

Aanwijzingsbesluit dienst van algemeen economisch belang ten behoeve van realisatie project BoogieWood te Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag (hierna: “**het college**”);

gelet op:

- de artikelen 14 en 106, lid 2 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (“**VWEU**”);
- gelet op het besluit van de Commissie van 20 december 2011 (2012/21/EU), betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2 van het Verdrag betreffende de werking 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 economisch belang belaste ondernemingen, C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7 (hierna: “**DAEB Vrijstellingsbesluit**”);

overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: “**DAEB**”) hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, lid 2 van het VWEU, waarbij nadere voorwaarden zijn uitgewerkt in het Vrijstellingsbesluit DAEB;
- De gemeente Den Haag (hierna: “**Gemeente**”) over een ruime beoordelingsmarge beschikt om een onderneming aan te wijzen die een bijzondere taak als DAEB moet verrichten. De aan te wijzen economische activiteiten in het belang moeten zijn van de burgers of de maatschappij als geheel en het moet gaan om activiteiten die een onderneming niet zou verrichten als deze zich door haar eigen commerciële belangen zou laten leiden en de dienst zonder compensatie niet, of niet in dezelfde mate of onder dezelfde voorwaarden, zou leveren;
- Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregelgeving een gemeente een onderneming specifiek met het beheer van een DAEB moet belasten;
- De Gemeente stichting Haag Wonen (hierna: “**Haag Wonen**”) met dit besluit aanwijst een DAEB te verrichten voor de realisatie van betaalbare woningen en de aansluiting van deze woningen op een warmtesysteem in het concessiegebied Trekvluit-Maanweg;
- Haag Wonen in het kader van het Project BoogieWood 215 sociale huurwoningen en 78 woningen voor middenhuur, totaal circa 293 woningen met een aansluiting op een warmtesysteem in het concessiegebied Trekvluit-Maanweg wil realiseren;
- De Gemeente met dit besluit de werkzaamheden van Haag Wonen voor de realisatie van de woningen en de aansluiting op het warmtesysteem aanwijst als een DAEB en de voorwaarden voor de compensatie vastlegt in de Samenwerkingsovereenkomst die de Gemeente met Haag Wonen gaat sluiten;
- Haag Wonen met de realisatie van de woningen bijdraagt aan het verminderen van het woningtekort in Nederland en met de aansluiting op het warmtesysteem bijdraagt aan een duurzaam collectief warmtesysteem. De Gemeente op grond van artikel 22, tweede lid van de Grondwet een zorgplicht heeft tot het bevorderen van voldoende woongelegenheid;
- Er sprake is van een historisch hoog woningtekort van 3,8% in Nederland, waardoor voornamelijk voor starters en mensen met een middeninkomen onvoldoende toegang is tot geschikte en betaalbare koopwoningen en woningen voor middenhuur;
- De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen van vitaal belang voor de maatschappij is. In en om de grote steden, waaronder Den Haag, er op de korte en middellange termijn een grote, acute behoefte aan betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen is;
- De Gemeente in de Woonvisie Den Haag 2040 heeft aangegeven dat het van essentieel belang is dat er voor starters en mensen met een middeninkomen voldoende betaalbare koopwoningen en woningen voor middenhuur beschikbaar zijn en dat de Haagse woningmarkt daardoor toegankelijk blijft voor deze doelgroep;
- Momenteel sprake is van een situatie waarin de markt de gewenste activiteiten niet of onvoldoende oppakt, hetgeen er toe zou leiden dat in Den Haag er zonder een financiële ondersteuning door

de Gemeente er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zullen zijn voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;

- De provincie Zuid-Holland (hierna: "provincie") prioriteit geeft aan woningbouw en in dit kader daarom de Subsidieregeling wonen Zuid- Holland heeft vastgesteld. De provincie met dit instrument gemeenten in de provincie Zuid-Holland in staat stelt een financiële bijdrage te doen aan de onrendabele top van woningbouwprojecten, hetgeen moet leiden tot het meerjarig aanjagen van de bouwproductie van betaalbare woningen en daarmee een dalend woningtekort. De doelstelling is om betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en bereikbaar te houden voor starters en mensen met een laag of middeninkomen;
- De Gemeente op 27 januari 2025 een bijdrage is toegekend ter hoogte van € 500.000 uit de Knelpuntenpot sociale huur en € 250.000 uit de Knelpuntenpot middenhuur. De Gemeente de bijdrage inzet voor de ontwikkeling van het project BoogieWood.
- De Gemeente op grond van artikel 2, eerste lid, onder a van het DAEB Vrijstellingsbesluit Haag Wonen aanwijst om sociale huurwoningen en betaalbare koop- en huurwoningen in het project BoogieWood te realiseren in het belang van de Haagse burgers en de maatschappij als geheel;
- De Gemeente bij het afbakenen van het begrip van middenhuurwoningen aansluit bij de definitie van midden huurwoningen zoals opgenomen in de Wet betaalbare huur, welke strekt tot wijziging van artikel 1, eerste lid Huisvestingswet 2014¹;
- De Gemeente de realisatie van commerciële woningen, niet zijnde sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen, niet als DAEB aanwijst;
- De Gemeente tevens een bijdrage levert voor de aansluiting van genoemde woningen op een warmtesysteem Trekvljet-Maanweg. Deze bijdrage is € 147.206. Haag Wonen zal een overeenkomst aangaan met de aanbieder van het warmtesysteem en de woningen laten aansluiten op het warmtesysteem, zodat de woningen duurzaam collectief verwarmd worden.
- De Gemeente en Haag Wonen een samenwerkingsovereenkomst gaan sluiten. Het college van B&W zal gelijktijdig met dit Besluit besluiten tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst, waarin de voorwaarden voor de compensatie zijn vastgesteld voor de uitvoering van de in onderhavig Besluit aangewezen DAEB activiteiten;
- Toepassing wordt gegeven aan het DAEB Vrijstellingsbesluit, waardoor de compensatie voor het verrichten van de DAEB geoorloofde staatssteun behelst; de Gemeente de voorwaarden voor de DAEB in dit Besluit vastlegt.

