

Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende project LEAD bouwfase I

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);
- Verordening (EU) 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen;
- 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 het project LEAD wordt beoogd door de gemeente Leiden;
- Daartoe door gemeente Leiden met ontwikkelaar LEAD FASE I B.V., LEAD FASE II B.V. en LEAD FASE III B.V. (vertegenwoordigd door LEAD Holdco B.V.) in de koop- en ontwikkelovereenkomst is overeengekomen dat zij sociale huurwoningen zal realiseren op de gronden die zij aan de Willem de Zwijgerlaan ontwikkelt, waarbij het minimale aantal sociale huurwoningen is bepaald op 145 woningen (25% van de 580 beoogde woningen in het project LEAD);
- 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 marktwaaarde 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 financiële steun kunnen verlenen aan sociale woningbouwprojecten, die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) voor sociale huisvesting;
- Het verstrekken van een subsidie aan het project LEAD bouwfase I 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 LEAD bouwfase I 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 LEAD FASE I B.V., LEAD FASE II B.V. en LEAD FASE III B.V. (vertegenwoordigd door LEAD Holdco B.V.) gesloten koop- en ontwikkelovereenkomst voor het project LEAD reeds afspraken zijn gemaakt over de minimale instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen, de inkomensafhankelijke toewijzing daarvan via het regionale woonruimte-verdeelsysteem 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 van LEAD FASE I B.V., LEAD FASE II B.V., LEAD FASE III B.V. en LEAD Holdco B.V.

Besluit:

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende project LEAD bouwfase I**

Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van LEAD Holdco B.V., op grond van artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen:

- Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van de 145 nieuwe sociale huurwoningen in het project LEAD aan bewoners onder de liberalisatiegrens (huisnummers: Edisonplantsoen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 361, 363, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467). Mochten de adressen van deze woningen wijzigen, dan zullen LEAD Holdco B.V. en de gemeente Leiden in overleg treden over de mogelijke gevolgen hiervan en hoe deze nieuwe adressen geregistreerd kunnen worden.

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 vanaf de ingebruikneming van de eerste sociale huurwoning.

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

LEAD Holdco B.V. (of een dochter), 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 Wet betaalbare huur;
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, LEAD Holdco B.V. de gemeente kan 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 koop- en ontwikkelovereenkomst 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 LEAD Holdco 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 LEAD uiterlijk in Q1 2025 in aanbouw worden genomen, dat oplevering van deze woongebouwen plaatsvindt in Q4 2027 en dat in de woongebouwen tezamen minimaal netto 580 woningen worden toegevoegd waarvan minimaal 145 woningen in het sociale huursegment – tenzij in overleg met het ministerie van BZK of een ander bevoegd gezag een afwijkende afspraak gemaakt wordt.

Artikel V Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is LEAD Holdco B.V., ingeschreven in het handelsregister met KVK-nummer 71140158.

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 LEAD Holdco 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 VIII 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-beschikking – de volgende stukken aan de gemeente Leiden te overhandigen:

- een overzicht van opbrengsten verbonden aan de verkoop van de 145 sociale huurwoningen in het project LEAD, 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 145 sociale huurwoningen in het project LEAD, tot aan de bouwkundige oplevering van de woningen.

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

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 22 juli 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-enoverlast/klachten/bezwaar-en-beroep/>

U moet in het bezit zijn van DigiD of E-herkenning.

2. Schriftelijk

Het bezwaarschrift kunt u per post sturen naar:

College van burgemeester en wethouders

Postbus 9100

2300 PC Leiden