

## **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V.**

Het college van burgemeester en wethouders van Leiden,

Gelet op:

- De artikelen 14 en 106 van het 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 VwEU 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 belang belaste ondernemingen C(2011) 9380, PbEU 2012 / L7 (Vrijstellingsbesluit DAEB);
- Artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- Er een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan de toevoeging van sociale huurwoningen in Leiden, blijkens de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2023, de Woonvisie Leiden 2020-2030 en de onderliggende woningbehoefteramingen;
- Deze toevoeging van sociale huurwoningen verspreid over de gehele stad gewenst is, teneinde sociale cohesie te bevorderen, en sociale woningbouw zodoende ook in de gebiedsontwikkeling Lammenschansdriehoek wordt beoogd door de gemeente Leiden;
- Daartoe door gemeente Leiden met ontwikkelaar Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. anterieur is overeengekomen dat zij sociale huurwoningen zal realiseren op de gronden die zij in de Lammenschansdriehoek ontwikkelt, waarbij het minimale aantal sociale huurwoningen is bepaald op 30% van het totale aantal te bouwen woningen in de blokken 'Zirro' en 'Schouls';
- Als gevolg van verslechterde marktomstandigheden voor vastgoedontwikkeling, waaronder een sterke stijging van de rente en toegenomen bouwkosten, niet langer geldt dat de stichtingskosten en grondwaarde voor het realiseren van deze sociale huurwoningen door de marktwaarde van de sociale huurwoningen kan worden gedekt en daarmee sprake is van een onrendabele ontwikkeling;
- Hiermee sprake is van een vorm van 'marktfalen', die maakt dat de sociale huurwoningen zonder financiële bijdrage van de overheid niet kunnen worden gebouwd;
- Overheden een subsidie kunnen verlenen voor sociale woningbouwprojecten, die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) voor sociale huisvesting;
- Het verstrekken van een subsidie aan het project Zirro door de gemeente Leiden gewenst is vanwege het grote maatschappelijke belang dat de toevoeging van sociale huurwoningen op deze locatie heeft;
- Het daarom gewenst is de realisatie en verhuur van sociale huurwoningen in het project Zirro aan te wijzen als DAEB;
- DAEB hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VwEU;
- De onderneming die de sociale huurwoningen mogelijk maakt voor de DAEB moet worden aangewezen, om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die DAEB innemen binnen de Europese staatssteunregelgeving.
- In de tussen gemeente Leiden en Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. gesloten anterieure overeenkomst voor de projecten Zirro en Schouls reeds afspraken zijn gemaakt over de minimale instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen, de inkomensafhankelijke toewijzing daarvan via het regionale woonruimteverdeelsysteem en de maximale ontwikkeling van de huurprijs, en dat daarmee reeds is geborgd dat de sociale huurwoningen langjarig als zodanig zullen worden beheerd. De verplichtingen gelden via een kettingbeding ook voor alle rechtsopvolgers en entiteiten van Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V., zoals Lammenschans Residence 1 B.V.;

Besluit:

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V.**

### **Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB**

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB:

- ⇒ Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van de 253 nieuwe sociale huurwoningen in het project Zirro aan bewoners onder de liberalisatiegrens. Deze aanwijzing betreft de adressen Olympuspad 112 – 156 (even nummers), Olympuspad 178 – 598 (even nummers) en Alfabetweg 293, 295, 323, 325, 357, 359, 391, 393, 425, 427, 459, 461, 495 – 505 (oneven nummers) en 513.

De diensten zoals hierboven omschreven zijn van algemeen belang voor de gemeente Leiden;

De te realiseren woningen op de bovengenoemde adressen zullen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens voor een periode van tenminste 20 jaar na oplevering (per woning);

De bovengenoemde woningen worden niet gerealiseerd door de markt, vanwege de onrendabele top. Zonder financiering met publieke middelen van de onrendabele top zou het niet mogelijk zijn de woningen te ontwikkelen en te verhuren als sociale huisvesting.

### **Artikel II Inwerkingtreding en duur van de openbare dienstverplichtingen**

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt 20 jaar na de datum van de oplevering van de laatste sociale huurwoning.

