Bijlage I Economische activiteiten in het algemeen belang

1. Verhuring onder de kostprijs tot aan markthuur

1. Beschrijving activiteit	Verhuringen voor de uitzonderlijke gevallen waarin de kostprijs van het vastgoed uitkomt boven de markthuur die mogelijk is binnen het bestemmingsplan. De gemeente kan dan verhuren voor de markthuur.
2. Het algemeen belang	Het algemeen belang dat met dit besluit wordt gediend is het waarborgen van voldoende noodzakelijke voorzieningen met een goede spreiding binnen de gemeente Voorschoten.
3. Noodzaak uitzondering	Voldoende betaalbare, maatschappelijke voorzieningen in alle gebieden van de gemeente zijn van wezenlijk belang. Het gaat daarbij om voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang, jeugd, zorg, sport, kunst en cultuur. De gemeente kan, om voldoende noodzakelijke voorzieningen in de gemeente te realiseren, daar waar marktpartijen niet bereid zijn te verhuren, besluiten te investeren in vastgoed. Als gevolg kan de kostprijs hoger liggen dan de markthuur. Om het vastgoed te kunnen verhuren, is het noodzakelijk dat de gemeente de markthuur in plaats van de kostprijsdekkende huur kan vragen.
4. Gevolgen voor ondernemers	De algemeen belang uitzondering heeft geen negatieve gevolgen voor partijen die vergelijkbaar vastgoed elders in de stad tegen marktprijzen verhuren aangezien gemeente Voorschoten minimaal de markthuur hanteert als huurprijs. De markthuur wordt bepaald aan de hand van een taxatie, waarbij wordt gekeken naar de waarde binnen het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat er geen oneerlijke concurrentie met andere ondernemers.
5. Afweging	Het algemeen belang van voldoende noodzakelijke voorzieningen verspreid door de gemeente weegt zwaarder dan het belang van eventuele andere partijen, omdat we een complete en betaalbare gemeente willen zijn. De gemeente verhuurt dit maatschappelijke vastgoed op plekken in de gemeente, waar marktpartijen mogelijk niet bereid zijn om deze voorzieningen te verhuren. Op deze plekken in de gemeente heeft de gemeente bestaand bezit, maakt het bezit onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling of is het een specifiek gebied waar geen marktpartijen actief zijn.

2. Verhuringen voor tijdelijk gebruik

1. Beschrijving activiteit	Tijdelijk verhuren voor maximaal 5 jaar aan maatschappelijke organisaties tegen een huurprijs die lager kan zijn dan de kostprijs.
2. Het algemeen belang	Tijdelijke verhuur bij leegstand dient het algemeen belang. Leegstaande panden kunnen namelijk leiden tot verloedering van een buurt of gebied. Tijdelijke verhuur zorgt ervoor dat panden gebruikt blijven, wat de leefbaarheid van de omgeving ten goede komt. Door tijdelijke verhuur worden panden onderhouden en actief gebruikt, wat verwaarlozing tegengaat. Daarnaast biedt tijdelijke verhuur ruimte voor creatieve projecten en pop-up initiatieven die anders wellicht niet mogelijk zouden zijn. Tijdelijke verhuur biedt gebruikers de mogelijkheid om een ruimte te gebruiken zonder zich te hoeven binden aan langdurige huurcontracten.
3. Noodzaak uitzondering	Het is noodzakelijk om een lagere huur dan de integrale kostprijs door te berekenen. Het doorberekenen van de kostprijs voor die locatie zou namelijk leiden tot een huurprijs die te hoog is voor de maatschappelijke organisaties die in aanmerking willen komen voor een leegstaand pand, zeker gezien de relatief korte duur van de tijdelijke huurovereenkomst. De tijdelijke huurder heeft namelijk weinig tijd om investeringen terug te verdienen. Om deze organisaties een voor hen betaalbare huurprijs te kunnen bieden, zal de huurprijs van tijdelijke verhuringen in leegstaand vastgoed lager zijn dan de kostprijs.
4. Gevolgen voor ondernemers	Negatieve gevolgen voor andere partijen zijn afwezig of beperkt doordat op de markt in tijdelijke situaties ook door andere verhuurders een lagere huur gevraagd wordt ten opzichte van meer langdurige huur. Ook dan hebben tijdelijke huurders immers weinig tijd om investeringen terug te verdienen. Dat betekent dat de huurprijs die de gemeente in rekening brengt min of meer overeenkomt met het niveau van een vergelijkbare markthuur bij leegstaand vastgoed.
5. Afweging	Het belang van tijdelijke verhuur en betaalbare tijdelijke huisvesting van maatschappelijke voorzieningen weegt zwaarder dan het belang van eventuele andere verhuurders die tijdelijk verhuren. Bij die afweging speelt een belangrijke rol dat het effect op marktpartijen naar verwachting beperkt is. Een lagere dan kostendekkende huur vragen bij tijdelijke situaties is ook bij particuliere verhuurders gebruikelijk.

