

Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het ‘Project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie’

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad maakt bekend dat het in zijn vergadering van dinsdag 4 april 2023 heeft besloten:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad,

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 14 en 106 VWEU;

Gelet op het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang, 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7.

Overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese mededingingsregelgeving, moet een onderneming specifiek worden aangewezen indien deze activiteiten verricht die met een bepaalde DAEB worden belast;
- De gemeente Zaanstad in juni 2021 een aanvraag heeft gedaan in het kader van de ‘Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds), welke door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is gehonoreerd;
- Met de uitgekeerde gelden de gemeente Zaanstad in staat is te investeren in de verbetering van woningkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden;
- De gemeente Zaanstad het postcodegebied Zaandam Oost (postcodes 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541) als kwetsbaar gebied in het kader van het Volkshuisvestingsfonds heeft aangewezen en aldaar de woningkwaliteit wenst te verbeteren door middel van het financieel en organisatorisch ondersteunen in opdracht van eigenaren uit te voeren sloop/nieuwbouw- dan wel renovatieprojecten van daartoe in aanmerking komende woningen;
- Ten behoeve van de aanpak en uitvoering van dit project het college van Burgemeesters en wethouders van de gemeente Zaanstad in december 2021 het Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds (2021/171) heeft vastgesteld;
- Het project gezamenlijk wordt uitgevoerd door de gemeente Zaanstad en Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 815555696, kantoorhoudende te (1507 EA) Zaandam aan Ebbehout 31;

- Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. een dochteronderneming is van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V., waarvan de gemeente Zaanstad 100% aandeelhouder is;
- Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. in het kader van dit project organisatorische diensten zal verlenen in de vorm van het aanbieden van een erfpachtconstructie met kortingsmodel alsmede procesbegeleiding (in de uitvoering) van eigenaren ter verbetering van de kwaliteit van hun woningen.

Voorbereidingsprocedure

De gemeente Zaanstad heeft diverse modellen onderzocht om te komen tot financiering door de markt van funderingsherstel in combinatie met cascoherstel en het treffen van verduurzamingsmaatregelen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen marktpartijen zijn die werkzaamheden willen financieren, dan wel met de voor de gemeente gewenste/aanvaardbare voorwaarden. Er is dus sprake van marktfalen. Tevens is er een noodzaak voor het inzetten van publieke middelen voor dit project, vanwege de inkomenspositie van de eigenaren en de huidige waarden van de betreffende woningen. Dit vindt plaats door het verstrekken van leningen aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. en de betaling van een vergoeding voor de organisatorische ondersteuning van in opdracht van woningeigenaren uit te voeren sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten in het betreffende postcodegebied. Deze organisatorische ondersteuning is noodzakelijk voor een verantwoorde en meest efficiënte besteding van de beschikbare gelden.

Besluiten:

I. De volgende dienst aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang:

Het financieel en organisatorisch ondersteunen van woningeigenaren in het postcodegebied Zaandam Oost (postcodes 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541) met het sloop/nieuwbouwen of (verduurzaamd) renoveren van in totaal 200 woningen met Energielabel E, F of G, waarbij de betreffende woningen naar tenminste Energielabel B worden gebracht.

Hierbij wordt onder Energielabel verstaan de schriftelijke verklaring (van een door een in de 'Regeling energieprestatie gebouwen' en over het NL-EPBD procescertificaat beschikkende omschreven certificaathouder) bedoeld in artikel 1.1 van het 'Besluit energieprestatie gebouwen', dat tenminste een numerieke energieprestatie-indicator van het primair fossiel energiegebruik in kWh/m².jr bevat alsmede een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie van de herstellende woning, waarbij die energieprestatie minimaal label B dient te zijn.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad is (mede) belast met toezicht op de tenuitvoerlegging hiervan. Zodra de omvang van deze openbare opdracht wordt verruimd tot nieuwe diensten, dient het Aanwijzingsbesluit, c.q. de te verstrekken bijdrage dienovereenkomstig te worden aangepast, binnen de geldende beperkingen van artikel 106 lid 2 van het VWEU;

II. Aard en duur van de openbare dienstverplichting:

De openbare dienstverplichting vloeit voort uit het raadsvoorstel project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie met Mozard zaaknummer 7417886, datum besluitvorming 25 mei 2023.

De openbare dienstverplichting betreft het verstrekken van leningen aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V., conform het door de raad vastgestelde Model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad, alsmede een financiële bijdrage voor de procesbegeleiding die Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. verzorgt voor de in aanmerking komende woningeigenaren.

De duur van de Dienst van Algemeen Economisch Belang bedraagt 10 jaar. Deze gaat in op 25 mei 2023 en eindigt op 25 mei 2033.

III. Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied:

De betrokken onderneming betreft Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. en het betrokken grondgebied betreft Zaandam Oost, specifiek postcodes: 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541.

IV. Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming zijn toegekend:

Er zijn voor deze Dienst van Algemeen Economisch Belang geen uitsluitende of bijzondere rechten aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. toegekend.

