

Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende De Sleutels

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:

- Woonwagengebouders een erkende etnische minderheid vormen met een unieke culturele identiteit.
- Op de Trien Semlerstraat zijn 5 standplaatsen in afwachting van een geplande herinrichting niet meer verhuurd en beschikbaar gesteld aan woonwagengebouders.
- Het beschikbaar stellen van standplaatsen in Leiden aan woonwagengebouders op de locatie de Trien Semlerstraat is essentieel is om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen:
- Gemeenten wettelijk verplicht zijn om, binnen het kader van nationale en internationale regelgeving, te voorzien in voldoende standplaatsen voor woonwagengebouders.
- Dit houdt in dat zij beleid moeten voeren dat aansluit bij de specifieke woonbehoeften van deze gemeenschap en dat discriminatie voorkomt. Het niet naleven van deze verplichtingen kan leiden tot juridische consequenties en schending van mensenrechten.
Deze verplichtingen vloeien voort uit zowel nationale wetgeving als internationale mensenrechtenverdragen:
 - Huisvestingswet 2014: Deze wet draagt gemeenten op om te voorzien in passende huisvesting voor al hun inwoners, inclusief woonwagengebouders. Het beleid moet zodanig zijn vormgegeven dat het recht doet aan de woonbehoeften en woonwensen van deze gemeenschap.
 - Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna EVRM): Artikel 8 van het EVRM beschermt het recht op respect voor privéleven, familie en woning.
 - Algemene wet gelijke behandeling (AWGB): Deze wet verbiedt discriminatie op grond van ras of etnische afkomst. Het College voor de Rechten van de Mens heeft vastgesteld dat het niet voorzien in voldoende standplaatsen kan worden gezien als indirecte discriminatie van woonwagengebouders.
 - In juli 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het "Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid" gepubliceerd. Dit kader biedt richtlijnen voor gemeenten om beleid te ontwikkelen dat recht doet aan de cultuur van woonwagengebouders en voorziet in voldoende standplaatsen. Het benadrukt het belang van het respecteren van de culturele identiteit van woonwagengebouders en het waarborgen van hun woonrechten.
- De gemeente Leiden in haar Woonvisie Leiden 2020-2030 en de bijbehorende Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 haar visie en plannen voor de toekomst van wonen in de stad uiteen heeft gezet. Deze documenten benadrukken het belang van het bieden van diverse woonvormen, inclusief standplaatsen voor woonwagengebouders.
- Er een behoefte aan standplaatsen bestaat aan het toevoegen van standplaatsen voor woonwagengebouders. Dit blijkt uit de inventarisatie woonbehoefte woonwagenstandplaatsen Regio Holland Rijnland. (hierna behoefteonderzoek) Uit de inventarisatie van 2020 door regio Holland Rijnland blijkt dat er in de regio, waaronder Leiden, op korte termijn (0 tot 5 jaar) behoefte is aan 50 extra woonwagenstandplaatsen. Voor de middellange tot lange termijn (5 tot 20 jaar) wordt een aanvullende behoefte van maximaal 55 standplaatsen verwacht.
In Leiden zijn momenteel drie woonwagenlocaties: Trekvaartplein, Roomburg en Trien Semlerstraat. Op de locatie Trien Semlerstraat staan sinds geruime tijd 5 standplaatsen leeg in afwachting van een geplande renovatie/herinrichting. Om te voorzien in de woonbehoefte van de woonwagengebouders met directe familieverbanden is het noodzakelijk dat zij zicht krijgen op de standplaats en deze weer beschikbaar wordt gesteld.

- Daartoe door gemeente Leiden met woningbouwcorporatie De Sleutels is overeengekomen dat zij na aankoop van gemeentelijke gronden een woonwagenlocatie met 14 woonwagens zal opleveren en verhuren met een aanvangshuurprijs op of onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en overeengekomen is dat De Sleutels deze huurwoningen gedurende 15 jaar in bezit houdt.
- Vanwege de samenhang in de benodigde werkzaamheden gekozen is de integrale grond- en bouwexploitatie van de locatieontwikkeling door De Sleutels te laten uitvoeren,
- De taxaties; ramingen en offertes van aannemers uitwijzen dat de grondexploitatie- en stichtingskosten behorende bij de locatieontwikkeling hoger zijn dan de marktwaarde van het te ontwikkelen vastgoed en daarmee sprake is van een onrendabele top op de locatieontwikkeling
- Hiermee sprake is van een vorm van 'marktfalen', in die zin dat het realiseren en verhuren van de woonwagens een onrendabele activiteit betreft die de markt ontoereikend naar (sociaal-) maatschappelijk verantwoorde voorwaarden kan uitvoeren.
- Het realiseren en verhuren van de woonwagens hierdoor als Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) kwalificeert omdat het als dienst vanwege het algemeen belang onderscheidt van gebruikelijke marktdiensten.
- DAEB hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU;
- Overheden een subsidie kunnen verlenen voor DAEB-activiteiten ;
- Het verstrekken van een subsidie aan het project Trian Semlerstraat door de gemeente Leiden gewenst is vanwege het belang dat de toevoeging van woonwagens op deze locatie heeft;
- De onderneming die de woonwagens mogelijk maakt voor de DAEB moet worden aangewezen, om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die DAEB innemen binnen de Europese staatssteunregelgeving;
- Het daarom gewenst is de realisatie en verhuur van de woonwagens in het project Trian Semlerstraat aan te wijzen als DAEB;

Besluit:

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende De Sleutels**

Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van De Sleutels op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB:

- ⇒ Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van de 14 nieuwe woonwagens in het project Trian Semlerstraat. Deze aanwijzing betreft de adressen Trian Semlerstraat 1 t/m 14.

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

De bovengenoemde huurwoningen 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 woonwagens te realiseren en te verhuren.

Artikel II Inwerkingtreding en duur van de openbare dienstverplichtingen

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt 15 jaar na de datum van de oplevering van de laatste huurwoning.

Artikel III Verantwoording

De Sleutels, als eigenaar van de woonwagens 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 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 huurwoningen mag uitsluitend worden aangepast overeenkomstig de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De in dit artikel bedoelde rapportage 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 en het vijftiende jaar na eerste verhuur vergezeld te gaan van een controleverklaring van een gecertificeerde registeraccountant. De kosten hiervoor komen voor rekening van De Sleutels, als eigenaar van de sociale huurwoningen.

Artikel IV Financiële bijdrage

Ten behoeve van het financieren van de in artikel 1 aangewezen DAEB, kan de gemeente Leiden eenmalig een financiële bijdrage verlenen. Aan deze bijdrage worden in ieder geval de voorwaarden verbonden dat de start bouw van de 14 woonwagens uiterlijk in Q2 2025 heeft plaatsgevonden, waarbij in het geval van prefab-woningen het aanbrengen van de fundering van de woonwagens op de locatie Trien Semlerstraat als start bouw geldt.

Artikel V Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is ontwikkelaar De Sleutels, ingeschreven in het handelsregister met KVK nummer 28028654

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 woningbouwcorporatie De Sleutels 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 de volgende stukken aan de gemeente Leiden te overhandigen:

- een overzicht van opbrengsten voor De Sleutels, verbonden aan de ontwikkeling van het gehele project Trien Semlerstraat;
- een overzicht van alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van het gehele project Trien Semlerstraat voor De Sleutels.

Indien na realisatie van de huurwoningen blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage toch tot overcompensatie heeft geleid, dan is De Sleutels verplicht alle overcompensatie aan de gemeente Leiden terug te betalen.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 25 maart 2025,

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