

Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende de Stichting Werk en Onderneming

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden;

Gelet op:

- artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet;
- de artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU);
- het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang 2012/21/EU, PbEU 2012/ L7 (hierna: Vrijstellingsbesluit DAEB).

Overwegende dat:

- Er een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan betaalbare ruimte voor startende ondernemers. Zoals ook de 'Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk' (Gemeente Leiden februari 2024) aangeeft, leggen de stijgende vastgoedprijzen een grote druk op de ruimte. Dit leidt ertoe dat mensen in de maakindustrie en bedrijven met minder economische slagkracht moeilijk een plek kunnen vinden in de stad.
- Leiden zich kenmerkt door het grote aantal innovatieve bedrijven, micro-ondernemers, zzp-ers, start-ups en scale-ups. Er heerst binnen Leiden dan ook een groot tekort aan betaalbare werk- en ambachtsruimte.
- Stichting Werk en Onderneming (hierna: SWO) een niet-winstbeogende instelling is die activiteiten verricht die zijn gericht op het bieden van faciliteiten ten behoeve van initiatieven in de commerciële, de semi-commerciële en de niet-commerciële sfeer (zowel in de food als non-food sector) met het oogmerk de verbetering van de werkgelegenheidssituatie, waaronder het beschikbaar stellen van, verhuren van en plegen van (groot)onderhoudswerkzaamheden aan bedrijfsruimten en werkplaatsen in het centrum van Leiden. Doel is het stimuleren van het ondernemerschap en werkgelegenheid in de Leidse regio.
- SWO 250 ruimtes bezit die bestaan uit ateliers voor beeldende kunstenaars, werkplaatsen voor ambachtslieden en kantoren voor kleine ondernemers. De ruimtes zijn gelegen in 5 broedplaatsen verspreid in Leiden. Ook stelt SWO gratis flexwerkplekken aan en organiseert het activiteiten voor startende ondernemers.
- SWO startende ondernemers lage aanvangshuren biedt, die oplopen tot marktconforme huren na vijf jaar, waardoor vanzelf een prikkel ontstaat om na de startperiode de markt op te zoeken.
- SWO voornemens is te participeren in een ontwikkelingsproject op het Kanaalpark 140. Dit betreft een nieuwbouwproject met naar verwachting 2100 m2 bedrijfsruimte in de plint en de eerste verdieping en 207 woningen waarvan 52 appartementen in de vrije sector, 73 woningen in de middenhuur en 82 sociale huurwoningen. De bedrijfsruimte in dit park is bedoeld voor de startende ondernemers, binnen de kaders en criteria van de doelstellingen van SWO.
- De bouw van betaalbare bedrijfsruimten een onrendabele top kent. De bedrijfsruimten zullen worden aangeboden tegen een huurprijs die zich onder de marktwaarde bevindt. Dit brengt met zich mee dat de kosten van de bouw niet kunnen worden verrekend met de huur.
- Als de bouwkosten worden doorberekend in de huurprijs, deze bedrijfsruimten niet tegen maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden kunnen worden verhuurd. De markt pakt deze activiteit daarom niet op. Er is daarom sprake van marktfalen.
- Overheden een garantstelling kunnen verlenen voor bouwprojecten, die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) voor activiteiten die als doelstelling hebben verlenen van toegang tot de arbeidsmarkt en herintreding;
- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun grondslag vinden in de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU;
- Het verstrekken van een garantstelling aan het project van de SWO door de gemeente Leiden gewenst is vanwege het grote maatschappelijke belang dat de toevoeging van betaalbare bedrijfsruimte op deze locatie en voor de doelgroepen heeft;
- SWO de bedrijfsruimte overeenkomstig haar statutaire doelomschrijving en reglement, zal verhuren aan startende ondernemers (waarbij de ondernemer niet meer in aanmerking komt als de onderneming 5 jaar bestaat) tegen een betaalbare huur;
- Het gewenst is de activiteit 'verhuur van betaalbare bedrijfsruimte aan startende ondernemers uit de Leidse regio' binnen het project aan Kanaalpark 140' van de SWO aan te wijzen als DAEB;
- De onderneming die de betaalbare bedrijfsruimte in eigendom heeft met de beheer van de DAEB moet worden belast, om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die DAEB innemen binnen de Europese staatssteunregelgeving;
- Wij thans voornemens zijn op grond van bovenstaande overwegingen het besluit te nemen om als gemeente garant te staan voor de door de SWO aangegane geldlening omdat zonder deze

