturering en betaling zullen geschieden conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst.
- Het Consortium bewaart de bewijsmiddelen van de kosten en opbrengsten van de DAEB- activiteiten gedurende de duur van het project en tien jaar na afloop daarvan.
- Kosten waarvoor geen bewijsmiddelen kunnen worden verstrekt aan het college komen niet in aanmerking voor compensatie en worden terug gevorderd.

Artikel VII Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop het is bekend gemaakt.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Consortium Burggraaf.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Vijfheerenlanden op 22 april 2025.

*de secretaris,
W.J. (Judith) de Jonge*

*de burgemeester,
S. (Sjors) Fröhlich*

Niet eens met dit besluit?

Maak dan binnen zes weken bezwaar. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Alleen belanghebbende kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

In het bezwaarschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres,
- de datum van uw bezwaarschrift,
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent,
- het kenmerk (zaaknummer) van het besluit,
- waarom u het niet eens bent met het besluit,
- een machtiging als u namens een ander bezwaar indient.

U sluit uw bezwaarschrift af met uw handtekening.

Maakt u bezwaar namens een organisatie? Stuur dan een kopie van de geldende statuten en een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan één jaar) mee met uw bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift indienen is gratis. Dit kan op twee manieren.

- Digitaal: via vijfheerenlanden.nl/bezwaarmaken. Daarvoor heeft u DigiD of eHerkenning nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.
- Per post: Stuur uw bezwaarschrift naar: Gemeente Vijfheerenlanden t.a.v. Commissie bezwaarschriften Postbus 11 4140 AA Leerdam.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw bezwaarschrift direct de rechter vragen een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u samen met uw bezwaarschrift, indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren.

- Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie over DigiD op de website digid.nl.

-
- Per post. Stuur uw verzoekschrift naar: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen Postbus 16005 3500 DA Utrecht

Let op: Een verzoekschrift indienen kost geld (griffierechten). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.