



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

Afgestemd met portefeuillehouder via

staf / mail datum: 20 maart 2025

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

Lilian Refwutu/Annemarie Malcorps

06-45428125/020-5404175

l.refwutu@amstelveen.nl/annemariamalcorps@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Project Roerdomplaan, DAEB-aanwijzingsbesluit en subsidie

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De uitvoering van het project Roerdomplaan aan te wijzen als dienst van algemeen economisch belang (DAEB) en deze aan Woningstichting Eigen Haard op te dragen conform het DAEB-vrijstellingsbesluit (nr:2012/21/EU) conform het in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen besluit 'Roerdomplaan DAEB-aanwijzingsbesluit'.
2. Het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling, of zijn vervanger, te mandateren om, conform de in Bijlagen 2 en 3 bij dit voorstel genomen concept beschikkingen Roerdomplaan, te besluiten om, door middel van het afgeven van twee subsidiebeschikkingen, toe te kennen aan:
 - a. Woningstichting Eigen Haard: een (incidentele) subsidie van (maximaal) EUR 350.000,-;
 - b. Jasmijn B.V.: een (incidentele) subsidie van (maximaal) EUR 250.000,-;onder de voorwaarde dat het onder besluitpunt 1 genoemd besluit onherroepelijk is geworden.
3. De financiële consequenties van dit voorstel te verwerken bij het eerstvolgende P&C-cyclus moment.

Samenvatting

Het project Roerdomplaan bestaat uit 48 appartementen, waarvan 30 sociale huurwoningen en 18 middeldure huurwoningen. Het project wordt gerealiseerd door Jasmijn B.V. Van de 30 sociale huurwoningen zullen er 28 eigendom worden van Woningstichting Eigen Haard (hierna Eigen Haard). De sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd als zorgwoningen voor ouderen.

Door gestegen bouwkosten en rentepercentages heeft het project vertraging opgelopen. De gemeente Aalsmeer heeft in dit kader een Start Bouw Impuls (SBI)-subsidie ontvangen vanuit het Rijk. Het is de bedoeling dat deze SBI-gelden in de vorm van een gemeentelijke subsidie worden doorgezet aan Eigen Haard en Jasmijn B.V. Hierbij moet het staatssteunrecht in acht worden genomen.

Door Eigen Haard conform de daarvoor geldende regels te belasten met de uitoefening van een dienst van algemeen economisch belang in het kader van het project Roerdomplaan, kan de gemeente Aalsmeer daarvoor compensatie verstrekken zonder dat sprake is van onrechtmatige staatssteun. De subsidie aan Jasmijn B.V. wordt verstrekt in overeenstemming met de zogeheten De-minimisverordening van de Europese Commissie, zodat ook in zoverre geen sprake is van onrechtmatige staatssteun.

Doel

Het stimuleren van de realisatie van het project Roerdomplaan, in welk kader 48 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 18 middeldure huurwoningen en 30 sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd als zorgwoningen voor ouderen.

Prestatie

- Het doorleggen van de door de gemeente van het Rijk verkregen SBI-subsidie aan Eigen Haard en Jasmijn BV waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het mogelijk maken van de realisatie van het project Roerdomplaan, ondanks de gestegen bouwkosten en rentepercentages en de daardoor ontstane vertraging.
- Ter voorkoming van ongeoorloofde staatsteun het door Eigen Haard (laten) realiseren van de 28 sociale huurwoningen binnen het project Roerdomplaan en het exploiteren van deze huurwoningen als zijnde sociale huurwoningen met het karakter van zorgwoning bestemd voor ouderen aanwijzen als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB), welke is uit te voeren door Eigen Haard. Op die manier kan de gemeente gebruik kan maken van het DAEB-vrijstellingsbesluit en is het mogelijk om op ongeoorloofde wijze, door middel van het verlenen van een subsidie, staatssteun te verlenen aan deze ontwikkeling.

