

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Addendum anterieure overeenkomst Kop Handelskade

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-06-2024
Notanummer	: 2024-464
Datum	: 11-06-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20240605 addendum Kop Handelskade Def.docx

Parafering

03-06-2024: Gebiedsmanager03-06-2024: Wethouder

Agendering

* 06-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 05-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-06-2024

B & W d.d.: 11-06-2024

Besluit

1. De 164 sociale huurwoningen, te realiseren door Nijhuis Bouw B.V., aan te wijzen als dienst van Algemeen Economisch Belang conform het aanwijzingsbesluit in bijlage 1
2. Het addendum met afspraken en voorwaarden over subsidies, behorende bij de anterieure overeenkomst Kop Handelskade d.d. 28 september 2022 met Nijhuis Bouw BV aan te gaan
3. De burgemeester te verzoeken wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om het addendum namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 28 september 2022 sloot de gemeente met Nijhuis Rijssen B.V. een anterieure overeenkomst (AOK) ten behoeve van het project Kop Handelskade. Het project omvat de bouw van 164 sociale huurwoningen en studentenwoningen, 44 vrije sector appartementen, 3000m² kantoorruimte en diverse horecafuncties. De anterieure overeenkomst bevat afspraken over het proces, de rol- en taakverdeling tussen gemeente en Nijhuis, het (gemeentelijk) kostenverhaal en de aanleg van publieke ruimte. Bovendien is op basis van de AOK door de gemeente aan Nijhuis een eenmalige subsidie van €250.000 vanuit de Versnellingsgelden in het vooruitzicht gesteld onder voorwaarde van versnelde ontwikkeling van het project. In het vierde kwartaal van 2022 bracht de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure dat in de loop van 2023 door de gemeenteraad werd vastgesteld.

Begin 2023 maakte Nijhuis kenbaar dat het project financieel onder druk stond als gevolg van veranderende marktomstandigheden én de door de gemeente gestelde kwaliteitseisen in de openbare ruimte. Daarnaast werd Nijhuis geconfronteerd met

hoge kosten voor de omleiding van fietsers en voetgangers tijdens het bouwproces, met name vanwege de benodigde aanpassing van de VRI (stoplichten). De exploitatie van Nijhuis bleek deze investeringen niet te kunnen dragen. Gelet op de gemeentelijke ambities ten aanzien van de woonopgave en De Kien / Centruschil, besloot het college een eenmalige aanvullende bijdrage ten bedrage van €400.000 beschikbaar te stellen vanuit de Woningbouw Impuls (WBI) gelden. Deze middelen kunnen worden aangewend voor werkzaamheden in de publieke ruimte. Nijhuis is hierover door middel van een collegebrief in april 2023 geïnformeerd.

Halverwege 2023 werd duidelijk dat de gehele haalbaarheid van het project onder druk stond, vanwege de kostenstijgingen en dalende opbrengsten. Bovendien bleken de afnemende partijen Rentree en DUWO niet in staat om de kostenstijgingen op te vangen. Nijhuis, Rentree en DUWO hebben vervolgens gezamenlijk een beroep gedaan op de gemeente met het verzoek aanvullende Rijkssubsidies beschikbaar te krijgen, teneinde het project alsnog te kunnen realiseren. De gemeente heeft in november 2023 een Rijksbijdrage van €2.587.500 ontvangen vanuit de regeling Start Bouw Impuls (SBI). Dit bedrag wordt ingezet ter dekking van de onrendabele top. Na toekenning van de SBI heeft Nijhuis een besluit start bouw genomen en definitieve koopovereenkomsten gesloten met Rentree en DUWO.

Zowel de WBI als de SBI zijn aangevraagd en toegekend aan de gemeente. Om de gelden definitief beschikbaar te kunnen stellen aan de partijen dienen nadere afspraken gemaakt te worden. Op basis van het addendum worden afspraken gemaakt onder welke voorwaarden de subsidies beschikbaar worden gesteld.

Tot slot verkreeg de gemeente een subsidiebedrag van €748.000 op basis van de Rijkssubsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Dit bedrag maakt geen onderdeel uit van het onderhavig addendum en collegevoorstel. De bijdrage RHA komt ten goede aan DUWO en wordt doormiddel van een subsidiebeschikking rechtstreeks aan DUWO beschikbaar gesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van het project Kop Handelskade, bestaande uit 164 sociale huurwoningen en studentenwoningen, 44 vrije sector appartementen, 3000 m2 kantoorruimte en diverse horecafuncties.

