

Aanwijzingsbesluit Diensten van Algemeen Economisch Belang Stichting Huisvesting Werkende Jongeren

Intitulé

Aanwijzingsbesluit DAEB "Exploitatie van sociale huurwoningen aan de Floraweg te Roelofarendsveen

Het college van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem;

gelezen het advies d.d. 27 februari 2024;

overwegende dat:

- diensten van algemeen economisch belang ("DAEB") hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid, van het VWEU betreffende de werking van de Europese Unie;
- op grond van artikel 106, tweede lid van het VWEU (decentrale) overheden bepaalde diensten die in het algemeen belang worden uitgevoerd kunnen aanwijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB);
- 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 bepaalde DAEB worden belast;
- de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen op basis van artikel 45 van de Woningwet is aangemerkt als een DAEB-activiteit;
- met een beroep op het DAEB-vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie steun in de vorm van een compensatie voor de DAEB is vrijgesteld van melding aan de Europese Commissie;
- uit de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem, eerste wijziging van 28 januari 2019, zowel de intentie van de Gemeente Kaag en Braassem om de sociale huurwoningbouw te intensiveren, als de noodzaak daarvoor volgt;
- in het raadsakkoord 2022-2026 'Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen' daarom de ambitie is opgenomen om voldoende sociale huurwoningen te realiseren teneinde de grote wachtlijst voor de sociale huursector het hoofd te kunnen bieden;
- niet is gebleken dat marktpartijen onder dezelfde of vergelijkbare voorwaarden bereid zijn om het project zonder overheidsfinanciering en/of -garantie te realiseren;
- Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) als beoogd exploitant van het project, specifiek genoemd wordt in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 met betrekking tot woningen en standplaatsen in de sociale huursector en derhalve een speciale plek inneemt in de exploitatie van sociale huurwoningen;
- Als zodanig aan SHWJ als DAEB onder meer de volgende activiteiten zijn of worden opgedragen:
 - het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
 - 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;
- het naar mening van het college noodzakelijk is om deze diensten aan SHWJ toe te vertrouwen, omdat daarmee in hoge mate wordt voldaan aan de woningbehoeften van grote groepen jongvolwassen uit Kaag en Braassem;
- de gemeente garant staat voor de door SHWJ aan (te) gane financiering bij de financiële instelling, omdat zonder deze garantstelling door SHWJ geen financiering voor de herontwikkeling verkregen kan worden;
- de gemeente veronderstelt dat dit een marktconforme transactie is, aangezien er op grond van de documentatie en gegevens van de gemeente geen sprake is van enig voordeel noch staatssteun. Ter zekerheid, voor zover dit niet het geval is, wijst de gemeente SHWJ aan als DAEB.

gelet op:

- artikel 160 Gemeentewet;
- artikel 14 en 106, tweede lid, van het VWEU;

- de vrijstellingsbeschikking van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7;
- het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (2012/21/EU), betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het VWEU 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, het DAEB-Vrijstellingsbesluit,

b e s l u i t :

vast te stellen het: Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang ("DAEB")
Stichting Huisvesting Werkende Jongeren

Artikel I Aanwijzing als DAEB de volgende diensten

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ):

- de exploitatie van 75 sociale huurwoningen met voldoende kwaliteit van zowel woning als directe woonomgeving en openbaar gebied op de locatie kadastraal bekend Alkeamde, sectie K, nummer 5298, tussen Floraweg 8-10 te Roelofarendsveen, ten behoeve van lokale, werkende jongeren in de leeftijd van 18 t/m 27 jaar.

Artikel II Aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

De Gemeente Kaag en Braassem heeft een koop- en anterieure overeenkomst gesloten met SHWJ ten behoeve van de realisatie van maximaal 75 sociale huurwoningen, toe te wijzen aan lokale, werkende jongeren in de leeftijd van 18 t/m 27 jaar, op het perceel tussen Floraweg 8 en 10 te Roelofarendsveen.

De woningen hebben een sociale huurprijs (wat betekent dat de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt) waardoor de opbrengst van de ontwikkeling lager is dan bij vrije sector verhuur. Zonder aanvullende overheidsfinanciering en/of -garantie zou er onvoldoende aanbod van huurwoningen zijn in het segment voor sociale huurwoningen.