### **Artikel III Verantwoording**

Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V., althans diens rechtsopvolgers als eigenaar van de sociale huurwoningen, zijn gehouden gedurende de in artikel II genoemde termijn van de DAEB-aanwijzing vanaf het eerste jaar na eerste verhuur jaarlijks een rapportage aan de gemeente te overleggen waaruit blijkt dat in het voorgaande jaar is voldaan aan de hieronder opgesomde verplichtingen:

1. de aanvangshuurprijs van de sociale huurwoningen is op of onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag gebleven;
2. de huurprijs van de sociale huurwoningen mag uitsluitend worden aangepast overeenkomstig de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
3. de sociale huurwoningen zijn toegewezen aan (een) woningzoekende(n) met een (huishoud)inkomen beneden de DAEB-norm (de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet), zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling;
4. de sociale huurwoningen zijn aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem, conform het daarover gestelde in de vigerende regionale Huisvestingsverordening, waarbij geldt dat wanneer er binnen een termijn van één maand nadat een sociale huurwoning beschikbaar is gekomen geen toewijzing aan een woningzoekende(n) via het regionale woonruimteverdeelsysteem heeft plaatsgevonden, Lammenschans Residence 1 B.V. de gemeente verzoeken om de sociale huurwoning zelfstandig te verhuren met inachtneming van hetgeen voor het overige is bepaald in dit artikel.

De in dit artikel bedoelde rapportage vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in de anterieure overeenkomst en dient te worden opgesteld met inachtneming van de (privacy) wet- en regelgeving, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De in dit artikel bedoelde rapportage dient in het eerste jaar na eerste verhuur en vervolgens in het derde, het zesde, het negende, het twaalfde, het vijftiende en het twintigste jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant. De kosten hiervoor komen voor rekening van Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. althans diens rechtsopvolgers als eigenaar van de sociale huurwoningen.

### **Artikel IV Financiële bijdrage**

Ten behoeve van het financieren van de onrendabele top op de bouw van de sociale huurwoningen, waarvan de verhuring als DAEB is aangewezen, kan de gemeente Leiden eenmalig een financiële bijdrage verlenen. Aan deze bijdrage worden in ieder geval de voorwaarden verbonden dat de woongebouwen Zirro en Schouls uiterlijk in Q3 2024 in aanbouw worden genomen, dat oplevering van deze woongebouwen plaatsvindt vóór Q3 2027 en dat in beide woongebouwen tezamen minimaal netto 776 woningen worden toegevoegd, waarvan minimaal 253 woningen in het sociale huursegment en minimaal 167 woningen in het middenhuur- danwel betaalbare koopsegment.

### **Artikel V Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied**

De betrokken onderneming is ontwikkelaar Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V., ingeschreven in het handels- register met KVK nummer 66789974.

### **Artikel VI Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend**

Niet van toepassing.

### **Artikel VII Parameters voor de berekening, controle en de herziening van de compensatie:**

De vergoeding die ontwikkelaar Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. kan ontvangen op basis van artikel IV is niet hoger dan nodig om de netto kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. De financiële bijdrage wordt slechts verleend onder bepaalde voorwaarden, zoals gesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leiden.

**Artikel VII Regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen:**

Vaststelling van de compensatie is voorafgaand aan deze DAEB-aanwijzing op dusdanige wijze gedaan dat overcompensatie wordt voorkomen. Bij oplevering van de woningen wordt verantwoording afgelegd door – overeenkomstig de systematiek van de SBI-aanvraag – de volgende stukken aan de gemeente Leiden te overhandigen:

- een overzicht van opbrengsten verbonden aan de verkoop van de 253 sociale huurwoningen in het project Zirro, inclusief de daarmee samenhangende voorzieningen, algemene ruimten, parkeerplaatsen, etcetera, tot aan de bouwkundige oplevering van de woningen;
- een overzicht van alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de 253 sociale huurwoningen in het project Zirro, tot aan de bouwkundige oplevering van de woningen.
- een overzicht van opbrengsten verbonden aan de verkoop van de 780 woningen in de projecten Zirro en Schouls;
- een overzicht van alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de 780 woningen in de projecten Zirro en Schouls.

Indien na realisatie van de sociale huurwoningen blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage toch tot overcompensatie heeft geleid, dan is Ten Brinke LuBro Ontwikkeling B.V. verplicht alle overcompensatie aan de gemeente Leiden terug te betalen.

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 12 november 2024,*

*de secretaris,*

*de burgemeester,*

**Bezwaar**

Rechtstreeks belanghebbenden, die het met dit besluit niet eens zijn, kunnen schriftelijk bezwaar maken binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit. Het bezwaarschrift moet voorzien zijn van een handtekening, naam en adres, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de reden waarom de indiener het met dat besluit niet eens is.

Bezwaar indienen kan op twee manieren:

**1. Digitaal**

U kunt uw bezwaar digitaal indienen. U gaat hiervoor naar:

<https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/melding-doen-klachten-en-overlast/klachten/bezwaar-en-beroep/>

U moet in het bezit zijn van een DigiD-inlogcode.

**2. Per brief:** het bezwaarschrift kunt u sturen naar:

College van burgemeester en wethouders Leiden  
Postbus 9100  
2300 PC Leiden