V. Parameters voor de berekening inzake de compensatie, de monitoring en de herziening van de compensatie:

De parameters met betrekking tot het DFZ-Model zijn gebaseerd op en terug te vinden in de businesscase van het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad zoals omschreven in het raadsbesluit van de gemeente Zaanstad in vergadering van 20 juli 2017 (zaaknummer 2017/31746).

De procesbegeleidingskosten zoals genoemd onder II bedragen € 15.000 per herstellende woning. Deze kosten zijn gebaseerd op een tarief van € 115 per uur. De gemiddelde besteding per woning is 130 uur.

Zowel het tarief als de inzet van uren zijn intern doorgerekend en betreffen een reële inschatting van inzet en kosten. De procesbegeleidingskosten worden alleen betaald wanneer de woning daadwerkelijk hersteld is.

VI. De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:

De te verstrekken leningen zijn zoals genoemd onder V gebaseerd op het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad. De leningen aan Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. worden in batches verstrekt, afhankelijk van het aantal op dat moment te herstellen woningen. Omdat het hier leningen betreft, en het uitkeren van de leningen in batches gebeurt, afhankelijk van de door Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. te onderbouwen actuele financieringsbehoefte, zal van overcompensatie geen sprake zijn.

De procesbegeleidingskosten zoals genoemd onder V worden uitgekeerd middels een voorschotfactuur per woning, waarbij de werkelijke afrekening pas plaatsvindt nadat is aangetoond dat de woning daadwerkelijk hersteld is. Op deze manier wordt voorkomen dat Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. over het geheel overgecompenseerd wordt.

Aldus besloten in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad van dinsdag 4 april 2023.

Bezwaar

Indien u belanghebbende bent, volgens artikel 1:2 AWB, en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad.

Bezwaar indienen kan op twee manieren:

- Digitaal via de website van de gemeente (www.zaanstad.nl). U moet in het bezit zijn van een Digi-D inlogcode.
- Per brief. U kunt het bezwaarschrift sturen naar:

Gemeente Zaanstad
College van B&W
Postbus 2000
1500 GA Zaandam.

Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren. Daarnaast verzoeken wij u in uw bezwaarschrift ons kenmerk van het besluit te vermelden. Wij verzoeken u tevens uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden.

U kunt iemand anders machtigen om voor u het bezwaarschrift in te dienen. De gemachtigde moet dan wel een schriftelijke, door de belanghebbende ondertekende, machtiging meesturen met het bezwaarschrift.

Voor vragen kunt u telefonisch contact opnemen met de gemeente op telefoonnummer: 14075.

Bijlage: Model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad.

Uit te voeren stappen binnen het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad.

Voor de uitvoering van het model moeten de volgende stappen worden doorlopen.

1. Inkopen van de woning en de grond.

Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (DFZ B.V.) koopt de woning en de grond van de eigenaar onder de voorwaarde van het recht van erfpacht.

2. Aflossen van de huidige hypothecaire lening.

De eigenaar moet de huidige hypothecaire lening aflossen bij de bank. Met deze aflossing komen ook de gelden van een eventuele kapitaalverzekering vrij. Deze worden ook ingezet ter aflossing van de hypothecaire geldlening. Het bij de verkoop aan DFZ B.V. ontvangen bedrag, inclusief eventuele middelen van de bij verkoop vrijvallende kapitaalverzekering is veelal onvoldoende voor algehele aflossing.

3. Vestigen van een recht van erfpacht op de grond

DFZ B.V. vestigt een recht van erfpacht. Bij de vestiging van het erfpacht wordt in de voorwaarden opgenomen dat de erfpachter 10 jaar is vrijgesteld van het betalen van canon. Deze werkwijze komt overeen met het Erfpachtmodel van BKZ zoals dat al bij meerdere nieuwbouwprojecten (o.a de Zaanse Strip en Murano) is toegepast.

4. Afsluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De erfpachter tekent een overeenkomst met de geselecteerde aannemer voor het uitvoeren van het herstellen van de fundering, renoveren opstal en treffen van energiebesparende maatregelen of sloop/nieuwbouw.

5. Waardeaandeel DFZ

Wanneer de erfpachter niet voldoende eigen financiële middelen kan verkrijgen vanuit eigenmiddelen, hypotheek en vergoeding van DFZ voor de grond, dan kan DFZ tot maximaal 35% van de waarde van de opstal een waardeaandeel verkrijgen in het erfpachtrecht. DFZ zal de vergoeding voor dit waardeaandeel vervolgens inzetten om namens de bewoner de laatste termijnen aan de aannemer te voldoen.

6. Betalen aan de aannemer

De huiseigenaar betaalt uit het hypotheek depot de termijnen aan de aannemer. Wanneer dit depot niet voldoende is, worden de laatste termijnen van de aannemer tot maximaal 35% van de waarde van de opstal door DFZ namens de bewoner aan de aannemer betaald.

7. Uitvoeren van de werkzaamheden.

De aannemer voert, conform de koop/ en aannemingsovereenkomst, de werkzaamheden uit.

8. Opleveren van de woning.

De aannemer levert de herstelde woning op aan de eigenaar.

9. Na oplevering van de woning heeft de eigenaar langdurig:

1. Een erfpachtrecht bij DFZ BV
2. Een hypothecaire lening bij de hypotheekverstrekker