3. Verhuring voor specifieke gebruiksfuncties

Categorie A: Sportaccommodaties (buitensport)

1. Beschrijving activiteit	Verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijke buitensportaccommodaties (sportvelden t.b.v. voetbal, hockey en korfbal, atletiekbanen en tennisbanen) aan lokale sportverenigingen en sportstichtingen zonder winstoogmerk, tegen een tarief lager dan de integrale kostprijs.
2. Het algemeen belang	Sport en bewegen dragen bij aan de fysieke en mentale gezondheid van inwoners en bevorderen de sociale cohesie. De gemeente heeft op grond van de Wet publieke gezondheid een wettelijke taak om de gezondheid van inwoners te bevorderen. Sportverenigingen vormen een onmisbare sociale infrastructuur: zij bieden niet alleen sportmogelijkheden, maar ook een ontmoetingsplek en sociaal vangnet.
3. Noodzaak uitzondering	Een integrale kostprijsdekkende huur zou voor sportverenigingen, die overwegend zonder winstoogmerk opereren en afhankelijk zijn van vrijwilligers en contributie-inkomsten, niet op te brengen zijn zonder forse contributieverhoging. Hogere contributies leiden aantoonbaar tot verminderde sportdeelname, met name onder jeugd en lagere inkomensgroepen. Alternatieven (losse subsidie) introduceren onnodige administratieve lasten zonder materieel verschil in uitkomst.
4. Gevolgen voor ondernemers	Buitensportaccommodaties (sportvelden, atletiekbanen, tennisbanen) worden in Voorschoten niet door commerciële partijen aangeboden. Er is geen sprake van een concurrerende commerciële verhuurmarkt. De negatieve gevolgen voor ondernemers zijn nihil tot zeer beperkt.
5. Afweging	Het algemeen belang van toegankelijke en betaalbare sportvoorzieningen voor alle inwoners weegt zwaarder dan de (zeer beperkte) belangen van eventuele commerciële partijen. Er zijn geen commerciële aanbieders die door dit besluit worden benadeeld.

Onder deze categorie vallen ten tijde van het vaststellen van dit Algemeen Belang Besluit de volgende accommodaties / huurders:

- Anthoni van Leeuwenhoekkade 38A en 38B (STGV - ijsclub)
- Van Beethovenlaan 137 (HSV Adegeest - honk- en softbal)
- Van Wassenaerlaantje 1 (Tennisvereniging Forescate - tennis)
- Weddeloop 1 (MHC Forescate - hockey)
- Weddeloop 2 (HVV ’70 - handbal)
- Weddeloop 4 (Tennis- en padelpark Adegeest - tennis)
- Weddeloop 6 (Voorschoten ’97 - voetbal)
- Weddeloop 6 (Voorschoten’97 - atletiek)
- Baron Schimmelpenninck van der Oyenlaan 39 (Jeu de Boules)

Categorie B: Buurthuizen en wijkcentra

1. Beschrijving activiteit	Verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijke buurthuizen en wijkcentra aan maatschappelijke organisaties, bewonersverenigingen, stichtingen en vrijwilligersinitiatieven voor activiteiten op het gebied van ontmoeting, participatie, educatie en leefbaarheid.
2. Het algemeen belang	Buurthuizen en wijkcentra vervullen een essentiële ontmoetingsfunctie in de wijk en zijn de fysieke basis voor sociale cohesie, burgerparticipatie en het tegengaan van eenzaamheid. Zij dragen bij aan de uitvoering van de Wmo 2015, met name de doelstellingen rondom participatie, zelfredzaamheid en het tegengaan van sociaal isolement.
3. Noodzaak uitzondering	De organisaties die gebruik maken van buurthuizen opereren vrijwel uitsluitend zonder winstoogmerk en worden gefinancierd door subsidies, donaties en beperkte deelnemersbijdragen. Een integrale kostprijsdekkende huur zou voor deze organisaties onbetaalbaar zijn en het voortbestaan van de activiteiten in gevaar brengen. Er zijn geen commerciële partijen die vergelijkbare ontmoetingsruimtes aanbieden voor maatschappelijke organisaties.
4. Gevolgen voor ondernemers	Vanuit de reguliere vastgoedmarkt is geen aanbod voor het huisvesten van maatschappelijke ontmoetingsactiviteiten in Voorschoten. Er zijn geen commerciële partijen die vergelijkbare ruimtes verhuren aan dezelfde doelgroep. De negatieve gevolgen voor ondernemers zijn nihil.
5. Afweging	Het algemeen belang van sociale cohesie, leefbaarheid en participatie weegt zwaarder dan de (niet bestaande) belangen van commerciële verhuurders. Het besluit is proportioneel: alleen maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk komen in aanmerking.