Kader

- * Anterieure Overeenkomst (collegebesluit 28 september 2022)
- * Bestemmingsplan Kop Handelskade (onherroepelijk)
- * WBI-subsidie d.d.
- * aanvraag Subsidie Start Bouw Impuls d.d. 12 oktober 2023 en toekenningsbeschikking met kenmerk 2023-0000698590 d.d. 8 december 2023;
- * Artikel 160 Gemeentewet,
- * artikel 14 en 106, tweede lid van het VWEU en 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

Betrokken partijen en participatie

De voorbereiding van het project en het addendum heeft plaatsgevonden op basis van samenwerking tussen Explorius (Nijhuis) en de gemeente.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1

Door het nemen van het DEAB aanwijzingsbesluit als bedoeld in bijlage 1. worden de 164 sociale huurwoningen, te bouwen door Nijhuis Bouw B.V., aangewezen als Dienst van Algemeen Economisch Belang. De SBI-subsidie wordt in de vorm van een compensatie voor deze diensten, vrijgesteld van een Staatssteun-melding aan de Europese Commissie. Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere situatie die een Dienst Algemeen Economisch Belang inneemt binnen het mededingings- en staatssteunrecht, moet een onderneming daarvoor specifiek met het beheer van een bepaalde DAEB dienst worden belast. Met het besluit van uw college hierover wordt daarin voorzien. Gemeente heeft zich hierover laten adviseren door een onafhankelijke staatssteunspecialist.

Besluitpunt 2

Het addendum wordt aangegaan in aanvulling op de reeds gesloten anterieure overeenkomst d.d. 28 september 2022 met Nijhuis Bouw BV voor het uitvoering geven aan het project Kop Handelskade.

Argumenten voor:

- 1.) Het project is van grote maatschappelijke waarde voor Deventer
Het project Kop Handelskade bevat een groot aantal sociale huur- en studentwoningen (circa 80% van het totale woonprogramma). Daarnaast wordt kantoorruimte gerealiseerd en een aantal commerciële functies. Tot slot kan met de realisatie een nieuwe voetgangersverbinding worden gerealiseerd voor studenten naar de binnenstad. De Kop Handelskade vormt een sleutelproject binnen de opgaven stadscampus De Kien en Centrumschil. Doordat het project wordt gerealiseerd ter plaatse van voormalige en gedateerde horeca- en kantoorpanden, genereert het bovendien een algehele ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het gebied.
- 2.) Aanvullende bijdragen vanuit meerdere regelingen zijn nodig om het project te kunnen realiseren
Het project heeft gedurende de voorbereiding te maken gehad met financiële tegenwind vanwege veranderende marktomstandigheden. Doordat sprake is van een maatwerkbouwplan (zowel stedenbouwkundig als programmatisch) zijn slechts beperkt optimalisaties mogelijk gebleken om het financieel resultaat te verbeteren. Hierdoor is het noodzakelijk om de genoemde bijdragen vanuit de WBI, SBI en RHA aan te wenden in dit project. Partijen zijn over deze (extra aanvullende) bijdragen (WBI en SBI) met elkaar in overleg getreden en de nadere afspraken hierover zijn schriftelijk vastgelegd in dit addendum.
- 3.) De aanvullende WBI-gelden worden rechtstreeks ingezet om werkzaamheden in de publieke ruimte uit te voeren
De private businesscase is begin 2023 door de gemeente op hoofdlijnen getoetst. Hieruit is gebleken dat de exploitatie een aantal werkzaamheden in de publieke ruimte niet kon dragen. Het voorstel is om eenmalig een aanvullend bedrag bovenop de eerdere € 250.000 voor versnelling beschikbaar te stellen ter hoogte van maximaal € 400.000 om werkzaamheden in de publieke ruimte uit te voeren. De WBI gelden worden niet in de vorm van subsidiebijdrage beschikbaar gesteld aan de ontwikkelaar, maar rechtstreeks door de gemeente ingezet voor de uitvoering van werkzaamheden. De afbakening van de werkzaamheden, de maximale bedragen en

verplichtingen vanuit de ontwikkelaar zijn opgenomen in het addendum.