- garantstelling door de SWO geen bij het project passende financiering voor de bouw van de bedrijfsruimten aan het Kanaalpark 140 van Leiden verkregen kan worden;
- Met het oog op een doelmatige besluitvorming het gewenst is dat, alvorens wij een definitief besluit omtrent het al dan niet garant staan nemen, nu reeds een besluit wordt genomen over de DAEB-status van de activiteit van de SWO (de verhuur van betaalbare bedrijfsruimte aan startende ondernemers) en dat dit besluit openbaar wordt gemaakt alvorens wij een definitief besluit nemen over de garantstelling;
 - Het wenselijk is onduidelijkheid over de rechtmatigheid van de voorgenomen garantstelling in het kader van naleving van de Europese staatssteunregelgeving weg te nemen voor de SWO en de gemeente door de dienstverlening van de SWO, de verhuur van betaalbare bedrijfsruimte aan startende ondernemers, als DAEB aan te merken;

BESLUITEN

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende de Stichting Werk en Onderneming**

Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB

- Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van de Stichting Werk en Onderneming op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB:
 - o de verhuur van betaalbare bedrijfsruimte door SWO aan startende ondernemers uit de Leidse regio, op het Kanaalpark 140, te Leiden;
- De diensten zoals hierboven omschreven zijn van algemeen belang voor de gemeente Leiden. Het college kan daartoe een garantstelling verstrekken aan de SWO;
- De diensten die aangeboden worden door de SWO zijn van algemeen belang omdat deze erop gericht zijn startende ondernemers in de regio Leiden, toegang te laten krijgen tot de arbeidsmarkt;
- De diensten die SWO aanbiedt, het verhuren van betaalbare bedrijfsruimte voor startende ondernemers, worden niet aangeboden door de markt, onder de door de gemeente gewenste voorwaarden, vanwege de onrendabele top bij de bouw. Er is sprake van marktfalen;
- Zonder de garantstelling van de gemeente voor de aan te trekken financiering door de SWO voor de realisatie van het Kanaalpark, zou het niet mogelijk zijn de locatie te ontwikkelen als bedrijfsruimte voor startende ondernemers.

Artikel II. Betrokken onderneming en grondgebied

De betrokken onderneming (in de zin van de Europese staatssteunregelgeving), de Stichting Werk en Onderneming, statutair gevestigd te Leiden, wordt door het college met de uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang belast. Een mogelijke garantstelling van de gemeente Leiden betreft circa 2100 m2 bedrijfsruimte in de nieuwbouw op Kanaalpark 140, te Leiden.

Artikel III Duur van de openbare dienstverplichtingen

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt 30 jaar na datum verlening van een garantstelling, of - indien eerder - nadat de voornoemde lening is afgelost, dan wel indien het college besluit om niet (meer) garant te staan.

Artikel IV Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de ondernemingen zijn toegekend

Geen.

Artikel V. De parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie

Zie de vigerende Verordening gemeentegaranties voor geldleningen van de gemeente Leiden.

Artikel VI De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

- De te verstrekken garantstellingen zijn gebaseerd op de door de SWO overgelegde businesscases;
- De Stichting Werk en Onderneming neemt de onrendabele top voor haar eigen rekening;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden zal de dienstverlening en de financiële verantwoording regelmatig (laten) controleren gedurende de periode welke de SWO met de in dit besluit genoemde diensten van algemeen economisch belang is belast en aan het einde van die periode. SWO verleent hier haar medewerking aan.
- De SWO is gehouden gedurende de in artikel III 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:

- o Doelgroep - De bedrijfsruimte wordt tegen betaalbare huur verhuurd aan startende ondernemers;
- o Duur - De startende ondernemingen bestaan minder dan 5 jaar;
- o Inschrijving - De betreffende ondernemingen staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- o Omzet & Groei - De betreffende ondernemingen bevinden zich nog in een fase waarin omzetgroei, klantenwerving en marktaandeelopbouw centraal staan. Vaak is er nog sprake van onzekerheid over winstgevendheid;
- o Financiële afhankelijkheid - Veel starters maken gebruik van externe financiering, zoals leningen, investeerders of subsidies, omdat ze nog niet volledig financieel zelfstandig zijn;
- o Ervaring van de ondernemer - De ondernemer is vaak nieuw in het ondernemerschap en bouwt nog aan kennis, netwerk en ervaring binnen het bedrijfsleven.
- o Er is t.o.v. SWO geen sprake van overcompensatie door het verlenen van de garantstelling.

Artikel VII Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 6 mei 2025,

de secretaris,

de burgemeester,

Bezwaar

Een belanghebbende, die het met dit besluit niet eens is, kan schriftelijk bezwaar maken binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit.

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