

Woonstichting Centrada
t.a.v. 

8200AC 

uw brief van

dossiernummer

datum

2025/33366

2 december 2024

behandeld door

telefoonnummer

bijlagen

Subsidiebureau

14 - 0320

onderwerp: Incidentele subsidies "Stationsgebied West-- Deelproject 2 --Fase 1" 2024-2027

Geachte  

Op 14 april 2025 hebben wij uw incidentele subsidieaanvraag ontvangen. U vraagt € 963.000,000 subsidie aan voor "Stationsgebied West-- Deelproject 2 --Fase 1". In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

Wij hebben de aanvraag beoordeeld en besloten een incidentele subsidie te verlenen van € 963.000,000 voor de periode van 02 december 2024 tot en met 01 juli 2027. De subsidie wordt verleend op basis van hetgeen op 14 april 2025 is vastgelegd in de koop-realisatieovereenkomst "Stationsgebied West-- Deelproject 2 --Fase 1". Het project betreft de realisatie van 107 appartementen, een maatschappelijke ruimte en een gebouwde parkeervoorziening door Woonstichting Centrada.

DAEB-aanwijzing

Middels dit besluit wordt uw organisatie terzake belast met de uitvoering van een dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB), betaande uit:

- Realisatie van de bouw van sociale huurwoningen met gebouwd parkeren
- Centrada wordt met deze DAEB belast voor de duur van de hierboven genoemde projectperiode

Motivering aanwijzing

De subsidie wordt verleend voor het uitvoeren van deelproject 2, fase 1 van het ontwikkelingsplan Stationsgebied West, Hanzepark te Lelystad. Het deelproject ziet op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw met daarin (circa) 107 huurwoningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen en met in de plint ruimte voor voorzieningen met maatschappelijke doeleinden. Ten behoeve van het ontwikkelingsplan is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hanzepark Lelystad (West8) d.d. 5 juni 2024 vastgesteld.

Ten behoeve van het deelproject dienen minimaal 39 gebouwde parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen worden aangelegd, waarvan 35 parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren sociale huurappartementen. Het bouwen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren wooneenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag en hun onroerende en infrastructurele aangelegenheden is een dienst van algemeen economisch belang. De aanleg van de parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen geldt in dit kader als infrastructurele aangelegenheid mede als dienst van algemeen economisch belang. Gelet hierop hebben wij aanleiding gezien om de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de (circa) 107 huurwoningen aan te merken als DAEB, en Centrada te belasten met de uitvoering daarvan.

Parameters voor compensatie

Het maximale subsidiebijdrage voor het project is gebaseerd op hetgeen op 14 april 2025 is vastgelegd in de koop-realisatieovereenkomst ter (gedeeltelijke) compensatie van de onrendabele top. Berekend aan de hand van de kosten die Centrada gaat maken, verminderd met (andere) inkomsten die Centrada voor dit project ontvangt.

Stichtingskosten en exploitatie Hanzepark Stationskwartier (2025)			
Grondprijs sociaal	€	15.787,00	ex BTW
Grondprijs middenhuur	€	40.487,00	ex BTW
Grondprijs maatschappelijke plint	€	159,50	ex BTW per vierkante meter
Investering		ex BTW	incl BTW
Woonprogramma	€	20.485.694,32	24.787.690,13
Ontmoetingsruimte	€	244.025,05	295.270,31
Maatschappelijke plint	€	367.446,15	444.609,84
Parkeervoorziening (gebouwd parkeren)	€	952.834,48	1.152.929,72
Legeskosten (reeds voldaan)	€	390.372,50	390.372,50
onvoorzien / planuitwerking	€	334.773,74	405.076,23
Totaal bouwkosten	€	22.775.146,24	27.475.948,73
Grondkosten Centrada woningen sociaal (DAEB)	€	1.689.209,00	2.043.942,89
Grondkosten Centrada woningen middenhuur	€	-	-
Grondkosten maatschappelijke plint	€	37.642,00	45.546,82
Groot totaal stichtingskosten 2025	€	24.501.997,24	29.565.438,44

Opbrengsten per maand per eenheid (prijspeil 2025):			
Woonprogramma	€	718,44	Gemiddelde huur
Ontmoetingsruimte	€	-	Geen inkomsten
Maatschappelijke plint	€	27,57	
Parkeervoorziening	€	9,11	
Opbrengsten per maand totaal per eenheid	€	755,12	Gemiddeld
Opbrengsten per maand totaal	€	80.798,08	Complex

