

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Overeenkomst RHA subsidie DUWO tbv 88 sociale woningen (studentenhuisvesting)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 22-10-2024
Notanummer	: 2024-785
Datum	: 22-10-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 2024-09-27 ovk RHA Kop Handelskade DUWO_def.pdf, Bijlage 1 Besluit DEAB.docx

Parafering

04-10-2024: Gebiedsmanager03-10-2024: Wethouder

Agendering

* 16-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-10-2024

B & W d.d.: 22-10-2024

Besluit

1. De 88 sociale huurwoningen die door Stichting DUWO worden afgenomen voor studenten, aan te wijzen als dienst van Algemeen Economisch Belang conform het aanwijzingsbesluit in bijlage 1 van dit besluit;
2. De overeenkomst met Stichting DUWO over de afspraken met betrekking tot uitkering van de RHA subsidie voor 88 sociale huurwoningen voor studenten aan te gaan (bijlage 2);
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 met uitzondering van de overeenkomst

Inleiding

Op 28 september 2022 en op 16 juni 2024 sloot de gemeente met Nijhuis Bouw B.V. overeenkomsten ten behoeve van het project Kop Handelskade. Het project omvat de bouw van 164 sociale huurwoningen (76) en studentenwoningen (88), 44 vrije sector appartementen, 3000 m2 kantoorruimte en diverse horecafuncties.

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 Stichting 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 2023 een Rijksbijdrage van € 748.000 ontvangen vanuit de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen

(RHA 2023). Dit bedrag wordt ingezet ter dekking van de onrendabele top voor het afnemen en beschikbaar houden van de woningen voor studenten. Na toekenning van de subsidie kon Stichting DUWO instemmen met de afname van de 88 studentenwoningen van Nijhuis bouw B.V. Daarmee werd een deel van de totale businesscase van het project haalbaar. Gemeente heeft met Nijhuis Bouw BV op 11 juni 2024 (besluitnummer 2024-454) een overeenkomst gesloten over de beschikbare rijksmiddelen voor de overige plandelen van het project Kop Handelkade.

Om het door het Rijk beschikbaar gestelde bedrag vanuit de RHA-subsidie definitief beschikbaar te kunnen stellen aan Stichting DUWO moeten nadere afspraken gemaakt worden. Op basis van de overeenkomst worden afspraken vastgelegd onder welke voorwaarden de subsidie beschikbaar wordt gesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van het project Kop Handelskade, bestaande uit onder meer 88 sociale huurwoningen. De woningen worden door Stichting Duwo afgenomen van Nijhuis Bouw BV en in stand gehouden voor de doelgroep studenten.

Kader

- * Anterieure Overeenkomst met Nijhuis BV (collegebesluit 28 september 2022) en addendum (collegebesluit 16 juni 2024);
- * Bestemmingsplan Kop Handelskade (onherroepelijk), waarin de bouw van de 88 studentenwoningen is geborgd;
- * Subsidieaanvraag voor de regeling Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA 2023) 22 juni 2023;
- * Toekenningsbeschikking d.d. 30 augustus 2023 van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (namens Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) met kenmerk RHA2023-03510271;
- * 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 opstellen van de overeenkomst heeft plaatsgevonden op basis van samenwerking tussen Stichting DUWO en de gemeente.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1

Door het nemen van het DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) aanwijzingsbesluit als bedoeld in bijlage 1 worden de 88 studentenwoningen, af te nemen door Stichting DUWO (van Nijhuis Bouw B.V.), aangewezen als Dienst van

Algemeen Economisch Belang. De RHA-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

De overeenkomst wordt aangegaan met Stichting DUWO. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over uitkering en voorwaarden voor het verkrijgen van het voorschot.

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). De studentwoningen die worden afgenomen door Stichting DUWO worden door DUWO voor de doelgroep studenten beschikbaar gehouden (publiekrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan) en vormen een wezenlijke toevoeging binnen de opgaven stadscampus De Kien en Centruschil. Doordat het project wordt gerealiseerd ter plaatse van voormalige en gedateerde horeca- en kantoorpanden, genereert het bovendien een algehele ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het gebied.

Argumenten tegen:

De gelden worden als voorschot uitgekeerd zonder garantie op terugbetaling bij o.a. een faillissement van Stichting DUWO. 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 realisatie en haalbaarheid van het project.

Financiële consequenties en dekking

RHA subsidie

Op 30 augustus 2023 heeft de gemeente de toekenningsbeschikking ontvangen vanuit het rijk inzake Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting van aandachtsgroepen (RHA 2023). Voor de specifieke doelgroep heeft de gemeente een bedrag verkregen van € 748.000,- inclusief BTW. De overeenkomst leidt tot het overmaken van dit bedrag aan Stichting DUWO. 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 de overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

De gelden worden uitgekeerd aan Stichting DUWO conform de afspraken uit de overeenkomst.

