

DAEB-Vrijstellingsbesluit Nieuwbouw Kuypersstraat als vliegwiel voor gebiedsontwikkeling Staatsliedenbuurt

Gelet op:

- De artikelen 14 en 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU);
- 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 (Publicatieblad van de Europese Unie, L 7/3, 11 januari 2012) "DAEB-Vrijstellingsbesluit";
- Artikel 158 van de Provinciewet
- Artikel 1.4, eerste lid van de Algemene subsidieverordening provincie Utrecht 2022
- Algemene wet bestuursrecht

Overwegende dat:

- De gemeente Stichtse Vecht kampt met een tekort aan sociale huurwoningen, dat momenteel slechts 22% bedraagt, terwijl dit volgens de Woondeal naar 30% moet stijgen;
- Portaal vanwege verkoop van niet-passende eengezinswoningen en het ontbreken van nieuwbouw een krimp in haar sociale huurvoorraad heeft ervaren, waardoor een groot tekort is ontstaan aan betaalbare, duurzame, toegankelijke en gelijkvloerse sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- De Staatsliedenbuurt, waar de Kuypersstraat zich bevindt, behoefte heeft aan vernieuwing en verdichting vanwege de verouderde woningen en de versleten uitstraling van de buurt;
- De gemeente een sociale huurbeklemming van 20 jaar heeft opgelegd, wat leidt tot een lagere theoretische huuropbrengst, een lager projectrendement en een lagere marktwaarde van de woningen;
- Het project aan de Kuypersstraat de realisatie van 26 sociale huurwoningen betreft, die als startpunt fungeert voor de bredere gebiedsontwikkeling van de Staatsliedenbuurt. Hiermee wordt doorstroming vanuit de te slopen flats in de Schaepman-, Kuypers- en Troelstrastraat deels opgevangen;
- Hiermee dient het project Kuypersstraat als noodzakelijke katalysator voor de bredere gebiedsontwikkeling van de Staatsliedenbuurt. Portaal realiseert hiermee 236 sociale huurwoningen;
- Het project Kuypersstraat met 26 woningen een duidelijke start en einddatum heeft, en deze op zichzelf binnen de DAEB-parameters past (100% sociale huur, direct gericht op de kern behoefte aan sociale woningen);
- De aanvullende DAEB-subsidie van de provincie Utrecht aansluit bij het Programma Versnelling Woningbouw en bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningen binnen de provinciale woningbouwdoelstellingen.
- Er sprake is van marktfalen binnen de woningbouwsector, met name in de ontwikkeling van betaalbare sociale huurwoningen. Door de lage theoretische huuropbrengst en de beperkte marktwaarde van dergelijke woningen, wordt dit project door commerciële partijen niet opgepakt. De betrokkenheid van een woningcorporatie als Portaal en aanvullende publieke financiering is daarom noodzakelijk om dit marktfalen te corrigeren en te voorzien in de kernbehoefte van betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen.

Besluiten:

I. Vast te stellen het volgende aanwijzingsbesluit DAEB:

- Aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) de volgende dienst: Het realiseren van 26 sociale huurwoningen in de Kuypersstraat te Maarssen, binnen de Staatslieden buurt. Dit project is onderdeel van een bredere herontwikkeling van de Staatslieden buurt, die wordt gefaciliteerd door deze startontwikkeling. Er dient een start te worden gemaakt met de sloop- en nieuwbouw van 210 sociale huurwoningen.
- De aanwijzing eindigt uiterlijk op 17 december 2034.
- Portaal wordt aangewezen als de onderneming belast met de uitvoering van de realisatie van 26 sociale huurwoningen in de Kuypersstraat in de Staatsliedenbuurt te Maarssen.
- Er worden geen uitsluitende of bijzondere rechten aan de onderneming bedoeld onder III verleend.
- Het compensatiebedrag is niet hoger dan nodig om de nettokosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. Portaal mag een redelijke winst ontvangen, te weten maximaal 8% van de nettokosten.

De parameters op basis waarvan de compensatie voor het verrichten van de DAEB objectief en op transparante wijze wordt berekend en eventueel herzien zijn:

- Het totaal aantal te realiseren betaalbare woningen aan de Kuiperstraat bedraagt 26 sociale huurwoningen
- Er wordt een start gemaakt met sloop en nieuwbouw van 210 sociale huurwoningen binnen Staatsliedenbuurt
- De projectkosten exclusief overige gebiedsontwikkelingen.

F. De regeling om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen is:

- De maximaal beschikbare compensatie bedraagt €500.000,- op basis van de huidige financiële planning. Dit bedrag wordt vast uitgekeerd conform de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de beschikking.
- De definitieve vaststelling van de compensatie geschiedt op dusdanige wijze dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien de kosten lager zijn dan de ter beschikking gestelde compensatie, dient dit door Portaal te worden toegelicht.
- Portaal voert een boekhoudkundige scheiding van kosten verbonden aan de DAEB-activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan andere activiteiten.
- Het college controleert elk jaar en bij afsluiting van het project de dienstverlening en de financiële verantwoording.
- Indien het college bij de afsluiting van het project constateert dat de ontvangen compensatie de kosten die Portaal voor het uitvoeren van de DAEB-taken heeft gemaakt overschrijdt, zal het college Portaal verplichten alle ontvangen overcompensatie aan de gemeente terug te betalen.
- Portaal bewaart de bewijsmiddelen gedurende de duur van het project en tien jaar na afloop van de DAEB. Kosten waarvoor geen bewijsmiddelen kunnen worden verstrekt aan het college komen niet in aanmerking voor compensatie en worden teruggevorderd.

G. **DAEB en subsidieverlening:**

- De voorwaarden voor subsidiesubsidieverlening worden vastgelegd in een beschikking.
- Stichting Portaal is gehouden na afloop van de activiteiten een vaststellingsaanvraag in te dienen bij de provincie Utrecht. Onderdeel van deze verantwoording is een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de gesubsidieerde activiteiten overeenkomstig de opgelegde verplichtingen hebben plaatsgevonden.
- De verantwoording bevat een financieel verslag dat bestaat uit een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten. Dit financiële verslag moet worden voorzien van een controleverklaring over de getrouwheid en de rechtmatigheid van de financiële verantwoording van de subsidieontvanger.
- Bij de vaststelling van de subsidies door de provincie Utrecht wordt bepaald of de subsidies conform de afspraken in de subsidieverleningen en dit aanwijzingsbesluit zijn besteed. Als blijkt dat er minder kosten zijn gemaakt, of bepaalde (subsidie)voorwaarden niet zijn nagekomen, dan worden de subsidies navenant gekort.
- De conform dit aanwijzingsbesluit bepaalde vergoeding geldt als plafond voor de toekenning voor compensatie van de DAEB. Het college van gedeputeerde staten kan een lagere vergoeding toekennen voor de uitvoering van de DAEB, voor zover daarin is voorzien.

II.

Dit besluit wordt gepubliceerd in het Provinciaal Blad en treedt in werking op de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de vergadering van gedeputeerde staten van Utrecht van 17 december 2024.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

*Voorzitter,
Mr. J.H. Oosters*

*Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol- van Leeuwen*