4) Start Bouwimpuls

De Gemeente heeft op 12 oktober 2023 een aanvraag Subsidie Start Bouw Impuls (hierna: Aanvraag SBI-bijdrage) ingediend. Op 20 november 2023 is per brief van het Ministerie van Koninkrijksrelaties de algemene toekenning van de subsidie bekend gemaakt. Gemeente heeft de toekenningsbeschikking 8 december 2023 ontvangen (hierna: toekenningsbeschikking SBI-bijdrage).

De Start Bouwimpuls (SBI) gelden worden in twee stappen op basis van voorschot beschikbaar gesteld voor uitvoering van het project op basis waarvan de subsidie van het Rijk is verkregen.

De SBI is door het Rijk toegekend aan de gemeente. De businesscase van de ontwikkelaar met de onrendabele top vormde onderdeel van de aanvraag. De subsidiegelden worden in twee tranches als voorschot beschikbaar gesteld aan Nijhuis Bouw BV. De prestatie- en verantwoordingsplicht ten aanzien van de SBI-subsidie is doorgelegd aan de ontwikkelaar. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de subsidie is verleend moet de bijdrage door Nijhuis worden terug betaald.

Argumenten tegen:

De gelden worden als voorschot uitgekeerd zonder garantie op terugbetaling bij o.a. een faillissement van Nijhuis Bouw B.V. Het stellen van een bankgarantie (en het daarbij behorende financiële beslag dat dat legt op de onderneming) staat echter niet in verhouding tot het doel van de subsidie: een impuls voor de start van de bouw.

Financiële consequenties en dekking

Woningbouwimpuls

Het addendum leidt tot een investering van €400.000 exclusief BTW in de openbare ruimte, behorende bij het project Kop Handelskade. De lasten van de gemeente nemen hiermee toe. Daar staat dekking (baten) tegenover vanuit de reeds beschikbare middelen in de begroting, te weten 50% uit de Woningbouwimpuls middelen en 50% uit de gereserveerde middelen in de reserve gebiedsontwikkeling. Bij de 3e kwartaalrapportage 2023 is de gemeentelijke begroting 2024 hier op aangepast.

Start Bouwimpuls

Op 8 december 2023 heeft de gemeente de toekenningsbeschikking ontvangen vanuit het rijk inzake de startbouwimpuls. Voor de Kop Handelskade heeft de gemeente een bedrag verkregen van € 2.587.500,00. inclusief BTW. Het addendum leidt tot het overmaken van dit bedrag aan Nijhuis Rijssen B.V. De lasten van de gemeente nemen hiermee toe. Het besluit tot uitkering wordt gedekt (baten) vanuit de verkregen rijksmiddelen. Er is hierdoor sprake van een resultaat neutrale wijziging van de gemeentelijke begroting.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit en de nota kunnen na besluitvorming openbaar worden gemaakt. Met uitzondering van het addendum.

Aanpak en uitvoering



De gelden worden uitgekeerd aan Nijhuis Bouw BV conform de afspraken uit het addendum.

Addendum

Behorende bij de

**Anterieure overeenkomst
d.d. 28 september 2022**

tussen

Nijhuis Bouw B.V. en

en

de gemeente Deventer

inzake

Kop Handelskade

zaaknummer

210515-2023

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 juni 2024 2024-464, hierna te noemen: "Gemeente",

en
2. Nijhuis Bouw B.V. te Rijssen, Molendijk Noord 92a, Postbus 241 7461 JE Rijssen, geregistreerd met KvK nummer 005901972, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren R. Nijhuis en F.J. Nijhuis, hierna te noemen: "Exploitant"

1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

Overwegende:

