

Aanwijzingsbesluit Stichting Huisvesting Werkende Jongeren als DAEB

Vorbereiding

Een Dienst van Algemeen Economisch belang (DAEB) is een economische activiteit die het algemeen belang dient en die de markt, zonder het overheidsoptreden, anders niet, of niet onder dezelfde voorwaarden, zou verrichten. Er moet daarom sprake zijn van marktfalen.

De activiteiten van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) hebben een maatschappelijk karakter – namelijk het verzekeren van betaalbare woonruimte voor werkende jongeren die starten op de woningmarkt – en kunnen daarmee worden gezien als activiteiten in het algemeen belang. De SHWJ kan als een DAEB worden aangemerkt aangezien er bij huisvesting van werkende jongeren die starten op de woningmarkt sprake is van marktfalen: andere marktpartijen zijn niet in staat of bereid om dergelijke betaalbare woonruimte beschikbaar te stellen.

Het aanwijzingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, gelet op het bepaalde in:

- Artikel 14, artikel 106, tweede lid Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU);
- Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie voor diensten van algemeen economisch belang (2012/21/EU, Pb EU 2012, L7) ("DAEB-Vrijstellingsbesluit");
- Artikel 160 eerste lid, aanhef en onder a en e van de Gemeentewet.

en verwijzend naar het collegebesluit van d.d. 3 juni 2025,

Overwegende dat:

- Er een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan de toevoeging van sociale huurwoningen in Alphen aan den Rijn;
- De Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (hierna: de SHWJ) een niet-winstbeogende instelling is die activiteiten verricht die zijn gericht op het realiseren van huisvesting, zowel van eenpersoons als tweepersoons huishoudens van jongeren, teneinde hen te beschermen tegen de nadelige gevolgen van het ontbreken van eigen woonmogelijkheid;
- Uit het Woononderzoek Nederland (WoON) van het CBS volgt dat steeds meer jongeren willen verhuizen, maar dit niet mogelijk is door de stijgende woonlasten, de moeilijkheid om een huis te vinden en de schaarste in gereguleerde huurwoningen;
- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun grondslag vinden in de artikelen 14 en 106, tweede lid van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU);
- Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese staatssteunregelgeving, een onderneming in de zin van voornoemde artikelen, specifiek met het beheer van een DAEB kan worden belast;
- De SHWJ de mogelijkheid heeft tot verbouwing van de oude Pastorie naast de Scheepjeskerk te Hazerswoude-Rijndijk en daarnaast nieuwbouw voor een woonappartementencomplex met een verbinding tussen de twee gebouwen te realiseren. Het gaat bij dit project om in totaal 25 nieuwe (sociale huur)woningen;
- De bouw van de sociale huurwoningen voor jongeren een onrendabele top kent. In het sociale segment wordt de huurprijs begrensd door de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens brengt met zich mee dat de kosten van de bouw in het sociale segment niet kunnen worden verrekend met de huurprijs. Zonder overheidsoptreden kan deze markt niet tegen maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden worden opgepakt. De bouwkosten kunnen niet worden doorberekend in de huurprijs. In de huidige woningmarkt kunnen deze woningen daarom niet worden gefinancierd. Hiermee sprake is van 'marktfalen', die maakt dat de sociale huurwoningen zonder financiële bijdrage of dekking van de overheid niet kunnen worden gebouwd;
- De SHWJ de onrendabele top voor haar eigen rekening neemt en hiervoor een subsidie of geldelijke steun van derden vraagt;
- Als Niet-Winstbeogende Instelling (NWI) met een specifieke doelgroep de SHWJ geen toegelaten instelling is of zogenaamde woningcorporatie en hierdoor niet in aanmerking komt voor waarborging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);

- Overheden een garantstelling kunnen verlenen voor bouwprojecten, die vallen onder DAEB voor sociale huisvesting;
- Het verstrekken van garantstellingen aan de projecten van de SHWJ door de gemeente Alphen aan den Rijn gewenst is vanwege het grote maatschappelijke belang dat de toevoeging van sociale huurwoningen op deze locatie en voor deze doelgroep heeft;
- SHWJ overeenkomstig haar statutaire doelomschrijving, de betreffende woningen uitsluitend zal verhuren aan (werkende) jongeren;
- Het daarom gewenst is de sociale huurwoningen van de SHWJ naast de Scheepjeskerk aan te wijzen als DAEB;
- De onderneming die de sociale huurwoningen 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 SHWJ aangegane geldlening omdat zonder deze garantstellingen door de SHWJ geen bij het project passende financiering voor de bouw van de hiervoor genoemde woningen verkregen kan worden;

Besluit:

Vast te stellen het Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren

Artikel 1 Aanwijzing diensten als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB de verhuur uitsluitend in de sociale huursector van 9 sociale huurwoningen in de te verbouwen pastorie naast de Scheepjeskerk en het nieuw te ontwikkelen wooncomplex met 16 sociale huurwoningen naast de oude pastorie.

De diensten zoals hierboven omschreven zijn van algemeen belang voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Het college kan daartoe garantstellingen verstrekken aan de SHWJ;

- De diensten die aangeboden worden door de SHWJ zijn van algemeen belang voor de verhuur aan zowel eenpersoons als tweepersoons huishoudens van werkende jongeren (18-27 jaar), teneinde hen te beschermen tegen de nadelige gevolgen van het ontbreken van eigen woonmogelijkheid door marktfalen;
- De activiteiten (de verhuur van vastgoed tegen betaalbare prijzen voor werkende jongeren) die de SHWJ aanbiedt, worden niet aangeboden door de markt, onder de door de gemeente gewenste voorwaarden, vanwege de onrendabele top. Zonder de garantstelling van de gemeente voor de aan te trekken financiering door de SHWJ voor de realisatie van de in totaal 25 wooneenheden zou het niet mogelijk zijn de locaties te ontwikkelen voor huisvesting van werkende jongeren en starters met een sociale verhuurprijs.

Artikel 2 Betrokken onderneming en grondgebied

De betrokken onderneming (in de zin van de Europese staatssteunregelgeving), de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren, 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 Alphen aan den Rijn betreft vijftientig (25) nieuwe sociale huurwoningen naast de Scheepjeskerk te Hazerswoude-Rijndijk.

Artikel 3 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 4 De parameters voor de berekening, de controle en de herziening van de compensatie

Zie de vigerende Nota Treasury, leningen en garanties Gemeente Alphen aan den Rijn 2023, met dien verstande dat afgeweken wordt van het bepaalde in artikel 27 eerste lid, gezien de garantstelling niet voor 50%, maar voor 100% plaatsvindt.

Artikel 5 De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen

- De te verstrekken garantstellingen zijn gebaseerd op de door de SHWJ overgelegde businesscases;
- De SHWJ neemt de onrendabele top voor haar eigen rekening en vraagt hiervoor een subsidie of geldelijke steun van derden;

- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn zal de dienstverlening en de financiële verantwoording regelmatig (laten) controleren gedurende de periode welke de SHWJ met de in dit besluit genoemde diensten van algemeen economisch belang is belast en aan het einde van die periode. De SHWJ verleent hier haar medewerking aan.
- De SHWJ 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:
 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. er is geen sprake van overcompensatie.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders op 3 juni 2025,
De secretaris, de burgemeester,*