Vanwege dit marktfalen wordt SHWJ belast met deze DAEB voor sociale huur.

Daaronder wordt verstaan de verhuur van ten minste 90% van de huurwoningen aan de volgende doelgroep:

- personen met een huishoudinkomen dat is gelegen onder de inkomensgrens bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en;
- de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, derde volzin, van de Woningwet;
- in de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar.

De diensten die aangeboden worden door SHWJ zijn van algemeen belang voor de inwoners in de hiervoor genoemde doelgroep van de gemeente Kaag en Braassem;

Conform de Grondprijzenbrief 2023 van de Gemeente Kaag en Braassem, is de grond op bovengenoemd perceel verkocht voor de prijs van de taxatie. Deze prijs ligt hoger dan de residuele grondwaarde. Teneinde op het perceel de sociale huurwoningen te realiseren, heeft SHWJ financiering nodig. SHWJ begroot de bouwkosten voor het project momenteel op € 15.375.000,- waarvan de SHWJ € 1.000.000,- aan eigen geld in zal brengen. Het overige bedrag ad € 14.375.000,- zal in vreemd vermogen aangehouden moeten worden.

Voor het aantrekken van vreemd vermogen is SHWJ voornemens een lening aan te gaan bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) tegen dezelfde rentetarieven als gemeenten. Om dit te bewerkstelligen, dient de Gemeente een borgstellingsgarantie af te geven aan BNG voor deze lening. Als zekerheidstelling, zal de Gemeente een eerste recht van hypotheek vestigen op het nieuwe wooncomplex van SHWJ. De borgstellingsgarantie wordt afgegeven voor de duur van 30 jaar en eindigt derhalve, evenals deze aanwijzing voor de exploitatie van 75 sociale huurwoningen, op [DATUM].

Artikel III Betrokken onderneming en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is Stichting Huisvesting Werkende Jongeren, Breestraat 55, 2311 CJ te Leiden, ingeschreven in het Handelsregister met KVK nummer 41165854; dit is een stichting die onder meer diensten aanbiedt/uitvoert op het grondgebied van de Gemeente Kaag en Braassem. Het project vindt plaats in Roelofarendsveen.

Artikel IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming is toegekend

Er wordt geen uitsluitend of bijzonder recht verleend.

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

De compensatie in kwestie bestaat uit de rentebesparing van SHWJ met betrekking tot de uitgegeven borgstellingsgarantie van de Gemeente aan SHWJ, waarbij SHWJ tegen dezelfde rentetarieven kan lenen als de Gemeente. Het verschil tussen de rente die de BNG aan de Gemeente verstrekt (en in dit geval ook aan SHWJ) en de marktconforme rente die normaliter bij dergelijke leningen wordt verstrekt, is in potentie staatssteun. Om die reden wijst de Gemeente SHWJ aan als DAEB middels dit DAEB-aanwijzingsbesluit.

De overcompensatie wordt voorkomen door te werken met een garantstellingsbesluit zoals bedoeld in artikel VI van dit Aanwijzingsbesluit. Het compensatiebedrag is niet hoger dan nodig om de netto kosten van de DAEB te dekken en wordt nader vastgelegd in de eenmalige borgstellingsgarantie. De parameters op basis waarvan de compensatie voor het verrichten van de DAEB objectief en op transparante wijze wordt berekend, wordt nader aangeduid in de eenmalige borgstellingsgarantie.

Artikel VI Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

In de nadere eenmalige borgstellingsgarantie met betrekking tot deze aanwijzing, worden voorwaarden gesteld voor verantwoording en eindcontrole op de compensatie. Bij deze controle zal door het college erop worden toegezien of de werkelijke kosten van de activiteiten in lijn zijn met de daarvoor begrote kosten. Indien blijkt dat overcompensatie heeft plaatsgevonden, dan zal dit bedrag worden teruggevorderd.

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 Stichting Huisvesting Werkende Jongeren

*Roelofarendsveen, 27 februari 2024,
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
De gemeentesecretaris,
J.J. Démoed
De burgemeester,
A. Heijstee-Bolt*