

Raadsvoorstel

<i>Zaaknummer:</i>	Z/26/109894/486565
<i>Datum collegebesluit:</i>	Dinsdag 12 mei 2026
<i>Datum commissievergadering:</i>	Donderdag 28 mei 2026
<i>Datum raadsvergadering:</i>	Donderdag 4 juni 2026
<i>Soort Voorstel:</i>	Raadsvoorstel
<i>Onderwerp:</i>	Algemeen Belang Besluit voor het wijzigen van de kostendekkende huur
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Varekamp
<i>Programma:</i>	P0 Bestuur en ondersteuning / 0.3 overige gebouwen en gronden
<i>Kernboodschap:</i>	De gemeente Voorschoten wil het verhuren van maatschappelijk vastgoed eenvoudiger, minder administratief belastend en juridisch beter houdbaar maken. Daarom wordt voorgesteld om een Algemeen Belang Besluit vast te stellen. Hierdoor kan de gemeente in specifieke gevallen onder de kostprijs verhuren. Na het besluit van de raad wordt de subsidieregeling voor huurcompensatie door het college ingetrokken.
<i>Bijlagen:</i>	1: Economische activiteiten in het algemeen belang
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. De volgende economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten in het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mededingingswet:<ol style="list-style-type: none">1. Verhuring onder de kostprijs tot aan markthuur;2. Verhuringen voor tijdelijk gebruik;3. Verhuring voor specifieke gebruiksfuncties.2. Dit besluit in werking te laten treden de dag na publicatie.
<i>Relatie met:</i>	Raadsbesluit: Huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed d.d. 15 november 2018

Inleiding en samenvatting

Bij de invoering van de kostendekkende huur in 2018 heeft de gemeente Voorschoten besloten om een subsidieregeling voor huurcompensatie in te stellen. Deze regeling houdt in dat huurders een kostendekkende huur betalen en via een subsidie worden gecompenseerd. Huurders dienen hiervoor jaarlijks een aanvraag in. Deze systematiek leidt tot aanzienlijke administratieve lasten voor zowel de huurders als de gemeente. Met het invoeren van een Algemeen Belang Besluit (hierna: ABB) wordt deze systematiek vereenvoudigd.

De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om bij economische activiteiten, zoals verhuur van (maatschappelijk) vastgoed, ten minste de integrale kosten door te berekenen. In geval van verhuur betekent dit dus een kostendekkende huurprijs. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de gemeentelijke huurprijsystematiek (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2018). De huidige constructie, waarbij een kostendekkende huur wordt gevraagd en vervolgens via subsidie deels wordt gecompenseerd, is administratief belastend en juridisch kwetsbaar.

Voor de verhuur van vastgoed ten behoeve van activiteiten in het kader van het algemeen belang mogen gemeenten besluiten om onder de kostprijs te verhuren. In welke gevallen er sprake is van een economische activiteit ten behoeve van algemeen belang moet worden vastgesteld door de gemeenteraad in een ABB. Met het voorliggende ABB wil gemeente Voorschoten verhuur onder de kostprijs mogelijk maken voor specifieke verhuursituaties (kostprijs onder de markthuur en tijdelijke verhuur) en voor specifieke gebruiksfuncties. Bij een ABB gelden specifieke motivatievereisten. In Bijlage 1 Economische activiteiten in het algemeen belang, zijn de vereiste motivatie per specifieke verhuursituatie en gebruiksfunctie opgenomen.

Het ABB ziet toe op het grootste deel van de verhuur van het maatschappelijk vastgoed. Niet alle huurders van maatschappelijk vastgoed vallen binnen de reikwijdte van het ABB. Kinderopvang wordt aangemerkt als een commerciële activiteit en valt daarom buiten dit besluit. Voor deze categorie blijft (minimaal) kostendekkende huur van toepassing. Daarnaast geldt voor de verhuur van de GGD een uitzondering op grond van artikel 25h lid 2 van de Mededingingswet, waardoor een ABB hiervoor niet noodzakelijk is.

Op 19 november 2025 heeft het college een Aanwijzingsbesluit Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) genomen voor de exploitatie van buitensportaccommodaties en de uitvoering van het gemeentelijk sportbeleid. Het DAEB-besluit ziet op de toepassing van staatssteunregels. Door de buitensportaccommodaties mee te nemen in dit Algemeen Belang

Besluit is de grondslag om onder de kostprijs te verhuren in het kader van de Wet Markt en Overheid mogelijk gemaakt.

De Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten, valt onder de bevoegdheden van het college. Het college zal de subsidieregeling intrekken wanneer het ABB door de raad wordt vastgesteld.