Voorgeschiedenis en context

In 2021 heeft Jasmijn B.V. van de gemeente Aalsmeer bouwgrond gekocht aan de Roerdomplaan. Voor het bouwplan diende het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dit leidde tot een beroepszaak, waardoor pas in 2023 de vergunning onherroepelijk is geworden. Eind 2023 heeft de gemeente het project Roerdomplaan bij het Rijk aangemeld voor een subsidie in het kader van de Start Bouw Impuls. Deze Rijkssubsidie is bedoeld voor het stimuleren van de start bouw van woningbouwplannen met betaalbare woningen. De benodigde gegevens voor de subsidieaanvraag zijn aan de gemeente verstrekt door Jasmijn B.V. De gemeente heeft een subsidiebedrag van in totaal EUR 600.000,- uitgekeerd gekregen. De gemeente dient zelf zorg te dragen voor de juiste wijze van doorleggen van de uitgekeerde subsidie en is daarbij ook zelf verantwoordelijk voor het voorkomen van ongeoorloofde staatsteun. Uit nadere bestudering van de casus is duidelijk geworden onder welke voorwaarden de gemeente de ontvangen subsidie kan doorleggen aan Jasmijn B.V. en Eigen Haard. Welke stappen daarvoor nodig zijn wordt hierna nader toegelicht.

In mei 2024 is Jasmijn B.V. voor eigen rekening en risico gestart met de bouw en heeft Eigen Haard de 28 sociale huurwoningen in het project afgenomen van Jasmijn B.V., beide in afwachting van de wijze waarop de gemeente de verkregen SBI-subsidie kan doorleggen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Nederland kampt met een structureel tekort aan woningen. Het vergroten van het woningaanbod is essentieel. Dit geldt temeer voor de sociale huursector, waar lange wachtlijsten zijn ontstaan. De woningbouwopgave wordt naar verwachting alleen maar groter in verband met een hogere bevolkingsgroei dan verwacht. Daar staat tegenover dat de financiële omstandigheden voor woningbouw de afgelopen jaren zijn verslechterd. Ook de gemeente Aalsmeer kampt met een tekort aan woningen.

Door de verslechterde financiële omstandigheden is de geplande datum voor start van de bouw niet gehaald en dreigde het project aanzienlijke (verdere) vertraging op te lopen. De gemeente Aalsmeer heeft op 10 oktober 2023 een aanvraag ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om een specifieke uitkering op grond van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls. Bij beschikking van 6 december 2023 heeft de minister de aanvraag toegekend en een specifieke uitkering in de vorm van de zogeheten startbouwimpuls (SBI) verstrekt voor een bedrag van EUR 600.000,- ten behoeve van het project Roerdomplaan.

De gemeente Aalsmeer moet het staatssteunrecht in acht nemen bij het doorzetten van deze SBI-gelden aan Eigen Haard en Jasmijn B.V. Dit betekent kort gezegd dat zij de Europese Commissie in beginsel eerst om toestemming moet vragen voordat de SBI-gelden worden doorgezet. In bepaalde gevallen geldt die verplichting niet. Zo kan (onder meer) een uitzondering worden gemaakt als de SBI-gelden aan Eigen Haard worden verstrekt in overeenstemming met het zogeheten DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie. Op grond hiervan is voorafgaande toestemming van de Europese Commissie niet vereist indien (binnen bepaalde kaders) compensatie wordt verstrekt aan een onderneming die belast is met de uitoefening van een dienst van algemeen economisch belang. Het belasten van woningcorporaties met een dienst van algemeen economisch belang (in aanvulling op hun taken op grond van de Woningwet) wordt ook als mogelijkheid genoemd in de factsheet 'Starbouwimpuls (SBI), Factsheet aandachtspunten staatssteun' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarnaast is geen sprake van (onrechtmatige) staatssteun als de subsidie wordt verstrekt in overeenstemming met de De-minimisverordening van de Europese Commissie, op grond waarvan per onderneming maximaal EUR 300.000,- in drie opeenvolgende jaren aan steun mag worden verstrekt. Op deze manier kan de subsidieverlening aan Jasmijn B.V. in overeenstemming met het staatssteunrecht worden uitgevoerd.

Door Eigen Haard ten aanzien van het project Roerdompplan conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit te belasten met een dienst van algemeen economische belang, wordt geborgd dat de gemeente Aalsmeer hiervoor in overeenstemming met het staatssteunrecht compensatie kan verstrekken. Hiermee wordt geborgd dat de SBI-gelden in overeenstemming met het staatssteunrecht kunnen worden doorgezet aan Eigen Haard. Ten aanzien van Jasmijn B.V. geldt dat de subsidie in overeenstemming met de De-minimisverordening wordt verstrekt, zodat ook in zoverre geen sprake is van onrechtmatige staatssteun.