- A. Partijen hebben met elkaar op 28 september 2022 een anterieure overeenkomst gesloten met zaaknummer 210515-2022 over de ontwikkeling van de Kop Handelskade, hierna te noemen: de Overeenkomst;
- B. In de Overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inzet van versnellingsgelden. Deze gelden kunnen worden ingezet voor de versnelling van de woningbouwopgave en kunnen worden ingezet voor maatregelen in de Openbare ruimte;
- C. Exploitant heeft aangegeven aan te lopen tegen hogere exploitatiekosten als gevolg van het stijgen van de bouwkosten. Exploitant heeft Gemeente verzocht haar financieel tegemoet te komen in het afdekken van een onrendabele top van de exploitatie als gevolg van de gevraagde investeringen in de woningbouwopgave en de Openbare ruimte;
- D. Gemeente heeft gezocht naar de mogelijkheden daartoe en acht het op basis van de door Exploitant op 24 maart 2023 inzichtelijk gemaakte businesscase aannemelijk dat de exploitatie een negatief resultaat laat zien en is bereid daarvoor aanvullende gelden uit de zogenaamde Woning Bouw Impuls (hierna: WBI-bijdrage) toe te kennen;
- E. De hoogte van de definitieve aanvullende WBI-bijdrage is afhankelijk van de daadwerkelijke kosten van de investeringen in de Openbare ruimte in deelgebieden 1, 2 en 3. De afspraken met betrekking tot de eerdere bijdrage van € 250.000,- voor de inrichting van de Openbare ruimte (in deelgebied 3) zoals opgenomen in de Overeenkomst blijft separaat in stand;
- F. Voorts heeft Gemeente op 12 oktober 2023 een aanvraag Subsidie Start Bouw Impuls (hierna: Aanvraag SBI-bijdrage) ingediend. Op 20 november 2023 is per brief van het Ministerie van Koninkrijksrelaties de algemene toekenning van de subsidie bekend gemaakt. Gemeente heeft de toekenningsbeschikking met kenmerk 2023-0000698590 op 8 december 2023 ontvangen (hierna: toekenningsbeschikking SBI-bijdrage).
- G. Partijen zijn over deze (extra aanvullende) bijdragen (WBI en SBI) met elkaar in overleg getreden. Partijen wensen de overeengekomen nadere afspraken schriftelijk vast te leggen middels dit addendum.
- H. Het transparante proces van de subsidie-aanvraag, de wijze waarop ondernemingen door de Gemeente bij deze SBI-subsidie betrokken zijn geweest en de afweging door het Rijk om bepaalde projecten wel/niet subsidie toe te kennen geven Gemeente aanleiding de als voorschot beschikbaar gestelde gelden aan Exploitant onder voorwaarden toe te kennen. Exploitant is bekend met de voorwaarden van de SBI-bijdrage en is zich bewust van het gegeven dat Gemeente financiële risico's loopt.

- I. De projecten die in aanmerking komen voor de SBI-bijdrage zijn opgenomen in een ministeriele regeling op grond waarvan de bedragen worden uitgekeerd via een Specifieke Uitkering (SPUK). De staatssteunbeoordeling van de uitbetaling van deze SPUK-gelden (op het niveau van de eindbegunstigden) is de verantwoordelijkheid van betrokken gemeenten.
- J. Sociale woningbouw in het algemeen is aangemerkt als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). De voorwaarden die voor de DAEB-activiteiten gelden, zijn in de Nederlandse regelgeving uitgewerkt in de herziene Woningwet 2015 en het BTIV 2015. Gemeente kan er voor kiezen zelf een aanvullende DAEB aan te wijzen. Een aanvullende DAEB moet voldoende onderscheidend zijn van de reeds bestaande DAEB (Woningwet) en moet zien op sociale huisvesting. Daarbij geldt de definitie van sociale huisvesting volgens de Europese Commissie: sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden. Gemeente heeft om die reden een DAEB-Aanwijzingsbesluit genomen welke als bijlage 2 bij deze overeenkomst is opgenomen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel en status addendum

- a. Tot dit addendum behoort de navolgende door partijen gewaarmerkte bijlage, die een onverbrekelijk deel uitmaakt van dit addendum:
 - Bijlage 1: Aanvraag SBI bijdrage en Toekenningsbeschikking SBI-bijdrage;
 - Bijlage 2: DAEB-Aanwijzingsbesluit
- b. Indien onderdelen van dit addendum en de daartoe behorende Bijlage onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert dit addendum boven de daartoe behorende Bijlage.
- c. Indien onderdelen van dit addendum en Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert dit addendum boven de Overeenkomst.
- d. Het bepaalde in de Overeenkomst blijft (voor zover in dit addendum daarvan niet is afgeweken) onverkort van kracht.