Beoogd effect

Met het Algemeen Belang Besluit (ABB) wordt beoogd om de verhuur van maatschappelijk vastgoed juridisch mogelijk te maken onder de kostprijs in gevallen die in het ABB zijn vastgesteld. Tegelijkertijd komt de huidige systematiek van kostendekkende huur in combinatie met huurcompensatie te vervallen, waardoor administratieve lasten voor zowel huurders als de gemeente worden verminderd. Het besluit leidt tot een vereenvoudigde en juridisch houdbare werkwijze.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een ABB is noodzakelijk om verhuur onder de kostprijs juridisch mogelijk te maken

Op grond van artikel 25h van de Mededingingswet geldt als hoofdregel dat de gemeente bij economische activiteiten, zoals de verhuur van gemeentelijk vastgoed, ten minste de integrale kosten in rekening brengt. Afwijking van deze hoofdregel is slechts toegestaan in de gevallen die in de wet zijn opgenomen, waaronder de situatie waarin de gemeenteraad de betreffende activiteiten aanwijst als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. In een ABB moet worden vastgelegd welke activiteiten onder het algemeen belang vallen.

De gemeente Voorschoten beschikt momenteel niet over een ABB voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed. Zonder een dergelijk besluit is het niet toegestaan om onder de kostprijs te verhuren. Het vaststellen van het ABB is daarmee noodzakelijk om in specifieke gevallen maatschappelijk vastgoed onder de kostprijs te kunnen verhuren.

1.2 Het ABB biedt een houdbare oplossing voor de huidige systematiek

De huidige systematiek, waarbij een kostendekkende huur wordt gevraagd en vervolgens via subsidie wordt gecompenseerd, leidt tot administratieve lasten voor zowel huurders als de gemeente en is juridisch kwetsbaar. Met het ABB wordt het mogelijk om direct een lagere huur te hanteren in gevallen die in het ABB genoemd zijn. Het ABB maakt daarmee de huidige subsidieregeling in de praktijk overbodig.

1.3 Het ABB voor Voorschoten is nu al opgesteld volgens de voorgenomen aanscherping van de wetgeving, zodat het besluit toekomstbestendig is.

De Wet Markt en Overheid wordt aangescherpt en in dit ABB is al rekening gehouden met de belangrijkste elementen uit de voorgenomen wetswijziging, zoals een evaluatieplicht, marktconsultatie en aanvullende motiveringseisen. Hierdoor voldoet het besluit aan toekomstige eisen en wordt voorkomen dat het op korte termijn opnieuw moet worden aangepast.

1.4 Het Algemeen Belang Besluit vergroot de rechtszekerheid en uitvoerbaarheid

Door het vaststellen van het Algemeen Belang Besluit wordt op transparante en eenduidige wijze vastgelegd in welke gevallen verhuur onder de kostprijs is toegestaan. Dit voorkomt onduidelijkheid in de toepassing en versterkt de rechtszekerheid en uitvoerbaarheid voor zowel de gemeente als huurders.

1.5 Het ABB ondersteunt gemeentelijk beleid ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen

Het ABB maakt het mogelijk om maatschappelijk vastgoed tegen een betaalbare huur beschikbaar te stellen aan organisaties die bijdragen aan sport, cultuur, welzijn en sociale cohesie. Hiermee ondersteunt de gemeente de instandhouding van essentiële voorzieningen en initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid binnen de gemeente. Het besluit sluit daarbij aan bij bestaand gemeentelijk beleid gericht op het faciliteren en het in stand houden van deze maatschappelijke functies.

1.6. De aangewezen activiteiten voldoen aan de wettelijke vereisten voor het ABB

De economische activiteiten zijn in het ABB getoetst aan de motiveringseisen van de Wet Markt en Overheid. Hieruit blijkt dat sprake is van activiteiten die een duidelijk algemeen belang dienen en waarvoor afwijking van de kostprijsregel gerechtvaardigd is. Per categorie is onderbouwd dat de activiteiten bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen, zoals leefbaarheid, sociale cohesie, sport en educatie, en dat de gevolgen voor eventuele marktpartijen beperkt zijn. Op basis hiervan kan de gemeenteraad deze activiteiten aanwijzen als activiteiten in het algemeen belang.

Kanttekeningen

1.1 De uitkomsten van de marktconsultatie kunnen leiden tot aanpassing van het besluit

Voorafgaand aan het vaststellen van het ABB wordt een marktconsultatie uitgevoerd, zoals vereist op grond van de Wet Markt en Overheid. Marktpartijen krijgen hierbij de gelegenheid om te reageren op het voorgenomen besluit. De uitkomsten van deze consultatie kunnen aanleiding

geven om het ABB aan te passen, bijvoorbeeld als blijkt dat sprake is van mogelijke marktverstoring. Dit is inherent aan de wettelijke procedure en draagt bij aan een zorgvuldige besluitvorming. Deze kanttekening wordt daarom als aanvaardbaar beschouwd.

