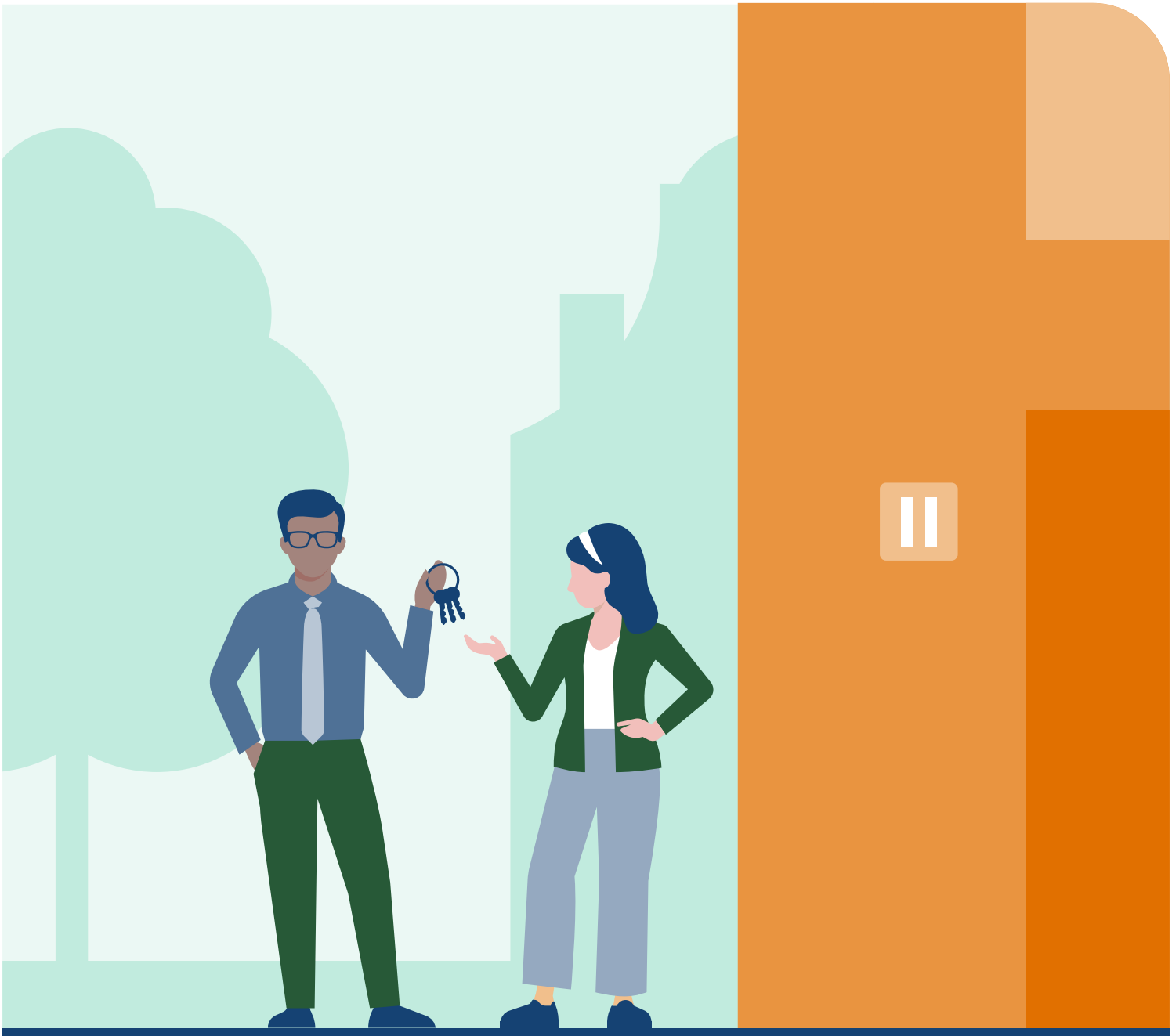
Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties



Wat betekenen de nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting?