Besluit:

I. Aanwijzing activiteiten Haag Wonen als DAEB

a) Op grond van artikel 2, eerste lid, onder a van het DAEB Vrijstellingsbesluit wijst het college de volgende activiteiten van Haag Wonen als DAEB aan voor het project BoogieWood:

Het bouwen van voor permanent verblijf bedoelde middenhuurwoningen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen en/of herzien van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, ("**middenhuurwoningen**");

b) Op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit wijst het college de volgende activiteiten van Haag Wonen als DAEB aan voor het project BoogieWood:

Het bouwen van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden 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 aanhorigheden (hierna: "**sociale huurwoningen**"), alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, het daarop vestigen en of herzien van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik,.

1) In de gewijzigde Huisvestingswet 2014 wordt een middeldure huurwoning gedefinieerd als zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waar de huurprijs lager dan of gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij een krachtens artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van 186 punten. Op het moment dat onderhavig besluit wordt aangenomen is de maximale huurprijs € 1123,13, de huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden in Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

c) Op grond van artikel 2, eerste lid, onder a van het DAEB Vrijstellingsbesluit wijst het college de volgende activiteiten van Haag Wonen als DAEB aan voor het project BoogieWood:

Het aansluiten van de onder a) en b) genoemde woningen op het duurzame collectieve warmtesysteem Trekvlief-Maanweg.

II. Aard en duur van de openbare dienstverplichting

De aanwijzing ziet op de realisatie van sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur en de aansluiting op een duurzaam collectief warmtesysteem in het project BoogieWood te Den Haag. Deze aanwijzing eindigt tien jaar na datum aanwijzing.

III. De betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is HaagWonen. Het project heeft betrekking op de woningen in het project BoogieWood te Den Haag, zoals omschreven in Bijlage I. Haag Wonen staat ingeschreven in het handelsregister met KvK-nummer [27070420]. Haag Wonen biedt diensten aan binnen de gemeentegrenzen van Den Haag.

IV. Aard van de uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming zijn toegekend

De Gemeente heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan Haag Wonen.

V. Parameters voor berekening, controle en herziening van de compensatie

Voor vergoeding komt in aanmerking het verschil tussen de in aanmerking te nemen inkomsten en uitgaven, inclusief eventueel een redelijke winst. De compensatie zal in geen geval de drempel van € 15.000.000 per jaar overschrijden zoals vastgelegd in artikel 2, eerste lid, onder a van het Vrijstellingsbesluit overschrijden.

VI. Regeling om overcompensatie te voorkomen

1. Ter voorkoming van overcompensatie zal de maximaal beschikbare compensatie van de gemeente nooit meer zijn dan de onrendabele top van het project.
2. Ter aanvulling op dit Besluit sluit de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met Haag Wonen, waarin onder meer de compensatie voor de bij dit Besluit aangewezen DAEB activiteiten wordt geregeld. In de samenwerkingsovereenkomst wordt in ieder geval vastgelegd dat:
 - De gemeente vooraf toetst of de projectplannen en –begroting marktconform zijn en geen excessen bevatten;
 - Minimaal éénmaal per jaar en indien van toepassing tussentijds als de gemeente hierom verzocht wordt door de Provincie Zuid-Holland en bij afsluiting van de respectievelijke deelprojecten zal de gemeente een opgave verlangen van de door de Haag Wonen daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten in relatie tot de activiteiten die bij dit besluit als DAEB zijn aangewezen;
 - De gemeente in het kader van deze DAEB-aanwijzing eens per 3 jaar voornoemde controle een rapportage verlangt van een onafhankelijke accountant;
 - Indien de gemeente op basis van de door Haag Wonen aangeleverde stukken constateert dat de bijdrage van de gemeente de onrendabele top van de respectievelijke deelprojecten overschrijdt, of dat de bijdrage van de gemeente meer bedraagt dan de daadwerkelijke kosten minus de gerealiseerde opbrengsten, zal de gemeente Haag Wonen verplichten de overcompensatie aan de gemeente terug te betalen.
 - De gemeente zal Haag Wonen verplichten een boekhoudkundige scheiding te hanteren tussen kosten en opbrengsten van de bij dit Besluit aangewezen DAEB-activiteiten en de kosten en opbrengsten verbonden aan activiteiten die niet zijn aangewezen als DAEB. In dit kader is alleen de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in het project BoogieWood aangewezen als DAEB.

VII. Inwerkingtreding

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit DAEB BoogieWood Den Haag en treedt in werking op de dag na die waarop het is bekend gemaakt.
Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag, gehouden op 17 juni 2025.

Den Haag, 8 juli 2025
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de locoburgemeester,
Robert van Asten

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Toelichting:

DAEB-besluit van het college

Een DAEB-besluit van het college van B&W houdt in dat het gemeentebestuur formeel besluit welke activiteiten van een woningcorporatie in de gemeente onder de DAEB-taken vallen. Dit gebeurt in overleg met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie(s).

Met dit besluit wijst de gemeente de werkzaamheden van Haag Wonen voor de realisatie van de woningen en de aansluiting op het warmtesysteem voor het project BoogieWood aan als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB). De voorwaarden voor de compensatie zijn vastgelegd de samenwerkingsovereenkomst die de Gemeente met Haag Wonen zal sluiten. Besluit tot instemming met de samenwerkingsovereenkomst is gekoppeld aan het besluit.