Disconteringsvoet (vermogenskostenvoet Centrada)		3,2%	Rekenrente exploitatie
Beheerkosten per eenheid per jaar	€	1.029,98	Beleidsnorm Centrada 2025
Onderhoudskosten per eenheid per jaar	€	2.187,83	Beleidsnorm Centrada 2025
Exploitatieperiode		50	jaar
Restwaarde (eindwaarde minus sloopkosten)	€	5.000,00	Per eenheid
Onrendabele top per eenheid	€	-74.090,82	
Inbreng gemeente parkeervoorziening per eenheid	€	9.000,00	Conform KRO Centrada - Gemeente Lelystad
Onrendabele top Centrada totaal	€	-7.927.717,43	Centrada
Inbreng gemeente gebouwd parkeren totaal	€	963.000,00	Gemeente
Restant onrendabele top Centrada		-6.964.717,43	Tekort Centrada (project)

Regeling ter voorkoming van overcompensatie

- De subsidie is slechts bedoeld ter dekking van een deel van de onrendabele top als gevolg van de realisatie van sociale huurwoningen met gebouwd parkeren, de overige kosten zullen uit eigen middelen gefinancierd worden;
- Centrada neemt in haar interne boekhouding de met de dienst van algemeen economisch belang verband houdende kosten en inkomsten gescheiden op. De subsidie is niet bestemd voor activiteiten die buiten de DAEB vallen;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad zal de dienstverlening en de financiële verantwoording regelmatig (laten) controleren op overcompensatie, ten minste elke 3 jaren gedurende de periode gedurende welke Centrada met het beheer van de in dit besluit genoemde diensten van algemeen economisch belang is belast en aan het einde van die periode;
- Het college van burgemeester en wethouders zal – mede op basis van de hieronder genoemde (tussentijds) rapportages en verantwoording – controleren dat de subsidie voor het uitvoeren van de beschreven DAEB-activiteiten nimmer meer zal betreffen dan de netto kosten behorende bij de DAEB, met inachtneming van een redelijke winst (zie artikel 5 lid 1 DAEB-Vrijstellingsbesluit). Als op enig moment wordt geconstateerd dat de compensatie die Centrada heeft ontvangen de overeenkomstig artikel 5 Vrijstellingsbesluit DAEB vastgestelde toegestane compensatie overschrijdt, zal alle ontvangen overcompensatie worden teruggevorderd van Centrada door het college van burgemeester en wethouders. Dit kan leiden tot (gedeeltelijke) intrekking of wijziging van deze subsidiebeschikking, of tot lagere vaststelling van de subsidie;
- Bij vaststelling van de subsidie zal worden beoordeeld en gecontroleerd welke subsidiabele kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, en het eventueel te veel betaalde subsidiebedrag alsnog worden teruggevorderd (zie ook 'subsidieverantwoording');
- Centrada houdt alle gegevens met betrekking tot de uitvoering van de DAEB, waaronder in ieder geval de hierboven genoemde specifieke boekhouding, beschikbaar gedurende een periode tot minimaal 10 jaar na de datum van vaststelling van deze subsidie.

Staatssteun

De subsidie kan niet zonder meer aan Centrada worden door verstrekt omdat sprake kan zijn van staatssteun. Onder bepaalde voorwaarden is staatssteun geoorloofd. Om aan deze voorwaarden te voldoen, en rechtszekerheid te verkrijgen over het geoorloofde karakter van de compensatie, heeft het college van de gemeente Lelystad besloten om Centrada terzake de uitvoering van dit project te belasten met een DAEB. De voorwaarden die gesteld worden aan het project maken het onwaarschijnlijk dat Centrada, of enige andere partij, het project onder deze omstandigheden zonder enige vorm van overheidscompensatie uit eigen beweging zouden hebben verricht. De gemeente ziet dit bevestigd in de begroting die door Centrada is opgesteld en door de gemeente is ingezien.

Uitbetaling subsidie

Het bedrag van € 963.000,000 wordt zo spoedig mogelijk aan u overgemaakt op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. Centrada o.v.v. 2025/33366.

Regelgeving

Op deze subsidiebeschikking is de volgende regelgeving van toepassing:

- Het vrijstellingsbesluit van de commissie voor diensten van algemeen economisch belang 2012/21EU, Pb EU L 7/3 van 11 januari 2012 ('vrijstellingsbesluit DAEB')
- Algemene Wet Bestuursrecht (hierna Awb);
- Algemene subsidieverordening gemeente Lelystad (hierna ASVL);
- Incidentele subsidies (hierna subsidieregeling).

Voorwaarden en verplichtingen

Bijzondere verplichtingen

Voor in het kader van de onderhavige subsidiabele activiteiten te realiseren parkeerplaatsen geldt een instandhoudingsplicht van 15 jaar, ingaande op de datum van de definitieve vaststelling subsidie. Als binnen deze periode er sprake is van vervreemding, bezwaring en/of tenietgaan, bent u verplicht dit per ommekeer, doch niet later dan 5 werkdagen na de vervreemding, bezwaring en/of tenietgaan, schriftelijk mee te delen aan ons. Bij vervreemding, bezwaring en/of tenietgaan zal de subsidie geheel of gedeeltelijk worden teruggevorderd. Gedurende de instandhoudingstermijn dienen de parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld en beschikbaar blijven voor de bewoners van de sociale huurwoningen.

