

Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Stichting Jakas

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 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 (DAEB de-minimisverordening) (PbEU L 15 december 2023, p. 1).
- 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 de gebiedsontwikkeling Lammenschansdriehoek wordt beoogd door de gemeente Leiden;
- Daartoe door gemeente Leiden met ontwikkelaar Stichting Jakas op 5 mei 2021 anterieur is overeengekomen dat zij 49 sociale huurwoningen zal realiseren op de gronden die zij in de Lammenschansdriehoek ontwikkelt als onderdeel van het totale aantal van 161 woningen in het project 'Kappa';
- 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 marktwaarde van de sociale huurwoningen kan worden gedekt en daarmee sprake is van een onrendabele ontwikkeling;
- De markt om deze redenen niet of in onvoldoende mate sociale huurwoningen realiseert en hiermee sprake is van een vorm van 'marktfaalen', die maakt dat de sociale huurwoningen zonder financiële bijdrage van de overheid niet kunnen worden gebouwd.
- Ook de ontwikkeling van de sociale huisvesting in het project Kappa gemoeid is met een onrendabele top en Stichting Jakas de ontwikkeling van de sociale huurwoningen derhalve met een verlies voor haar eigen exploitatie heeft moeten verkopen aan De Sleutels;
- De gemeente Leiden ter compensatie van dit verlies een subsidie wenst te verstrekken aan het project Kappa, vanwege het grote maatschappelijke belang dat de toevoeging van sociale huurwoningen op deze locatie heeft;
- Overheden een subsidie kunnen verlenen voor sociale woningbouwprojecten, die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) voor sociale huisvesting;
- De onderneming die de sociale huurwoningen mogelijk maakt met de uitvoering van de DAEB moet worden belast, teneinde op grond van de Europese staatssteunregels een compensatie in de vorm van een subsidie te kunnen verlenen en het daarom gewenst is de realisatie en verhuur van sociale huurwoningen in het project Kappa aan te wijzen als DAEB;
- In de tussen gemeente Leiden en Stichting Jakas gesloten anterieure overeenkomst voor het project Kappa reeds afspraken zijn gemaakt over de minimale instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen (te weten: 20 jaar te rekenen vanaf de datum van eerste verhuring), de inkomensafhankelijke toewijzing daarvan via het regionale woonruimteverdeelsysteem 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 rechtsoptvolgers van Stichting Jakas, en daarmee ten aanzien van de hier bedoelde 49 sociale huurwoningen ook voor De Sleutels als koper van de ontwikkeling van die woningen.

Besluit:

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende Stichting Jakas**

Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van Stichting Jakas:

⇒ Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van de 49 nieuwe sociale huurwoningen in het project Kappa.

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;

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 DAEB en duur van de verplichtingen

Deze aanwijzing en de openbare dienstverplichtingen vangen aan de dag na bekendmaking en eindigen twintig (20) jaar na de datum van eerste verhuring.

Artikel III Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is ontwikkelaar Stichting Jakas, ingeschreven in het handelsregister met KVK nummer 70475792.

Artikel IV Verantwoording

Stichting Jakas, 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.

De in dit artikel bedoelde rapportage vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in de anterieure overeenkomst 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 Stichting Jakas, althans diens rechtsopvolgers als eigenaar van de sociale huurwoningen.

Artikel V Financiële bijdrage

Ten behoeve van het financieren van de onrendabele top die met de in Artikel I omschreven DAEB is gemoeid, kan de gemeente Leiden eenmalig een financiële bijdrage verlenen. Aan deze bijdrage worden in ieder geval de voorwaarden verbonden dat oplevering van het woongebouw Kappa plaatsvindt vóór Q3 2027 en dat in het gebouw minimaal 161 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 49 woningen in het sociale huursegment.

De financiële bijdrage zal worden verstrekt op grond van de DAEB de-minimisverordening en met in achtneming van de in deze verordening neergelegde voorwaarden.

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 ontwikkelaar Stichting Jakas 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.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 23 september 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