Aan Eigen Haard wordt een groter deel van de totaal verkregen subsidie toegekend dan aan Jasmijn B.V. vanwege het aandeel van Eigen Haard in het totale woningbouwprogramma en de daarin opgenomen sociale huurwoningen. Eigen Haard krijgt maximaal EUR 350.000,- subsidie toegekend en Jasmijn B.V. maximaal EUR 250.000,-.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er is ook onderzoek gedaan naar andere uitzonderingen op de staatssteunregels. Meer specifiek is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de zogeheten DAEB De-minimisverordening van de Europese Commissie toe te passen. Op grond hiervan kan tot maximaal EUR 750.000,- in drie opeenvolgende jaren compensatie worden verleend aan een onderneming die is belast met een dienst van algemeen economisch belang. Op grond van de DAEB De-minimisverordening gelden minder administratieve voorwaarden dan op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit. In dit geval kon echter niet vastgesteld worden dat aan alle voorwaarden van de DAEB De-minimisverordening zou worden voldaan. Meer specifiek kon niet worden vastgesteld of de hierboven genoemde drempel van EUR 750.000,- zou worden overschreden in verband met eventuele eerdere de-minimissteun die Eigen Haard in de afgelopen drie jaar heeft ontvangen.

Een ander alternatief zou zijn dat de gemeente Aalsmeer de Europese Commissie op grond van artikel 108, lid 3 VWEU om instemming zou vragen voor het doorzetten van de SBI-gelden aan Eigen Haard en Jasmijn B.V. Deze procedure kan echter maanden in beslag nemen. Ook is de uitkomst van deze procedure ongewis, omdat er geen garantie is dat de Europese Commissie inderdaad haar instemming zal verlenen.

Participatie
N.v.t.

Kanttekeningen en risico's

Het DAEB-aanwijzingsbesluit is een besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde geldt voor de subsidieverleningsbeschikkingen aan Eigen Haard en Jasmijn B.V. Dit betekent dat tegen deze besluiten bezwaar en beroep openstaat voor belanghebbenden.

Op grond van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls moet de gemeente Aalsmeer verantwoording afleggen over de besteding van de SBI-gelden, waarna de minister de specifieke uitkering definitief vaststelt. In bepaalde gevallen kan de minister de SBI-gelden terugvorderen, bijvoorbeeld als de vastgestelde uiterste datum voor start bouw niet wordt gehaald. Om enig (financieel) risico voor de gemeente Aalsmeer in zoverre te mitigeren, wordt de subsidie aan zowel Eigen Haard als Jasmijn B.V. verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de minister inderdaad tot (al dan niet gedeeltelijke) terugvordering zou overgaan.

Financiën

Het Rijk heeft de SBI-gelden in 2023 aan de gemeente uitgekeerd. De uitbetaling van de subsidies aan voornoemde partijen wordt in de begroting opgenomen bij het eerstvolgende P&C-cyclus moment.

In de beschikkingen (bijlage 2 en 3) zijn verplichtingen opgenomen voor Jasmijn BV en Eigen Haard inzake de informatie- en verantwoordingsverplichtingen in het kader van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls. Eigen Haard dient tevens inzicht te verschaffen aan de gemeente ten behoeve van de verantwoordingsplicht in het kader van het DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat u over dit voorstel heeft besloten kunnen de volgende stappen worden genomen:

- publicatie van het DAEB-aanwijzingsbesluit Roerdomplaan;
- bekendmaking van de subsidiebeschikkingen aan Eigen Haard respectievelijk Jasmijn B.V. op daartoe door Eigen Haard respectievelijk Jasmijn B.V. aan de gemeente te richten verzoeken;
- verlenen van de subsidies aan Eigen Haard respectievelijk Jasmijn;
- melden van en verantwoording afleggen over verleende subsidies aan de Europese Commissie in het kader van de staatssteunregels;
- verantwoording afleggen aan het Rijk over besteding van de SBI-gelden.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

1. Concept Roerdomplaan DAEB-aanwijzingsbesluit
2. Concept subsidieverleningsbeschikking Eigen Haard Roerdomplaan
3. Concept subsidieverleningsbeschikking Jasmijn B.V. Roerdomplaan

Behandeld in B&W-vergadering

1 APR 2025, nr 8

Besluit B&W

Conform advies