

Onderwerp Subsidieaanvraag Koepel	
Nummer	2020/695455
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Jordaan, C.
Telefoonnummer	023-5115613
Email	cjordaan@haarlem.nl
Kernboodschap	De provincie Noord-Holland heeft subsidiemogelijkheden voor het afdekken van een onrendabele top ten behoeve van het versnellen van woningbouwopgaven. De Koepel ontwikkeling met 350 studenten en jongeren woningen komt daarvoor in aanmerking. Het maximaal te subsidiëren bedrag betreft €1.000.000. Omdat er geen sprake kan en mag zijn van staatsteun, kan de uitgave niet direct gerelateerd worden aan bijvoorbeeld de bouwkosten. Wel kan het worden ingezet voor inrichtingskosten van openbaar toegankelijke ruimte. In samenwerking met Elan en Duwo en de provincie is de aanvraag voorbereid. De aanvraag dient door de gemeente Haarlem te worden gedaan en kan vervolgens worden doorgelegd aan Elan en Duwo. Daarnaast is in overleg met ontwikkelende partijen afgesproken dat partijen met elkaar in overleg treden over een nadere overeenkomst, zie artikel 17 lid 5 van de Anterieure Overeenkomst. Uitgangspunt voor de nadere overeenkomst is dat deze uiterlijk binnen vier maanden na ondertekening van de anterieure overeenkomst gesloten moest zijn. De termijn was in verband met de coronacrisis reeds van vier naar zes maanden verlengd en is kortgeleden verlopen. Inmiddels is de nadere overeenkomst met de Koepelpartijen nagenoeg afgerond. Aangezien het in zowel het belang van de gemeente als van de Koepelpartijen is om tot goede nadere afspraken te komen, besluit het college de termijn te verlengen tot eind van dit jaar.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	- Verlengen termijn nadere overeenkomst Koepel 2020/566185 zoals vastgesteld in het college van 30 juni 2020 - Vaststellen Anterieure Overeenkomst Koepelontwikkeling 2020/77648, zoals vastgesteld in het college van 25 februari 2020 - Vaststellen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan de Koepel 2020/945847,



subsidieaanvraag. Dat is gezien de doelstelling versnelling woningbouw en de nog niet concreet genoeg zijnde plannen van de herinrichting, helaas niet mogelijk gebleken.

2. Besluitpunten college

- 1) De aanvraag ad € 1.000.000 ten behoeve van de sociale woningbouw op het Koepelterrein vast te stellen.
- 2) In te stemmen met het verlengen van de termijn zoals genoemd in artikel 17 lid van de anterieure overeenkomst naar 31-12-2020.

3. Beoogd resultaat

Het conform planning en vastgestelde ruimtelijke kwaliteit realiseren van de 350 sociale woningen op het Koepelterrein.

Met het verlengen van de termijn voor de nadere overeenkomst kan de nadere overeenkomst zorgvuldig worden afgerond.

4. Argumenten

1. Indien de aanvraag wordt toegekend, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de 350 sociale woningen op het Koepelterrein.

Binnenstedelijke herontwikkelingen zijn veelal kostbaar, zeker wanneer er sprake is van monumenten of beschermd stadsgezicht. Realiseren van sociale en duurzame studenten en jongeren woningen is in een dergelijke context een financiële uitdaging.

Om de duurzame woningbouw en openbaar toegankelijke ruimte te kunnen realiseren, is in een vroegtijdig stadium in gesprek getreden met de provincie over subsidie mogelijkheden. De Koepel bleek in aanmerking te komen voor de subsidie versnelling woningbouw.

2 Het besluit past in het ingezet beleid

De gemeenteraad heeft in april 2020 ingestemd met het bestemmingsplan voor de Koepel, met daarin onder meer de planologische mogelijkheid tot het realiseren van de 350 woningen. Met de toekenning van de aanvraag kan de woningbouw op het Koepelterrein en de ontwikkeling tot een studentencampus met openbaar toegankelijk binnenterrein conform de beoogde planning en kwaliteit worden voortgezet.

3 De aanvraag draagt bij aan de duurzame herinrichting van het terrein

Het unieke karakter van het Koepelgevangenisterrein met de bijpassende ambities, zoals voor de herontwikkeling van de Vest, zorgen voor een uitdagende businesscase.