1.2 Het aanwijzen van activiteiten als ABB kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures

Voorafgaand aan het opstellen van het ABB is beoordeeld in hoeverre sprake is van een commerciële markt en wat de mogelijke effecten op ondernemers zijn. Daarbij is gekeken naar de aard van de activiteiten, de doelgroep en de mate waarin commerciële exploitatie in de praktijk voorkomt. Daarnaast is een marktconsultatie uitgevoerd, waarin marktpartijen de gelegenheid hebben gehad om te reageren op het voorgenoemde ABB. Op basis van deze beoordeling en de uitkomsten van de marktconsultatie wordt het risico op succesvolle juridische procedures als beperkt ingeschat. Dit wordt als aanvaardbaar beschouwd.

1.3 De toepassing van het ABB vereist maatwerk in de uitvoering

Het ABB biedt een kader om onder de kostprijs te verhuren, maar verplicht de gemeente hier niet toe. Per verhuursituatie zal een afzonderlijke afweging moeten worden gemaakt of toepassing van het ABB gerechtvaardigd is. Dit vraagt om zorgvuldige uitvoering en kan leiden tot verschillen in toepassing tussen situaties. Deze verschillen zijn echter noodzakelijk om ongewenste marktverstoring te voorkomen en worden daarom als acceptabel beschouwd.

1.4 De financiële effecten kunnen in de praktijk beperkt afwijken

De verwachting is dat de lagere huuropbrengsten worden gecompenseerd door het vervallen van de subsidielasten. In de praktijk kunnen deze effecten echter licht afwijken, bijvoorbeeld door wijzigingen in gebruik, leegstand of de wijze waarop het ABB wordt toegepast. Gelet op de beperkte omvang van deze mogelijke afwijkingen wordt dit risico als aanvaardbaar beschouwd.

Inwonersparticipatie en communicatie

De impact van het ABB heeft in eerste instantie effect op twee huurdersgroepen. Voor huurders van de sportaccommodaties, verandert er feitelijk niets. Voor deze groep wordt uitsluitend de juridische grondslag aangepast wat schriftelijke ter kennisgeving medegedeeld wordt. De impact voor deze huurders is daarmee zeer beperkt.

Voor de overige huurders is de impact ook gering, echter betekent dit dat de huidige subsidieregeling vervalt en wordt vervangen door een lagere huurprijs (per saldo is het verschil nihil). In een allonge wordt deze afspraak vastgelegd.

Voor een zorgvuldig proces bij het nemen van een ABB heeft de gemeente een marktconsultatie georganiseerd. Dat is een moment waarop marktpartijen kunnen reageren op het voornemen. Op 13 april heeft deze marktconsultatie plaatsgevonden. De consultatie is via diverse kanalen aangekondigd en heeft interesse gewekt, maar geen van de geïnteresseerde partijen kwalificeerde als belanghebbende in de zin van een ondernemer die door het voorgenomen besluit rechtstreeks in zijn marktpositie wordt geraakt. Nu er geen belanghebbende ondernemers hebben gereageerd, heeft de marktconsultatie niet geleid tot inhoudelijke zienswijzen of andere input die aanleiding geeft tot wijziging van het voorliggende algemeen belang besluit.

Na vaststelling wordt het ABB gepubliceerd in het Gemeenteblad via officiëlebekeendmakingen.nl. Tegen het besluit staat binnen zes weken bezwaar open bij de Gemeenteraad. Het besluit bevat een evaluatieclausule van vijf jaar, waarbij wordt getoetst of de motivering nog actueel is en de markt opnieuw wordt geconsulteerd.

Na de bezwaarperiode worden alle partijen geïnformeerd.

Financiën

Dit ABB is van invloed op de huuropbrengsten van gemeentelijke panden en op het budget voor de huursubsidieregeling. De ramingen van de huren (baten) worden naar beneden bijgesteld, en het budget (lasten) voor de subsidieregeling komen te vervallen. Per saldo is het effect op de begroting nihil. Dit is verspreid over meerdere programma's en wordt verwerkt in de programmabegroting 2027.

Juridisch kader

De gemeenteraad is bevoegd om economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Deze bevoegdheid volgt uit artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mededingingswet.

Risico's

Het besluit brengt een risico met zich mee dat partijen die niet onder de reikwijdte van het ABB vallen, menen eveneens in aanmerking te komen voor verhuur onder de kostprijs. In dit geval kan een aanvullend ABB aan de orde zijn.

Partijen kunnen na besluitvorming bezwaar maken tegen dit besluit. De kans dat dit risico zich voordoet wordt als beperkt ingeschat, aangezien vooraf onderzoek is gedaan naar de effecten op de markt en daaruit geen bijzonderheden gekomen zijn.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/26/109894/486565

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op de bevoegdheid om economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 12 mei 2026,

besluit:

1. De volgende economische activiteiten aan te wijzen als activiteiten in het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 25h, vijfde en zesde lid, van de Mededingingswet:
 1. Verhuring onder de kostprijs tot aan markthuur;
 2. Verhuringen voor tijdelijk gebruik;
 3. Verhuring voor specifieke gebruiksfuncties.
2. Dit besluit in werking te laten treden de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 4 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

dhr. drs. E. Krijgsman

mw. drs. N. Stemerding