Handreiking met uitleg en praktijkvoorbeelden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie

Inhoud

1. Staatssteun: introductie 4

2. Het nieuwe Vrijstellingsbesluit: oude en nieuwe situatie 6

2.1 Het DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2012: de oude situatie 6

2.2 Het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2025 6

2.3 Aanpassingen 7

2.3.1 Nieuwe compensatiedrempel 7

2.3.2 Nieuwe controles op overcompensatie 7

2.3.3 Nieuwe transparantieregels 8

2.3.4 Nieuwe overgangsbepalingen 8

2.3.5 Uitbereiding van het toepassingsgebied van staatssteun ten aanzien van huisvesting 8

2.3.6 Instandhoudingstermijn van de DAEB 10

2.3.7 Aansluiting Wvrv voor staatssteun woningbouw 11

2.3.8 Boekhouding van DAEB 11

3. Aanwijzingsbesluit & voorwaarden 12

4. Voorbeelden van staatssteuninstrumenten 13

4.1 Objectsubsidie 13

4.1.1 Subsidieregeling voor sociale of betaalbare huisvesting 13

4.1.2 Gemeentelijk vereveningsfonds 13

4.1.3 Subsidie ter hoogte van rentevoordeel op lening 13

4.2 Garantie op een lening 14

4.3 Leenfaciliteit, al dan niet vanuit een revolverend fonds 15

4.4 Korting op de grondprijs 15

5. Illustratieve Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) – gemeente Nergenshuizen 17

Deze handreiking gaat in op het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit (EU) 2025/2630 van de Europese Commissie en de mogelijkheden die dit besluit biedt voor staatssteun aan sociale en betaalbare huisvesting. Sinds 2009 geldt voor de Nederlandse volkshuisvesting een door de Europese Commissie vastgesteld DAEB-kader voor woningcorporaties. Dit kader maakt het mogelijk woningcorporaties met staatssteun te ondersteunen bij de uitvoering van hun maatschappelijke taak op het gebied van sociale huisvesting. Met het nieuwe Vrijstellingsbesluit uit 2025 is de reikwijdte van dit kader verruimd. Hierdoor kunnen overheden onder voorwaarden niet alleen sociale huisvesting, maar ook betaalbare huisvesting ondersteunen.

De handreiking is in de eerste plaats bedoeld voor gemeenten en provincies die in hun dagelijkse praktijk te maken hebben met staatssteunvraagstukken. Daarnaast kan zij waardevol zijn voor woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partijen die betrokken zijn bij huisvestingsprojecten.

Het doel van deze handreiking is om de belangrijkste wijzigingen die voortvloeien uit het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit helder toe te lichten en te vertalen naar de praktijk. Daarbij is gekozen voor een toegankelijke uitleg, aangevuld met voorbeelden van instrumenten die overheden kunnen inzetten.

Deze handreiking is tot stand gekomen met bijdragen van gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Wij danken iedereen die heeft meegedacht en praktijkervaringen, inzichten en feedback heeft gedeeld.

1. Staatssteun: introductie

Staatssteun is het direct dan wel indirect verstrekken van financiële steun aan ondernemingen door overheden. Er is volgens artikel 107, lid 1 van het Werkingsverdrag van de EU (VWEU) sprake van staatssteun wanneer een steunmaatregel:

1. Toerekenbaar is aan de staat of wordt bekostigd met staatsmiddelen;
2. Een niet-marktconform voordeel verschaft;
3. Aan één of meerdere ondernemingen of producties toegekend wordt (dat wil zeggen, de maatregel is selectief);
4. De mededinging potentieel vervalst, en;
5. Het interstatelijke handelsverkeer ongunstig kan beïnvloeden.

Als aan deze voorwaarden is voldaan, is er volgens EU-recht sprake van staatssteun. In principe moet een nieuwe steunmaatregel dan op grond van artikel 108, lid 3, VWEU aangemeld worden bij de Europese Commissie (hierna: Commissie). Dat is niet nodig als de steunmaatregel valt onder een vrijstelling, zoals het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit, of een andere groepsvrijstelling.

