

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag 2024-2025

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 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 (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, waardoor de verwachting is dat er met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie komt;
- 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 woongelegenheden;
- er sprake is van een historisch hoog woningtekort van 3,8% 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 Den Haag 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 zes ondernemers aanwijst om betaalbare koop- en huurwoningen in de gemeente 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 Den Haag een financiële steun verleent aan de zes ontwikkelaars voor de realisatie van woningen in Den Haag;

besluit het Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag 2024-2025 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:

- a) Het realiseren door MS INVEST 4 van 56 woongelegenheden in het project **Loosduinseweg**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- b) Het realiseren door Sustay RCII B.V. IC AMSTERDAM I S.À R.L. van 1.175 woongelegenheden in het project **Waldorp Four**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- c) Het realiseren door Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854 van 16 woongelegenheden in het project **Zeezwaluwlaan 4**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- d) 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. van 1.304 woongelegenheden in het project **The Grace**, ten behoeve van het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden 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 betrokkengrondgebied

De betrokken ondernemingen zijn:

- a) MS INVEST 4
- b) Sustay RCII B.V. IC AMSTERDAM I S.À R.L.
- c) Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854
- d) Samenwerkingsverband Laakveld

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 DEAB per jaar overschrijden zoals vastgelegd in artikel 2, eerste lid, onder a van het Vrijstellingsbesluit overschrijden.

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 éénmaal 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 op de dag van publicatie in het Gemeenteblad waarin zij wordtgeplaatst.

VIII. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang Startbouwimpuls Den Haag 2024-2025.

Den Haag, 9 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen