



Datum besluit B&W 14-3-2023
Forumverg. d.d. 4-4-2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en
Dierenwelzijn
G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,
Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur J. Brugman
Doorkiesnummer (070) 326 10 21
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 23.017714

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**

Financiële bijdrage aan de realisatie van het bijzonder woonproject “Our House”

2. **Voorstel**

1. In te stemmen met het aangaan door burgemeester en wethouders van een overeenkomst met de Woningbouwcorporatie Rijswijk Wonen, inzake het onder voorwaarden leveren van een financiële bijdrage in de onrendabele top van maximaal €185.000,- aan de realisatie van het bijzonder woonproject Our House.

3. **Inleiding**

In het zogenaamde Deelplan “De Linden”, behorende bij RijswijkBuiten, gelegen aan de Laan van 't Haantje bestaat het voornemen een tehuis te realiseren, bevattende 15 wooneenheden voor jongeren met autisme. Dit (burger-)initiatief is Our House gaan heten en kan inmiddels op veel sympathie in Rijswijk rekenen. De initiator is de Stichting Our House, verder te noemen de stichting. De stichting is in haar zoektocht naar een locatie bij RijswijkBuiten uitgekomen, temeer omdat daarmee de plannen in nieuwbouw op een plek konden worden gerealiseerd, die voldeed aan de voorwaarden voor een dergelijk tehuis (bereikbaarheid/rustige overzichtelijke omgeving).

Ondanks een voortvarende start van het project is er ernstige vertraging ontstaan, buiten de schuld van de stichting en/of de gemeente. Dat had twee oorzaken. De eerste oorzaak had alles te maken met de schorsing van het bestemmingsplan in 2018 door de Raad van State, waardoor de meeste activiteiten in RijswijkBuiten geen doorgang konden vinden. Dat heeft een goede twee jaar geduurd. Na twee jaar is de gemeente vervolgens in het gelijk gesteld door de Raad van State. Daarna is gestart met de bouw van het deelplan “De Linden”, waar het bouwproject “Our House” deel van uit maakt. De aannemer Tetteroo, die het project zou realiseren is vervolgens in de loop van 2021 failliet gegaan. Daarmee is opnieuw meer dan een jaar vertraging ontstaan.

Inmiddels is met bemiddeling van de gemeente een doorstart gemaakt met een nieuwe aannemer op het project, te weten Bouwbedrijf Batenburg.

Door alle vertraging, de administratieve kosten, de zeer forse stijging van bouwkosten, de herijking van het plan, de inflatie, kan het plan niet meer binnen de eerder geraamde stichtingskosten worden gerealiseerd. De woningbouwcorporatie Rijswijk Wonen (hierna Rijswijk Wonen te noemen), die het project in exploitatie gaat nemen en waar de grond aan is verkocht (het betreft sociale huureenheden) heeft daar de stichting over geïnformeerd alsook ons college.



Dat is aanleiding geweest voor overleg met beide partijen, waarbij is afgesproken dat zal worden verkend in hoeverre een oplossing binnen alle gemeentelijke en juridische spelregels kan worden bewerkstelligd, zodat het project wellicht doorgang kan vinden. Rijswijk Wonen heeft nu ook het college formeel verzocht tot het leveren van een financiële bijdrage, zodat het project doorgang kan vinden. Wij hebben Rijswijk Wonen laten weten dat we geen toezeggingen doen, maar ons zullen inspannen om te onderzoeken binnen welke randvoorwaarden en in welke omvang een bijdrage mogelijk is. Hierbij hebben wij aangegeven dat de raad hierover een besluit zal moeten nemen.

4. **Financiële situatieschets van het project Our House**

De geraamde stichtingskosten, opgemaakt in 2021 bedragen € 3.016.000,- (prijsspeil 2021). Uit de recent overgelegde begroting/raming van Bouwbedrijf Batenburg, getoetst door Rijswijk Wonen is gebleken dat het bouwproject een kostenstijging laat zien van ca. 35%. Dat is een bedrag van ca. €885.000,-. Mede op basis van herwaardering van het bouwproject door Rijswijk Wonen, heeft Rijswijk Wonen aangegeven dat zij voor maximaal €700.000,- aan kostenstijging voor haar rekening wil nemen. Dan is er voor €185.000,- geen dekking. Met betrekking tot dat bedrag, dat als een maximum geldt, is ook overleg geweest met de aannemer Batenburg.

Batenburg heeft aangegeven de bouwkosten niet te kunnen verlagen, maar wel bereid te zijn garant te staan voor de huidige aanneemsom, ook al zullen de kosten naar verwachting de komende tijd nog verder stijgen.

Daarvoor is het wel belangrijk in hoeverre de gemeente bereid is zich in te spannen voor het leveren van een bijdrage in het ontstane tekort. Gegeven het voorgaande is eerst onderzocht in hoeverre de gemeente het ontbrekende bedrag van ca €185.000,- (op basis van inzicht in de huidige stichtingskostenbegroting), kan toezeggen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat Rijswijk Wonen inmiddels opdracht heeft gegeven aan Bouwbedrijf Batenburg voor het realiseren van het project Our House, omdat er afgelopen jaren al behoorlijk is geïnvesteerd in het plan en ook omdat bij verdere vertraging de kosten nog verder zullen stijgen en mogelijk tot definitief afstel van het plan kunnen leiden, ervan uitgaande dat het college een inspanning zal leveren om voor het nog ontbrekende bedrag van €185.000,- een oplossing te vinden.

In het coalitieakkoord hebben wij aangegeven extra mogelijkheden te willen onderzoeken voor specifieke groepen. Het project Our House wordt hierbij genoemd als een goed voorbeeld.