Artikel 2 Aanvullende WBI-bijdrage

- a. Gemeente stelt, in aanvulling op de bijdrage van € 250.000,- als bedoeld in artikel 6.3 van de Overeenkomst, maximaal € 400.000,- (zegge: vierhonderdduizend euro) als aanvullende bijdrage beschikbaar vanuit de 'Reserve Gebiedsontwikkeling' met de daarin door het Rijk aan Gemeente beschikbaar gestelde gelden op grond van de Woningbouwimpuls 2020 (hierna: Aanvullende WBI-bijdrage). De Aanvullende WBI-bijdrage wordt beschikbaar gesteld nadat sprake is van de start van de bouw van het in de Overeenkomst bedoelde Bouwplan.
- b. De Gemeente wil dat de aanvullende WBI-bijdrage wordt besteed aan werkzaamheden in de (toekomstige) Openbare ruimte in de Deelgebieden 1, 2 en 3, welke werkzaamheden op grond van de Overeenkomst voor rekening van Exploitant komen. De aanvullende WBI-bijdrage zal worden ingezet voor de hieronder onder punt 1 t/m 7 omschreven werkzaamheden (totdat de aanvullende WBI-bijdrage volledig benut is). Dit zijn werkzaamheden ten behoeve van:
 1. de omleidingsroute in de Openbare ruimte (tijdens sloop- en bouwphase voor het Bouwplan).
 2. de 'rechtsaf-in' en 'rechtsaf-uit' op de Handelskade die op grond van de Overeenkomst door Gemeente voor rekening en risico van Exploitant wordt gerealiseerd (artikel 4.3 Overeenkomst);
 3. de investeringen van Exploitant in deelgebied 1, te weten de bijdrage aan de trap als bedoeld in artikel 10.3 van de Overeenkomst;
 4. de investeringen van Exploitant in deelgebied 2, te weten de kosten voor het ontwerpen, aanbesteden en realiseren van de Openbare ruimte als bedoeld in artikel 4.3 en 10.3 van de Overeenkomst;
 5. realisatie van fietsparkeren die voor rekening komt van Exploitant in deelgebied 1, 2 en/of 3;

6. eventuele andere investeringen door Exploitant in de Openbare ruimte in deelgebieden 1, 2 of 3 na instemming van Gemeente;
 7. Gemeentelijke plankosten die te maken hebben met de begeleiding van de inrichting van de Openbare ruimte.
- c. De WBI-bijdrage is exclusief BTW voor werkzaamheden die in opdracht van Gemeente worden uitgevoerd in de Openbare ruimte. Gemeente kan in die gevallen aanspraak maken op het compensatiefonds. In ieder geval de kosten als bedoeld in lid b onder 1, 2, 4, 5 en 6 komen daarvoor in aanmerking. Facturen voor werkzaamheden die in opdracht van Gemeente worden uitgevoerd, worden zonder BTW gerekend ter bepaling van de hoogte van de WBI-bijdrage. Gemeente beoordeeld welke facturen in aanmerking komen voor aanspraak op het BTW compensatiefonds.
 - d. Gemeente betaalt de facturen voor werkzaamheden ten behoeve van de Openbare ruimte (al dan niet rechtstreeks aan derden) als bedoeld in het vorige lid, nadat de projectmanager of projectleider van Gemeente en Exploitant hebben ingestemd met een offerte voor deze werkzaamheden. In het geval Exploitant de werkzaamheden uitvoert voor Gemeente stuurt Exploitant hiervoor een factuur aan Gemeente. Gemeente betaalt de factuur aan Exploitant (of derden) binnen vier weken nadat Gemeente de factuur van Exploitant heeft ontvangen. Exploitant geeft bij het indienen van de factuur aan of werkzaamheden zijn verricht en aan wie de factuur moet worden voldaan. Gemeente en Exploitant houden samen een overzicht bij van de offertes, facturen en betalingen in dit kader.
 - e. Exploitant dient op verzoek van Gemeente inzicht te verstrekken in de daadwerkelijk gemaakte kosten voor de werkzaamheden in Openbare ruimte als bedoeld onder lid b. en Exploitant houdt hiermee rekening in haar projectboekhouding.
 - f. Indien realisatie- en oplevering van het Bouwplan en de inrichting van het construct in deelgebied 3 niet plaatsvindt in 2026 of uiterlijk binnen vier jaar na het onherroepelijk geworden bestemmingsplan, dienen door Gemeente uit hoofde van de aanvullende WBI-bijdragen uitgekeerde bedragen door Exploitant te worden terugbetaald aan Gemeente in het geval het Rijk overgaat tot terugvordering van de WBI-bijdrage. Gemeente vordert deze gelden alsdan middels een schriftelijke mededeling aan Exploitant.

