



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 25.0001171

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Beleidsontwikkeling	Start Bouw Impuls Emmelhage fase 3A	4	16 juni 2025	NM van der Ende

Portefeuille: II

Onderwerp: Start Bouw Impuls Emmelhage fase 3A1

Voorgesteld besluit

1. Een incidentele subsidie van maximaal € 700.000,- verlenen aan Scholtens Projecten VII BV voor de realisatie van 50 betaalbare van in totaal 81 woningen in het project Emmelhage fase 3A in Emmeloord.
2. Instemmen met de ABC levering van de grond voor de bouw van 26 sociale huurwoningen in Emmelhage fase 3A.
3. De gemeenteraad informeren.

Op 6 december 2023 heeft de gemeente een toekenningsbeschikking Startbouwimpuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontvangen voor meer en versnelde (betaalbare) woningbouw van 4 voornoemde projecten met 124 betaalbare woningen van in totaal 161 woningen voor een bedrag van € 1.495.637,- (zie bijlage 1). Hieronder valt project Emmelhage fase 3A in Emmeloord.

Op 26 februari 2024 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd om dit bedrag per project subsidie te verlenen. Op 1 april 2025 heeft u ingestemd met de uitkering van de subsidie per project op basis van de nadere regel Start Bouwimpuls gemeente Noorddoostpolder en het aanwijzingsbesluit DAEB. U wordt gevraagd om in te stemmen met de subsidieverlening voor dit project voor een bedrag van € 700.000,- waarvoor Scholtens op 15 april 2025 een subsidie heeft aangevraagd.

Subsidiebedrag

Het subsidiebedrag omvat 2 delen. Deel 1, € 224.681,36, wordt ingezet voor de verlaging van de grondprijs voor de realisatie van 26 sociale huurwoningen. Deel 2, € 475.318,64, bestaat een subsidie die valt onder de nadere regel Startbouwimpuls van de gemeente Noorddoostpolder en het aanwijzingsbesluit DAEB.

Grondkostensubsidie door ABC levering

De verlaging wordt als grondkostensubsidie verrekend bij een doorverkoop door middel van een ABC koopovereenkomst. Hierbij verkoopt Scholtens (A) via de gemeente (B) aan Mercatus (C) waarbij het verschil in grondprijs voor Mercatus gecompenseerd wordt door de grondkostensubsidie.

Doelstelling

Het stimuleren van (betaalbare) woningen. De bouw van sociale huurwoningen in Emmelhage fase 3A.

Argumenten

1.1, De toegekende subsidie is bedoeld voor de bouw van met name betaalbare woningen

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aangegeven dat de subsidie bedoeld is voor (versnelde) bouw van betaalbare woningen. In project Emmelhage fase 3A gaat het over 50 van in totaal 81 woningen.

De voorwaarden die gelden voor de Startbouwimpuls zijn:

Wanneer komt een project in aanmerking voor de Startbouwimpuls (Sbi)?

Projecten die door veranderende economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun business case niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerking komen voor de Startbouwimpuls. Er zijn wel randvoorwaarden en beoordelingscriteria aan verbonden.



1.2 Uitkering is getoetst aan de regeling

De uitkering van de subsidies is getoetst aan de randvoorwaarden als aantal betaalbare woningen en bouwtermijnen, specifieke aanvraag per project en de specifieke regeling uitkering Startbouwimpuls. Voor project Emmelhage fase 3A geldt dat 55 woningen in aanbouw zijn en dat er voor de 26 sociale huurwoningen nog een bouwaanvraag in 2025 gedaan moet worden. Voor de SBI geldt dat de start bouw in 2025 moet plaatsvinden en de woningen in Q3 2027 uiterlijk opgeleverd worden.

1.3 Het Ministerie van RVO is akkoord

Het Ministerie van RVO is op de hoogte gesteld over de vertraging en ermee akkoord dat de start bouw van de 26 sociale huurwoningen is verplaatst van Q3 2024 naar Q4 2025.

