

Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende De Sleutels

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);
- Het besluit van de Commissie van 20 december 2011, betreffende de toepassing van artikel 106 lid 2 van het VwEU 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 belang belaste ondernemingen C(2011) 9380, PbEU 2012 / L7 (Vrijstellingsbesluit DAEB);
- Artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten in verband met het door Ons
- Doel te realiseren project "Touw";
- In het project Touw worden sociale huurwoningen gerealiseerd;
- Na ondertekening van de anterieure grondexploitatie overeenkomst de businesscase van Ons Doel met betrekking tot het project "Touw" vanwege marktomstandigheden onder druk is komen te staan;
- Ons Doel heeft de gemeente toestemming gevraagd de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst over te dragen aan woningbouwcorporatie De Sleutels voor de realisatie van 35 woningen in blok B/C;
- De gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan deze overdracht
- De taxaties; ramingen en offertes van aannemers uitwijzen dat de grondexploitatie- en stichtingskosten behorende bij de realisatie van de 35 woningen hoger zijn dan de marktwaarde van het te ontwikkelen vastgoed en daarmee sprake is van een onrendabele top op de locatieontwikkeling
- Hiermee sprake is van een vorm van 'marktfalen', in die zin dat het realiseren van de sociale huurwoningen een onrendabele activiteit betreft die de markt ontoereikend naar (sociaal-) maatschappelijk verantwoorde voorwaarden kan uitvoeren.
- Het realiseren en van de 35 sociale huurwoningen hierdoor als Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: DEAB) kwalificeert omdat het als dienst vanwege het algemeen belang onderscheidt van gebruikelijke marktdiensten.
- DAEB hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VwEU;
- Overheden een subsidie kunnen verlenen voor DAEB-activiteiten ;
- Het verstrekken van een subsidie aan het project blok B/C Touw door de gemeente Leiden gewenst is vanwege het belang dat de toevoeging van sociale huurwoningen op deze locatie heeft;
- 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;
- Het daarom gewenst is de realisatie van de sociale huurwoningen in het project blok B/C Touw aan te wijzen als DAEB

Besluit:

Vast te stellen het **Aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreffende De Sleutels**

Artikel I Aanwijzing diensten als DAEB

Aan te wijzen als Diensten van Algemeen Economisch Belang de volgende diensten van De Sleutels op grond van artikel 2, eerste lid, onder c van het Vrijstellingsbesluit DAEB:

- » Het (doen) ontwikkelen, realiseren, beheren en verhuren van de 35 sociale huurwoningen in het project blok B/C Touw.

De diensten zoals hierboven omschreven zijn van algemeen belang voor de gemeente Leiden;

De bovengenoemde huurwoningen 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 sociale huurwoningen te realiseren en te verhuren.

Artikel II Inwerkingtreding en duur van de openbare dienstverplichtingen

Deze aanwijzing vangt aan de dag na bekendmaking en eindigt 10 jaar na de datum van de oplevering van de laatste huurwoning.

Artikel III Verantwoording

De Sleutels, 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 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
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 dient te worden opgesteld met inachtneming van de (privacy) wet- en regelgeving, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

De Sleutels is gehouden medewerking te verlenen aan de plicht van de gemeente op grond van artikel 9 van het Vrijstellingsbesluit om tweejaarlijks aan de Europese Commissie te rapporteren over de uitvoering van het vrijstellingsbesluit, waaronder een beschrijving van de toepassing van de vrijstellingsbesluit, het totale bedrag aan steun verleend onder het vrijstellingsbesluit en eventuele moeilijkheden of klachten in relatie tot steun verleend onder het besluit.

Artikel IV Financiële bijdrage

Ten behoeve van het financieren van de in artikel 1 aangewezen DAEB, kan de gemeente Leiden eenmalig een financiële bijdrage verlenen. Aan deze bijdrage worden in ieder geval de voorwaarden verbonden dat de start bouw van de 35 sociale huurwoningen vóór 14 december 2025 heeft plaatsgevonden.

Artikel V Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied

De betrokken onderneming is woningbouwcorporatie De Sleutels, ingeschreven in het handelsregister met KVK nummer 28028654

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 woningbouwcorporatie De Sleutels 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 VII 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 de volgende stukken aan de gemeente Leiden te overhandigen:

- een overzicht van opbrengsten voor De Sleutels, verbonden aan de ontwikkeling van het gehele project blok B/C Touw;
- een overzicht van alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van het gehele project blok B/C Touw voor De Sleutels.

Indien na realisatie van de huurwoningen blijkt dat de ontvangen financiële bijdrage toch tot overcompensatie heeft geleid, dan is De Sleutels verplicht alle overcompensatie aan de gemeente Leiden terug te betalen.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Leiden op 09 december 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

Wanneer u van plan bent een bezwaarschrift in te dienen, geven wij u in overweging om eerst nadere informatie in te winnen over het genomen besluit bij de bovengenoemde contactpersoon. Wilt u toch een bezwaar indienen, dan kunt u dat binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief doen. Zorg ervoor dat uw bezwaarschrift het volgende bevat:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar verstuurt of afgeeft op het gemeentehuis
- ons kenmerk (dit vindt u achter "Ons kenmerk," bovenaan deze brief)
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt
- een heldere uitleg waarom u het niet eens bent met ons besluit
- uw handtekening

Stuur uw bezwaar naar:

Het college van burgemeester en wethouders
Gemeente Leiden,
Postbus 9100,
2300 PC Leiden