

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement Ruimte

Zaaknummer : 3120741 Datum : 4 november 2024	Opsteller : G. Balki
Onderwerp: Project Bospark	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1 Met Bébouw Midreth B.V. bijgevoegde addendum op de koopovereenkomst te sluiten.2 Aan Bébouw Midreth B.V. een dienst van algemeen economisch belang op te dragen voor het project Bospark overeenkomstig het bepaalde in het als bijlage 1 aan dit voorstel gehechte aanwijzingsbesluit;3 Aan Bébouw Midreth B.V. subsidie te verlenen voor de uitvoering van de opgedragen dienst van algemeen economisch belang overeenkomstig het bepaalde in de als bijlage 2 aan dit voorstel gehechte subsidiebeschikkingen.4 De verklaring buitengebruikstelling van een klein stuk grond aan de Bosparkweg te Alphen aan den Rijn ex. Artikel 76u Wet op het Voortgezet Onderwijs vast te stellen en in te dienen bij het Kadaster;	

Publiekssamenvatting

In augustus 2023 hebben de gemeente en Bébouw Midreth B.V. een koopovereenkomst ondertekend inzake de grondverkoop aan de Bosparkweg te Alphen aan den Rijn.

Op deze locatie gaat Bébouw Midreth 120 appartementen, waarvan minimaal 108 middeldure huurwoningen, realiseren.

Op de koopovereenkomst is een addendum opgesteld waarin enkele wijzigingen worden vastgelegd. Ten eerste is binnen het concern VolkerWessels, waaronder Bébouw Midreth valt, een nieuwe situatie ontstaan. Project Bospark gaat over naar een andere werkmaatschappij binnen het concern VolkerWessels, namelijk Kroon & de Koning. Volgens de gesloten koopovereenkomst dient de gemeente hiervoor toestemming te geven. De toestemming voor de contractovername wordt in het addendum vastgelegd. Voor de uitvoering van het project heeft de contractovername geen consequenties.

Ten tweede wordt in het addendum opgenomen dat ten behoeve van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling 9 parkeerplekken aan de ontwikkeling worden toegewezen.

Ten behoeve van ontwikkeling is een gering stukje grond, dat nu gebruikt wordt door Stichting SCOPE Scholengroep, benodigd voor de inrichting van het buitenterrein van de ontwikkeling van Bébouw Midreth. Betreffend stuk grond komt van Stichting SCOPE Scholengroep terug bij de gemeente. Schoolbestuur en de gemeente ondertekenen hiervoor een verklaring, die vervolgens door het Kadaster wordt gebruikt om het eigendom over te schrijven.

Verder draagt de gemeente aan Bébouw Midreth B.V. voor het project Bospark een zogenoemde dienst van algemeen economisch belang op. Daarbij verstrekt de gemeente aan Bébouw Midreth B.V. een tweetal subsidies voor de realisatie van het project Bospark.

Inleiding

Bosparkweg behoort tot een van de onorthodoxe woningbouwlocaties. Een binnenstedelijke locatie waar op korte termijn gebouwd kan worden om de woningnood terug te dringen. Bébouw Midreth gaat op deze locatie 120 huurappartementen realiseren. Hiervoor hebben de gemeente en Bébouw Midreth B.V. in augustus 2023 een koopovereenkomst ondertekend inzake de grondverkoop aan de Bosparkweg te Alphen aan den Rijn. Op de koopovereenkomst is een addendum opgesteld waarin enkele wijzigingen worden vastgelegd.

Ten eerste is binnen het concern VolkerWessels, waaronder Bébouw Midreth valt, medio 2024 een nieuwe situatie ontstaan. Project Bospark gaat over naar een andere werkmaatschappij binnen het concern VolkerWessels, namelijk Kroon & de Koning. Voor de contractovername dient door de gemeente toestemming gegeven te worden. De goedkeuring van de contractovername wordt in het addendum vastgelegd. Voor de uitvoering van het project heeft de contractovername geen consequenties.

Ten tweede wordt in het addendum opgenomen dat 9 parkeerplekken uit het openbaar gebied aan de ontwikkeling toegewezen worden om de voor de ontwikkeling benodigde parkeerplekken te kunnen realiseren. Er is een onderzoek gedaan naar de parkeerplekken die nodig zijn in het gebied rondom het project Bospark voor de verschillende huidige en toekomstige gebruikers (Leerpark, Magnolia, Rijnzate en Bospark). Op basis van dat onderzoek, is gebleken dat het mogelijk is om de 9 parkeerplekken aan het openbaar gebied te onttrekken.