Er is onderzocht of er mogelijk sprake is van (verboden) staatssteun en de mogelijkheden hiervan af te wijken en/of er wellicht geen precedentwerking van uit gaat. Het risico dat eventueel sprake zou zijn van verboden staatssteun ligt op grond van vaste jurisprudentie bij de ontvanger van de steun, in dit geval Rijswijk Wonen. Dat is ook op die manier met Rijswijk Wonen besproken. Gelet op het bijzondere karakter van de voorziening zijn wij van mening dat niet snel sprake zal zijn van precedentwerking.

Omdat het hier gaat om sociale woningbouw is het wellicht nog mogelijk dat ook van provinciale zijde vanuit de zogenaamde “Knelpuntenpot sociale huur- en middenhuur” een bijdrage kan worden geleverd. Voor een onzelfstandige woning is een subsidie per eenheid mogelijk van €1.250,- (totaal voor dit project dus €18.750,-). Aanvragen kunnen worden ingediend t/m 16 april 2023. Er zal worden verkend in hoeverre deze bijdrage kan worden verstrekt voor het project “Our House”.



5. **Juridische uitgangspunten**

Zoals hiervoor aangegeven beschikt de gemeente niet over regelingen, die in een bijdrage voorzien als bijvoorbeeld een project “Our House”, waarbij sprake is van een onrendabele top op de exploitatie. Omdat geen sprake is van levering van diensten of goederen kan de bijdrage alleen in de vorm van een (eenmalige) subsidie worden verleend.

Een bijdrage onder de €200.000,- kan in beginsel worden verleend zonder dat sprake is van verboden staatsteun op grond van de gewone *de-minimis* verordening van de EU. Dat kan als de totaal van bijdragen die Rijswijk Wonen van overheidswege ontvangt in een periode van 3 jaar het bedrag van €200.000,- niet overschrijdt.

Als RijswijkWonen over een periode van 3 belastingjaren toch een hoger bedrag dan genoemde €200.000,- aan overheidsbijdragen ontvangt kan wellicht een beroep worden gedaan op de *de-minimis*-verordening voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB), als tenminste wordt voldaan aan de voorwaarden om te kunnen spreken van een dienst van algemeen economisch belang. Als een beroep kan worden gedaan op deze regeling kan Rijswijk Wonen tot een bedrag van €500.000,- steun ontvangen zonder dat sprake hoeft te zijn van verboden staatssteun.

Van belang is dat Rijswijk Wonen een *de-minimis*verklaring invult waaruit blijkt of er al dan niet sprake is van cumulatie van *de-minimis*steun.

Voor zover precedentwerking aan de orde kan zijn, moet het gaan om een gebeurtenis, waarop men zich kan beroepen op het gelijkheidsbeginsel en kan eisen in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling te krijgen. In casu is sprake van een complexe maatschappelijke omstandigheid, een bijzondere woonvorm, in de sociale huursector, dat te omschrijven is als een uniek geval. Onder deze omstandigheden zal niet snel sprake zijn van precedentwerking.

Wij achten het dan ook alles overziende te rechtvaardigen dat de gevraagde maximale subsidie op de onrendabele top op het project “Our House” aan Rijswijk Wonen kan worden toegezegd, onder de volgende voorwaarden:

- De woningen blijven beschikbaar voor de sociale huursector;
- Het betreft een maximale bijdrage;
- De bijdrage wordt definitief vastgesteld op basis van nacalculatie;
- De beoordeling daarvan vindt plaats door een externe kostendeskundige;
- Partijen spannen zich maximaal in tot het verkrijgen van bijdragen van derden, ter verkleining van de onrendabele top.



6. **Financiële randvoorwaarden**

Er is geen aparte subsidieregeling of verordening aanwezig en er zijn ook geen financiële middelen gereserveerd voor bijzondere sociale projecten zoals "Our House" is. Voor zover het zal gaan om beschikbaarstelling van een bedrag tot een maximum van €185.000,- is het voorstel om dit bedrag ten laste te brengen van de bestemmingsreserve van het groeifonds, te meer omdat het project voldoet aan meeste criteria waar voor het groeifonds bedoeld is.

In het raadsvoorstel Groeifonds (21-041) is een bestemmingsreserve van € 3.3 mln. gevormd ten behoeve van het woonfonds, primair bedoeld voor het bereiken/bekostigen van huurwoningen in het middensegment. Uiteindelijk is er in het fonds geparticipeerd voor een bedrag van € 2.925.000. Daarmee is er nog ruimte binnen de bestemmingsreserve waarmee financiële dekking voor het project Our House (tot een maximum van €185.000,-) mogelijk is; wel opgemerkt dat het project Our House geen project in het middensegment huur is, maar dat er binnen het kader van het groeifonds er voldoende aanknopingspunten zijn dat voor dit bijzondere project dekking wordt gevonden binnen het woonfonds. Het project als zodanig is ook een verbijzondering in de samenstelling van de woningvoorraad. De financiële consequenties worden verwerkt in de 1e halfjaarrapportage 2023.

7. **Communicatie**

In afstemming met Rijswijk Wonen.

8. **Bijlagen**

Correspondentie Rijswijk Wonen:

1. Brief Rijswijk Wonen (corsanr. 22.088139);
2. Reactie namens college van B&W op brief Rijswijk Wonen (corsanr. 22.088128).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 april 2023
Gelezen het voorstel van
d.d. 4-4-2023, **nr.**

BESLUIT:

1. In te stemmen met het aangaan door burgemeester en wethouders van een overeenkomst met de Woningbouwcorporatie Rijswijk Wonen, inzake het onder voorwaarden leveren van een financiële bijdrage in de onrendabele top van maximaal €185.000,- aan de realisatie van het bijzonder woonproject Our House.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 april 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin