Bijlage 1.

Mogelijkheden voor middenhuur

Het herziene Vrijstellingsbesluit van 16 december 2025 (Besluit (EU) 2025/2630) *biedt lidstaten twee opties om staatssteun voor middenhuur vrij te stellen van melding bij de EC.*

DAEB voor sociale huisvesting

De eerste optie is om middenhuur onder te brengen bij zogenaamde Diensten van Algemeen Economische Belang (hierna: DAEB) voor sociale huisvesting. Op grond van het herziene Vrijstellingsbesluit blijft het mogelijk om een DAEB aan te wijzen op het gebied van sociale huisvesting. De definitie hiervan blijft hetzelfde, namelijk huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden.

Ter voorkoming van een ruimtelijke concentratie van armoede bepaalt het herziene Vrijstellingsbesluit dat binnen een DAEB gericht op sociale huisvesting een beperkt deel van de sociale huurwoningen aan andere huishoudens mag worden aangeboden. Concreet betekent het herziene Vrijstellingsbesluit voor in Nederland dat hierbij ruimte ontstaat om een beperkt deel van de sociale huurwoningen aan middeninkomens aan te bieden, die op de woningmarkt geen toegang hebben tot huisvesting tegen betaalbare huren.

Het herziene Vrijstellingsbesluit stelt de volgende vereisten aan een DAEB voor sociale huisvesting:

- dat een beperkt deel van de woningen als middenhuur beschikbaar mag worden gesteld;
- *dat* sociale huurwoningen en middenhuurwoningen van een vergelijkbare kwaliteit moeten zijn;
- *dat de gesubsidieerde woningen voor periode van ten minste twintig jaar behouden moeten blijven binnen het betreffende segment.* Voorwaarde is dat zij hun winst wettelijk verplicht herinvesteren in DAEB-activiteiten.

DAEB betaalbare huisvesting

Het herziene Vrijstellingsbesluit introduceert een nieuw doeleinde waarvoor het mogelijk is om staatssteun te verlenen, namelijk voor betaalbare huisvesting. Hiermee wordt bedoeld huisvesting voor huishoudens die geen toegang hebben tot huisvesting tegen betaalbare prijzen vanwege de omstandigheden op de relevante markten, maar niet behoren tot de definitie van sociale huur. In Nederland wordt hiermee bedoeld huisvesting voor de middeninkomens/middenhuur.

Het herziene Vrijstellingsbesluit stelt de volgende vereisten aan een DAEB voor betaalbare huisvesting:

- om concurrentie in het marktsegment voor betaalbare huisvesting te behouden moet steun die wordt verleend op grond van het Vrijstellingsbesluit aan projecten die grotendeels uit middenhuur bestaan, open staan voor alle investerende partijen;
- *de gesubsidieerde woningen moeten voor periode van ten minste twintig jaar behouden blijven binnen het betreffende segment.*

In te zetten staatssteuninstrumenten

Een belangrijke verruiming ten opzichte van de oude situatie is ook dat de EC in het herziene Vrijstellingsbesluit niet meer voorschrijft welke staatssteuninstrumenten gebruikt mogen worden. Daarmee geldt niet langer de limitatieve opsomming van toegestane instrumenten die volgde uit het

EC-besluit van 2009. Zo waren er op grond van het EC-besluit van 2009 exclusief drie vormen van staatssteun toegestaan:

1) overheidsgaranties die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt op de borging van leningen;

2) het geven van project- en saneringssteun aan corporaties; en

3) het geven van steun door middel van lagere grondkosten bij de aankoop van grond van gemeenten.

Met de herziening van het Vrijstellingsbesluit is staatssteun voor woningcorporaties voor het beheer van sociale huisvesting onder het DAEB-Vrijstellingsbesluit niet langer beperkt tot deze drie steuninstrumenten. Bovendien kan nu dus ook staatssteun worden verleend voor betaalbare huisvesting.