Tussentijdse rapportage

Op grond van artikel 14 lid 6 van de ASVL dient u bij een subsidieverlening van 200.000 tenminste 1 keer bij meer dan € 500.000,- ten hoogste 4 maal een tussentijdse rapportage te verstrekken omtrent de verrichte activiteiten en de daaraan verbonden resultaten, uitgaven en inkomsten. Wij verzoeken u uiterlijk op

1 april 2027 een tussentijdse rapportage in te dienen. U beschrijft hierin de inhoudelijke stand van zaken en financiële realisatie tot en met het jaar 2026.

Verantwoording subsidie

Op grond van artikel 20 lid 4 a ASVL stellen wij aanvullende regels aan de eindverantwoording

Wij verzoeken u uiterlijk 01-04-2028 een aanvraag tot vaststelling van de subsidie bij ons in te dienen. Deze aanvraag tot vaststelling bevat in ieder geval:

- een inhoudelijk verslag waaruit blijkt in hoeverre de gesubsidieerde activiteiten zijn verricht; en
- een vergelijking tussen de nagestreefde en gerealiseerde doelstellingen en resultaten, inclusief toelichting op eventuele verschillen; en
- een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten zijnde een financieel verslag met balans en de jaarrekening. De financiële verantwoording sluit aan op de begroting waarvoor subsidie is verleend. Verschillen tussen begroting en realisatie worden toegelicht, tenzij deze van geringe betekenis zijn; en
- een controleverklaring. De financiële verantwoording wordt voorzien van een verklaring van een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waaruit de getrouwheid van deze verantwoording blijkt en tevens tot uitdrukking komt dat aan de subsidievoorwaarden is voldaan;

-wij stellen het gebruik van het controleprotocol als aanvullende verplichting van toepassing op deze subsidiebeschikking. De subsidieontvanger is verantwoordelijk voor het ter kennis stellen van het gebruik van dit controleprotocol aan de accountant. Voor het controleprotocol verwijzen wij u naar de website van de gemeente: www.gemeentelelystad.nl/subsidies.

De aanvraag tot vaststelling kunt u indienen via het subsidieportaal: <https://subsidies.lelystad.nl/>.

Het niet tijdig indienen van uw aanvraag tot vaststelling

Wanneer de vaststellingsaanvraag niet tijdig wordt ingediend of wanneer blijkt dat de subsidie niet volgens de voorwaarden is besteed, kan de subsidie achteraf lager worden vastgesteld of worden ingetrokken. Het uiteindelijk vast te stellen subsidiebedrag is mede afhankelijk van de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Als u de voorgenomen activiteiten heeft verricht voor een bedrag dat lager is dan het bedrag waarvoor subsidie is verleend, wordt het verschil bij vaststelling van de subsidie in mindering gebracht. De niet bestede middelen worden dan teruggevorderd.

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

Als u vragen heeft over dit besluit dan nodigen wij u uit om eerst telefonisch contact op te nemen met het subsidiebureau. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. We nemen dan samen met u ons besluit nogmaals door.

Mocht u het na deze nadere toelichting toch niet eens zijn met ons besluit en bezwaar willen maken, dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Hoe kan ik bezwaar maken?

U kunt uw bezwaarschrift:

- Digitaal indienen via de website van de gemeente: www.lelystad.nl/bezwaar
- Per brief opsturen naar: Gemeente Lelystad, Postbus 91, 8200 AB Lelystad.
- Afgeven bij de informatiebalie in de hal van het stadhuis. Vraag aan de medewerker of ze u een bewijs kunnen geven waarop staat dat u het bezwaar heeft afgegeven.

Een bezwaarschrift kan niet per e-mail worden ingediend.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het dossiernummer en een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u bezwaar maakt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De termijn begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Als u te laat bezwaar indient kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Als u niet op tijd de redenen van uw bezwaar kunt indienen, heeft u de mogelijkheid om eerst een voorlopig bezwaarschrift in te dienen ('pro forma bezwaar'). Dit voorlopig bezwaarschrift moet ook binnen zes weken worden ingediend. Na ontvangst van het voorlopig bezwaarschrift krijgt u een termijn om de redenen van uw bezwaar alsnog in te dienen.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?

Het besluit uit deze brief blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter. De voorzieningenrechter beoordeelt of er aanleiding is om het besluit te schorsen totdat het besluit op bezwaar is genomen. Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar Rechtbank Midden Nederland, Team Bestuursrecht, t.a.v. de voorzieningenrechter, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Let op: U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar heeft gemaakt.

Heeft u nog andere vragen?

Dan kunt u natuurlijk contact met ons opnemen. Bij voorkeur per mail subsidiebureau@lelystad.nl onder vermelding van 2025/33366 of via het algemene telefoonnummer.

Hoogachtend,
het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