Artikel 3 SBI-bijdrage

- a. De Gemeente stelt met in acht name van het bepaalde in artikel 4 als SBI-bijdrage maximaal € 2.587.500,-- inclusief BTW (zegge: 2 miljoen vijfhonderdzeventachtig duizend euro en vijfhonderd euro inclusief BTW) als voorschot beschikbaar aan Exploitant vanuit de door het Rijk aan Gemeente beschikbaar gestelde gelden op grond van de Startbouwimpuls (SBI).
- b. Exploitant dient deze SBI-Bijdrage uit te geven conform de door de Gemeente ingediende aanvraag SBI bijdrage.
- c. Exploitant dient de besteding van de SBI bijdrage jaarlijks uiterlijk op 15 januari van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden aan Gemeente, Deze verantwoording eindigt zodra de woningen zijn gerealiseerd en opgeleverd.
- d. Exploitant levert op verzoek van de Gemeente binnen de door de Gemeente aangegeven termijn van drie weken voor zover beschikbaar en mogelijk alle informatie die de Gemeente acht nodig te hebben ter verantwoording van de onder sub a van dit artikel genoemde SBI-bijdrage. Hieronder mede begrepen, doch niet beperkt tot, de (tussentijdse) informatie over de voortgang van het Project.
- e. Exploitant zal de SBI bijdrage gelet op de door de Gemeente ingediende aanvraag SBI bijdrage aanwenden ter dekking/verlaging van diverse kosten zoals:
 1. de exploitatiebijdrage;
 2. het exploitatietekort;
 3. leges;
 4. ter verlaging van de winst & risico-marge over de vastgoedontwikkeling. Een marktconform winst & risico marge van 5% is losgelaten
- f. In ruil voor de SBI-bijdrage ziet Exploitant af van een voorverkoop percentage van 70% voor de koopappartementen (bijlage 3 van de Overeenkomst). Partijen komen in plaats hiervan een datum start bouw overeen per Q2 2024.
- g. Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente:

1. af te wijken van de aanvraag SBI bijdrage en Toekenningsbeschikking SBI-bijdrage, of
 2. haar rechten en verplichtingen uit dit addendum en/of eventuele met dit addendum samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden.
- h. Indien Gemeente de SBI- bijdrage niet (geheel) definitief ontvangt middels een vaststellingsbeschikking van het Rijk, dient de (inmiddels -gedeeltelijke- aan Exploitant uitbetaalde) SBI- bijdrage door Exploitant (gedeeltelijk) te worden terugbetaald aan Gemeente binnen 3 maanden nadat de Gemeente dit schriftelijk heeft bevestigd dat zij geen vaststellingsbeschikking van het Rijk heeft gekregen.

Artikel 4 Betalingstermijn

- a. Gemeente keert tot zekerheid van de nakoming van de aangegane verplichtingen van Exploitant uit dit addendum, waaronder artikel 3: de datum start bouw in Q2 en artikel 5 uit hoofde van dit addendum het voorschot (€ 2.587.500,-- inclusief BTW (zegge: 2 miljoen vijfhonderdzevenentachtig duizend euro en vijfhonderd euro inclusief BTW) in twee termijnen uit:
1. Binnen vier weken na het besluit van het college tot het aangaan van dit addendum ondertekening daarvan en start bouw: € 2.070.000,-- inclusief BTW (zegge: twee miljoen en zeventigduizend euro inclusief BTW);
 2. Een jaar na start bouw van het woningbouwproject: € 517.400-- inclusief BTW (zegge: vijfhonderdzeventigduizend en vierhonderd euro inclusief BTW).

Artikel 5 Staatssteun en mededinging

- a. In het geval de Europese Commissie of de rechter in hoogste instantie zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van dit addendum zou(den) leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, zal Exploitant Gemeente compenseren voor de financiële gevolgen hiervan tot maximaal de (inmiddels -gedeeltelijke- aan Exploitant uitbetaalde) bijdragen. Exploitant zal Gemeente terugbetalen binnen 3 maanden nadat de Gemeente dit schriftelijk heeft bevestigd door middel van het overleggen aan Exploitant van het oordeel van de Europese Commissie of de rechter in hoogste instantie. De Exploitant zal terzake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden.
- b. Indien mogelijk wijzigen Partijen dit addendum op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de definitieve oordelen van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van dit addendum.
- c. Indien het definitieve oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van dit addendum of de geest van dit addendum een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid dit addendum (gedeeltelijk) te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan Exploitant. In dat geval zullen Partijen, met in achtneming van beider belangen, met elkaar een ongedaan makings-overeenkomst aangaan.

ondertekend,

De Gemeente,
De burgemeester van de gemeente Deventer,
Namens hem,

.....