Ten behoeve van ontwikkeling is een gering stukje grond, dat nu gebruikt wordt door Stichting SCOPE Scholengroep, benodigd voor de inrichting van het buitenterrein van de ontwikkeling van Bébouw Midreth. Betreffend stukje grond komt van Stichting SCOPE Scholengroep terug bij de gemeente. In zulke gevallen wordt een verklaring opgesteld waarin een buitengebruikstelling wordt vastgelegd (artikel 76u van de WVO). Deze verklaring wordt ondertekend door de gemeente en het schoolbestuur en vervolgens toegezonden aan het kadaster. Na inschrijving in het Kadaster is het eigendom overgedragen van het schoolbestuur naar de gemeente. Betreffende stukje grond is circa 4 m² groot.

Bébouw Midreth B.V. zal ten behoeve van het project Bospark 120 levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen van 55+ (vitale senioren en mensen met een zorgvraag) realiseren. Van deze woningen zit 90% in het betaalbare middeldure huursegment en 10% in het vrije sector segment. In januari 2023 heeft de gemeente een subsidieaanvraag gedaan voor een projectsubsidie ter grootte van € 250.000,- bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ten behoeve van project Bospark aan de gemeente een projectsubsidie verleend van € 250.000,-.

In oktober 2023 heeft de gemeente meerdere aanmeldingen ingediend voor een bijdrage uit de Startbouwimpuls (SBI). SBI is een uitkeringsprogramma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en is bedoeld voor versnelde woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. De gemeente heeft in het kader van de SBI ten behoeve van project Bospark een uitkering toegekend gekregen van € 968.000,-.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Realiseren van beoogde woningbouw.

Kader

- De artikelen 14 en 106 Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU).
- Het besluit van de Commissie van 20 december 2011, betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie 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 C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7 (Vrijstellingsbesluit DAEB).
- Artikel 160, eerste lid aanhef en onder a Gemeentewet.
- Algemene subsidieverordening Gemeente Alphen aan den Rijn 2020 (Asv 2020).
- Koopovereenkomst versie 19 juni 2023, ondertekend op 23 augustus 2023.
- Artikel 76u van de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO);
- Raadsbesluit 6 juli 2017, Doordecentralisatie Masterplan Onderwijshuisvesting (144986).

Argumenten

Het addendum is opgesteld om de verschillende wijzigingen die zich hebben voorgedaan goed vast te leggen.

Daarnaast dienen de voor het betreffende project beschikbaar gestelde gelden aan Bébouw Midreth B.V. ter beschikking gesteld te worden. In dit kader is onderzocht of toekenning van het bedrag staatssteun zou kunnen vormen. Geconcludeerd is dat toekenning van het bedrag voor het project in beginsel staatssteun oplevert.

Om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun kan de gemeente Bébouw Midreth B.V. voor het project Bospark een zogenoemde dienst van algemeen economisch belang (hierna ook "DAEB") opdragen. DAEB zijn economische activiteiten die een publiek belang dienen. Lidstaten beschikken volgens vaste rechtspraak over een ruime discretionaire bevoegdheid om te bepalen wat zij als een DAEB beschouwen.

Voor de toewijzing van een DAEB kan in het onderhavige geval gebruik gemaakt worden van het DAEB-vrijstellingsbesluit. Compensatie voor een DAEB onder het DAEB-vrijstellingsbesluit is verenigbaar met de interne markt en vrijgesteld van de aanmeldverplichting bij de Europese Commissie. Bébouw Midreth B.V. dient te worden belast met het beheer van de DAEB door middel van een besluit. Het college dient dan ook een separaat besluit te nemen dat voldoet aan het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden die verbandhouden met de DAEB kan de gemeente steun verlenen aan Bébouw Midreth B.V.. Deze steun zal worden verleend in de vorm van een tweetal subsidies, die zullen worden verleend onder de voorwaarden zoals genoemd in de als bijlage 2 aan dit voorstel gehechte subsidiebeschikkingen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

Ten aanzien van de eigendomsoverdracht heeft overleg plaatsgevonden met het schoolbestuur.

Financiële consequenties

De van het rijk en provincie verkregen subsidies worden aan Bébouw Midreth B.V. doorgelegd.

Realisatie

N.v.t.

Bijlage(n):

- 1 Aanwijzingsbesluit
- 2 Subsidiebeschikkingen
- 3 Addendum op de koopovereenkomst, inclusief bijlage
- 4 Verklaring buitengebruikstelling, inclusief bijlage