Op deze bijzondere plek in het centrum van Haarlem past de ambitie “Open De Koepel”. Dat geldt voor de Koepelgevangen zelf en ook voor het omliggend terrein waarvoor genoemde corporaties

verantwoordelijk zijn voor inrichting en beheer/onderhoud. Groenstroken worden aangebracht langs de Damaststraat om het beoogd geïntensiveerd stedelijk gebruik aantrekkelijk te kunnen houden in het dagelijks gebruik (leefklimaat). Ook worden collectieve fietsruimten gerealiseerd om de lage parkeernorm te ondersteunen en om te voldoen aan fietsparkeernormen. Hiernaast worden groenstroken aangelegd op het binnenterrein van de Koepel met bomen, planten, en struiken om een leefbare omgeving te creëren.

Al deze kosten zijn voor de betrokken corporaties -door het semi-openbare karakter van het binnenterrein van de Koepel- niet terug te verdienen of te verrekenen met toekomstige bewoners. Dit maakt realisatie van deze noodzakelijke ambitie slechts mogelijk met gevraagde bijdrage.

4. Verlengen van de termijn nodig voor zorgvuldige afronding nadere overeenkomst

Partijen zijn nagenoeg akkoord over de afspraken in de nadere overeenkomst. Ten behoeve van een zorgvuldige afronding, is nog een aantal weken noodzakelijk, waarna de bestuurlijke besluitvorming zal volgen. De gemeente is mede partij in deze overeenkomst, omdat het een beperkte aanpassing van de Anterieure Overeenkomst betreft.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Planning en kwaliteit van de woningbouwontwikkeling

Gezien de positieve gesprekken met de provincie over de aanvraag, houden partijen al enigszins rekening met de toekenning er van. Indien er geen subsidie of een lagere bijdrage wordt toegekend, heeft dit effect op de kwaliteit en planning van de woningbouw. De financiering van de gemiste bijdrage zal moeten worden gevonden binnen het plan.

1. Geen sprake van staatssteun

Overheidsfinanciering valt alleen onder de reikwijdte van het staatssteunverbod van artikel 107 lid 1 VWEU als cumulatief is voldaan aan de volgende vier voorwaarden:

1. Overdracht van overheidsmiddelen;
2. Dit leidt tot een selectief niet- markt conform voordeel voor een onderneming;
3. De maatregel kan de mededinging vervalsen;
4. De maatregel kan het handelsverkeer tussen de lidstaten van de EU ongunstig beïnvloeden;

Omdat de steun in dit geval verleend wordt aan de ontwikkelaar/eigenaar van de infrastructuur, moet gekeken worden of zij in deze activiteit een onderneming zijn. Dat is niet het geval. Er is pas sprake van een onderneming als een eenheid een economische activiteit uitoefent. Infrastructuur, welke niet bedoeld is voor commerciële exploitatie en kosteloos voor publiek gebruik beschikbaar worden gesteld, is geen economische activiteit.

Nu er niet voldaan wordt aan voorwaarde twee, kan staatssteun reeds worden uitgesloten. Voorwaarden drie en vier zijn overigens ook maar de vraag of die hierop van toepassing zijn.



NB: Aandachtspunt is dat als een entiteit zowel economische als niet- economische activiteiten verricht, er geen sprake mag zijn van kruissubsidiëring. Of te wel: De steun mag niet ten gunste komen van de economische activiteiten. Dit kan geborgd worden door de steun te beperken tot de netto kosten (met inbegrip van de kapitaalkosten) van de niet economische activiteiten, die dienen te worden vastgesteld aan de hand van een boekhoudkundige scheiding.

2. Subsidie één op één doorleggen

De gemeente is bevoegd om de subsidie aan te vragen en door te leggen aan de ontwikkelende partijen. De gemeente geeft vervolgens een subsidie aan de ontwikkelende partijen, waarin de voorwaarden van de provincie één op één worden doorgelegd en afspraken over de betaling worden gemaakt. De subsidie wordt pas verleend op het moment dat aan de provinciale voorwaarden is voldaan. Risico voor het al dan niet definitief beschikt krijgen van de subsidie ligt bij Duwo en Elan.

6. Uitvoering

- Na akkoord van het college wordt de aanvraag formeel, via het subsidieloket, bij de Provincie Noord- Holland ingediend.
- Na toekenning van de subsidie wordt een subsidieovereenkomst met Elan en Duwo afgesloten om de door de provincie gefinancierde onderdelen vast te leggen.
- Na afloop zal de provincie een definitieve beschikking vaststellen. Eventuele verschillen worden verrekend met Duwo en Elan.

7. Bijlagen

Geen