Datum.....

Exploitant
Nijhuis Bouw B.V,
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

R. Nijhuis en F.J. Nijhuis

.....

Bijlage 1. Aanvraag SBI bijdrage en Toekenningsbeschikking SBI-bijdrage

Bijlage 2: DAEB-Aanwijzingsbesluit

Aanwijzingsbesluit DAEB Startbouwimpuls Kop Handelskade, d.d. 12 juni 2024 met nr 2024-464 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;
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,

Overwegende dat:

- Gemeente op 12 oktober 2023 een aanvraag Subsidie Start Bouw Impuls (hierna: Aanvraag SBI-bijdrage) ingediend. Op 20 november 2023 is per brief van het Ministerie van Koninkrijksrelaties de algemene toekenning van de subsidie bekend gemaakt. Gemeente heeft de toekenningsbeschikking met kenmerk 2023-0000698590 op 8 december 2023 ontvangen (hierna: toekenningsbeschikking SBI-bijdrage).
- Onderdeel de toekenningsbeschikking SBI-bijdrage is de toekenning voor Kop handelskade waarvoor € 2.587.500,- inclusief BTW (zegge: 2 miljoen vijfhonderdzevenentachtig duizend euro en vijfhonderd euro inclusief BTW, beschikbaar is gesteld voor de realisatie van 164 sociale huurwoningen. Dit bedrag is voor nieuw te realiseren sociale huurwoningen 164 middels een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt en eventueel al in aanbouw worden genomen of zijn gerealiseerd;
- 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 situatie die een DAEB inneemt binnen het mededingings- en staatssteunrecht een onderneming daarvoor specifiek met het beheer van een bepaalde DAEB dient te worden belast.;
- 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.;
- De bouw en exploitatie van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen op basis van artikel 45 van de Woningwet is aangemerkt als DAEB-activiteit.

Besluit:

Artikel I

- 1. Aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang, de volgende diensten:**
Realisatie en exploitatie van 164 sociale huurwoningen met voldoende kwaliteit van zowel woning als directe woonomgeving en Openbaar gebied. De financiering van de onrendabele top kwalificeert als aanvullende subsidie voor een specifiek project binnen deze DAEB en wordt in dit besluit als aanvullende DAEB vastgelegd.
- 2. De aard en duur van de openbare dienstverplichtingen**
De financiële bijdrage wordt eenmalig verleend. De realisatie van de woningen vindt plaats voor 1 juli 2026. Deze aanwijzing eindigt op 1 juli 2027.
- 3. Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied:**
De betrokken onderneming is Nijhuis Bouw BV, ingeschreven in het handels- register met KVK nummer 005901972, dat het bouwplan met sociale woningen bouwt en levert aan DUWO en Rentree.
- 4. Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend:**

Niet van toepassing.

5. Parameters voor de berekening, controle en de herziening van de compensatie

De vergoeding die Nijhuis Bouw BV ontvangt is niet hoger dan nodig om de netto kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. De bijdrage voor de DAEB is nimmer meer dan de financiële bijdrage ter hoogte van € 22.500,- per woning, met een maximum van € 2.587.500,-. De financiële bijdrage wordt slechts verleend onder bepaalde voorwaarden, zoals gesteld in de addendum.

6. Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:

De maximaal beschikbare compensatie bedraagt € 2.587.500,-. De woningen worden aangeschaft door de woningcorporatie Rentree en DUWO en de financiële bijdrage van de gemeente wordt slechts onder voorwaarden, zoals gesteld door het college, verleend.

Definitieve vaststelling van de compensatie is op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Indien na realisatie van de woningen blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage tot overcompensatie heeft geleid, is Nijhuis Bouw BV verplicht alle overcompensatie aan de gemeente terug te betalen. Nijhuis Bouw BV voert een boekhoudkundige scheiding van kosten verbonden aan deze DAEB-activiteit en kosten en inkomsten verbonden aan haar andere activiteiten.

7. Inwerkingtreding:

- Dit besluit treedt in werking met de ondertekening van de overeenkomst.
- Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit DAEB Kop Handelskade;