Onder deze categorie vallen ten tijde van het vaststellen van dit Algemeen Belang Besluit de volgende accommodaties / huurders:

- Aletta Jacobsplantsoen 97 (Vereniging Noord Hofland)
- Baron Schimmelpennick van der Oyelaan 39 (Vereniging Buurthuis Bloemenwijk Boschgeest)
- Professor Einsteinlaan 2e (Stichting Assalem)
- Professor Einsteinlaan 2f (Stichting Voorschoten voor Elkaar)
- Zwaluwweg 4 (Stichting Voorschoten Voor Elkaar)

Categorie C: Bibliotheken

1. Beschrijving activiteit	Verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de openbare bibliotheek aan de bibliotheekorganisatie, tegen een tarief lager dan de integrale kostprijs.
2. Het algemeen belang	De openbare bibliotheek vervult een wettelijke functie op grond van de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het in stand houden van een openbare bibliotheekvoorziening. De vijf kernfuncties omvatten: kennis en informatie, ontwikkeling en educatie, lezen bevorderen, ontmoeting en debat, en kunst en cultuur. De bibliotheek draagt daarnaast bij aan digitale inclusie en laaggeletterdheidsbestrijding.
3. Noodzaak uitzondering	De bibliotheekorganisatie ontvangt een gemeentelijke subsidie voor het uitvoeren van de wettelijke taken. De huisvestingskosten vormen een substantieel deel van het budget. Een integrale kostprijsdekkende huur zou de financiële ruimte voor programmatische activiteiten disproportioneel beperken. Er bestaan geen commerciële alternatieven die de wettelijke bibliotheekfuncties kunnen overnemen.
4. Gevolgen voor ondernemers	Er is geen commerciële verhuurmarkt voor bibliotheekfuncties. Commerciële boekhandels en informatiediensten bedienen een fundamenteel andere markt dan de openbare bibliotheek. De gevolgen voor ondernemers zijn nihil.
5. Afweging	Het algemeen belang van een toegankelijke openbare bibliotheekvoorziening weegt evident zwaarder dan de (niet bestaande) belangen van commerciële partijen.

Onder deze categorie vallen ten tijde van het vaststellen van dit Algemeen Belang Besluit de volgende accommodaties / huurders:

– Wijngaardenlaan 4 (Stichting Openbare Bibliotheek Voorschoten-Wassenaar)

Categorie D: Peuteropvang en voor- en vroegschoolse educatie

1. Beschrijving activiteit	De verhuur van gemeentelijk vastgoed in Voorschoten aan Stichting Peuterspeelzalen Leiden e.o. (SPL) voor peuteropvang en voor- en vroegschoolse educatie (VVE) voor kinderen van 2 tot 4 jaar, tegen een tarief lager dan de integrale kostprijs.
2. Het algemeen belang	De gemeente heeft op grond van de Wet OKE en artikel 166 WPO een wettelijke taak om een kwalitatief en toegankelijk VVE-aanbod te realiseren voor peuters met een risico op taal- of ontwikkelingsachterstand. SPL is de door de gemeente aangewezen uitvoerder van dit aanbod in Voorschoten. Vroegtijdige inzet op taalontwikkeling en sociaal-emotionele vaardigheden verkleint kansenverschillen vóór de start van de basisschool.
3. Noodzaak uitzondering	De financiering van peuteropvang bestaat uit rijksmiddelen (onderwijsachterstandenbudget), gemeentelijke subsidie per VVE-plaats en een inkomensafhankelijke ouderbijdrage. Een integrale kostprijsdekkende huur past niet binnen deze exploitatiestructuur: doorberekening aan ouders is wettelijk begrensd en leidt niet tot hogere rijksmiddelen. Het enige alternatief is een evenredige verhoging van de gemeentelijke subsidie, met identieke netto kosten voor de gemeente, of een kleiner VVE-aanbod waarmee de gemeente haar wettelijke plicht niet nakomt.
4. Gevolgen voor ondernemers	Er zijn geen commerciële partijen actief op de markt voor gesubsidieerde peuteropvang en VVE in Voorschoten. Reguliere (commerciële) kinderopvang opereert via een volledig afzonderlijke financieringssystematiek op basis van kinderopvangtoeslag en valt buiten de reikwijdte van dit besluit. Van marktverstoring is geen sprake.
5. Afweging	Het algemeen belang van de uitvoering van de wettelijke gemeentelijk taak ten aanzien van kwalitatief en toegankelijk VVE aanbod weegt evident zwaarder dan de (niet bestaande) belangen van commerciële partijen.