1.4 50% van de subsidie wordt bij voorschot uitgekeerd

Op grond van de nadere regel start bouwimpuls en het aanwijzingsbesluit DAEB wordt 50% van de te verlenen subsidie bij voorschot uitgekeerd bij gelegenheid van de verleningsbeschikking. Het restantbedrag wordt of uitbetaald of verrekend bij gelegenheid van de beschikking tot vaststelling van deze subsidie.

2.1 Hierdoor kan Mercatus de grond kopen en de 26 sociale huurwoningen realiseren

Door middel van een ABC koopovereenkomst kan Mercatus met een grondkostensubsidie tegen een passend grondprijs de grond voor de bouw van 26 sociale huurwoningen kopen. Dit voldoet aan de staatsteunregels.

3.1 Zo blijft de gemeenteraad op de hoogte

Op 26 februari 2024 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd om een budget van € 700.000,- beschikbaar te stellen voor dit project:

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2024/26-februari/19:45/Regeling-Startbouwimpuls>

Door de raad te informeren over de voortgang van de projecten wordt voldaan aan de actieve informatieplicht van het college. De subsidieaanvragen geven een goed beeld van de werkzaamheden van afgelopen periode, de gemaakte kosten, het vervolg waarvoor deze subsidie wordt aangevraagd en de te verwachte resultaten. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de raad om op de hoogte te blijven van de vorderingen van de projecten.

Kanttekeningen

1.1 Het project kan in principe worden gerealiseerd

Door de subsidie uit te keren, wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de SBI regeling waaronder het aantal betaalbare woningen en de bouwtermijnen. Voor de 26 sociale huurwoningen moet de omgevingsvergunning nog aangevraagd worden om te voldoen aan 2 fatale termijnen: start bouw in 2025 en oplevering in Q3 2027. Om deze risico's beheersen zijn er beheersmaatregelen tussen partijen afgesproken.

Mocht Mercatus deze termijnen onverhoopt niet halen dan vervalt de totale SBI.

1.2. Een specifieke vrijstelling op het staatssteunverbod wordt benut

Bij het verstrekken van deze subsidie moet de gemeente uitdrukkelijk rekening houden met de staatssteunregels zoals opgenomen het verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (EU). Met dit verdrag wil de EU gelijke concurrentievoorwaarden scheppen voor alle ondernemingen op de interne markt. Vanwege de mogelijke verstoring van de mededinging op de Europese markt, is staatssteun in principe verboden. Er gelden echter vele uitzonderingen op het staatssteunverbod. Dit geldt ook voor deze subsidie. Wij maken t.b.v. deze subsidieverlening gebruik van twee uitzonderingen op het verbod om staatssteun te verlenen: (1). Voor deel 1 de verlaagde grondkosten voor de woningcorporaties voor de DAEB onder de Woningwet. Dit gebeurt voor de DAEB onder artikel 47 van de Woningwet te verlagen. Dit gebeurt op basis van artikel 47 lid 1 Woningwet en op basis van artikel 61 lid 1 Besluit TI. (2). Op basis van de DAEB de-minimisverordening kunnen overheden ondernemingen, ten behoeve van de uitvoering van een DAEB, tot € 750.000,- over drie belastingjaren aan de-minimis steun verlenen, zonder dat dit als staatssteun wordt aangemerkt. Voor deel 2 de DAEB de-minimisvrijstellingsverordening¹ voor ondernemingen belast met een DAEB.

Planning/uitvoering

Als u instemt met dit voorstel, dan kan de overeenkomst getekend worden en vervolgens de ABC levering in gang gezet worden.

Bijlagen

- Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls van 6 december 2023.
- Brief met subsidieaanvraag met bijlagen voor project Emmelhage fase 3A in Emmeloord.
- Beschikkingsbrief voor project Emmelhage fase 3A in Emmeloord.
- Koopovereenkomst ABC levering grond 26 sociale huurwoningen Emmelhage fase 3A1 in Emmeloord.

¹ Verordening (EU) 2023/2832 van de commissie van 13 december 2023 betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (PB L van 15 december 2023)