Onder deze categorie vallen ten tijde van het vaststellen van dit Algemeen Belang Besluit de volgende accommodaties / huurders:

- Aletta Jacobsplantsoen 99 (Stichting Peuterspeelzalen Leiden e.o., Peuterspeelzaal de Hooiberg)
- Prins Mauritslaan 2a (Stichting Peuterspeelzalen Leiden e.o., Peuterspeelzaal het Kwetternest)
- Sixlaan 4 (Stichting Peuterspeelzalen Leiden e.o., Peuterspeelzaal de Boschfluiters)

Categorie E: Maatschappelijke activiteiten en maatschappelijke initiatieven

1. Beschrijving activiteit	Het gaat om activiteiten en initiatieven met een groot maatschappelijk belang, waarbij een rendabele exploitatie niet of nauwelijks mogelijk is zonder dat dit de toegankelijkheid voor inwoners beperkt. De activiteiten worden uitgevoerd door partijen zonder winstoogmerk. Hieronder vallen ook scoutingverenigingen. Veel van deze initiatieven ontstaan vanuit de samenleving zelf, georganiseerd voor en door bewoners, en zijn slechts beperkt of niet structureel gefinancierd vanuit de overheid.
2. Het algemeen belang	De betreffende initiatieven en organisaties vervullen een essentiële maatschappelijke rol. Ze dragen bij aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het terrein van sociale inclusie, leefbaarheid en ontmoeting. Scoutingverenigingen leveren daarnaast een specifieke bijdrage aan de ontwikkeling van jeugd: zij bevorderen zelfstandigheid, samenwerking en maatschappelijke betrokkenheid bij kinderen en jongeren. Ze bereiken doelgroepen die via reguliere subsidiekaders moeilijk te bedienen zijn.
3. Noodzaak uitzondering	De financieringsstructuur van deze partijen is grotendeels afhankelijk van vrijwilligers, donaties en beperkte subsidies en laat geen ruimte voor een integrale kostprijsdekkende huur. Doorberekening zou de toegankelijkheid van de activiteiten voor inwoners direct beperken of de partijen dwingen hun activiteiten te staken. Verhuur onder de kostprijs is daarmee de enige reële manier om deze activiteiten een plek in Voorschoten te bieden.
4. Gevolgen voor ondernemers	Vanuit de reguliere vastgoedmarkt is geen aanbod voor het huisvesten van dit type activiteiten: een rendabele exploitatie is bij een marktconforme huur niet mogelijk, waardoor commerciële verhuurders zich niet op dit segment richten. Er zijn dan ook geen concurrerende verhuurders waarvoor nadelige gevolgen te verwachten zijn.
5. Afweging	Het algemeen belang van voldoende sociale en maatschappelijke voorzieningen voor onder andere levensbehoeften, sociale cohesie, cultuureducatie en ontmoeting weegt evident zwaarder dan de (niet bestaande) belangen van commerciële partijen.

Onder deze categorie vallen ten tijde van het vaststellen van dit Algemeen Belang Besluit de volgende accommodaties / huurders:

- Anthoni van Leeuwenhoekkade 37 (Muziekvereniging Laurentius Voorschoten)
- Zwaluwweg 4 (Stichting Voedselbank Voorschoten)
- Frans Halsplantsoen 12 (Kimball O'Hara en Mauritsgroep)
- Rouwkooplaan 21 (Leif Erikson)