De Commissie wil gelijke concurrentievoorwaarden scheppen voor alle ondernemingen op de interne markt. Daarom heeft ze staatssteunregels opgesteld die dat waarborgen. Het uitgangspunt blijft dat staatssteun in principe verboden is, maar uitzonderingen zijn mogelijk.[1] Zo biedt de Commissie een aantal manieren om staatssteun onder te brengen bij vrijstellingsverordeningen, waardoor overheden steun kunnen verlenen voor bepaalde beleidsdoelen zonder dat een formele aanmeldingsprocedure nodig is. Dit geldt voor bepaalde diensten die worden aangemerkt als een zogeheten DAEB.

DAEB staat voor een Dienst van Algemeen Economisch Belang: diensten die het publiek belang dienen maar die de markt, naar maatschappelijke maatstaven, niet vanzelf voldoende oppakt, zoals sociale en betaalbare huisvesting.[2] EU-lidstaten hebben op grond van de artikelen 14 en 106, lid 2, VWEU en protocol nr. 26 bij het VWEU ruimte om een DAEB aan te wijze. Dit gaat om diensten die in het algemeen belang zijn en die de markt zonder publieke verplichting niet, of niet onder dezelfde voorwaarden, zou aanbieden. Daarnaast kan er onder een bepaalde drempel ook zogenaamde de-minimissteun worden verleend. Dit zijn kleine staatssteunbedragen die zo beperkt in grootte zijn dat ze niet aan alle formele eisen van staatssteun voldoen.

Routes voor staatssteun

Voor wat betreft huisvesting zijn er een aantal routes voor staatssteun te onderscheiden.

I. Reguliere de-minimissteun — Voor kleine bedragen kan een de-minimisconstructie uitkomst bieden.[3] Een onderneming mag onder deze regeling maximaal EUR 300.000 over drie jaar ontvangen. Een dergelijk bedrag voldoet niet aan de vereisten van staatssteun zodat er geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU.
II. De de-minimisvrijstelling voor DAEB[4] — Ten tweede kan ook de DAEB de-minimisvrijstellingsverordening worden gebruikt. Op grond van die verordening kan aan één onderneming gedurende een periode van drie jaar tot maximaal EUR 750.000 compensatie voor de uitvoering van (één of meerdere) DAEB(s) worden verleend, zolang ook aan de overige voorwaarden van de verordening wordt voldaan.

---

[1] Zie voor een handzaam overzicht van de staatssteunregels in algemene zin de Handreiking Staatssteun voor de Overheid (2016) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: te vinden op Handreiking Staatssteun voor de overheid | Rapport | Rijksoverheid.nl

[2] Zie voor de omschrijving van het begrip DAEB Aalbers, M. (2024), "De werking van algemene belangenafwegingen in het Europese staatssteunrecht: tussen verbod en verenigbaarheid?" p. 101-102.

[3] Zie Verordening van de Europese Commissie nr. 2023/2831/EU betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op reguliere de-minimissteun: te vinden op De-minimis¬verordeningen - Europa decentraal

[4] Zie Verordening 2023/2832/EU van de Europese Commissie 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.

III. De Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) — Deze groepsvrijstelling biedt voor de verduurzaming van woningen mogelijkheden voor vrijgestelde staatssteun. Voor toepassing is geen melding vereist, maar wel een kennisgevingsplicht aan de Europese Commissie. Te denken valt aan investeringssteun voor energie-efficiëntie in gebouwen (artikel 38 bis AGVV) waarbij voor projecten tot een maximum van EUR 30 miljoen per onderneming per project een basissteunintensiteit van 30% van de subsidiabele kosten van de verduurzamingsmaatregelen gesteund kunnen worden. Wel gelden hiervoor relatief strenge energieverbeteringsvoorwaarden conform Richtlijn 2010/31/EU: in beginsel moet minimaal 20% energiebesparing worden gerealiseerd bij renovatie en/of verduurzaming van bestaande gebouwen.
IV. Het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit (december 2025) — Een vierde optie is om een DAEB aan te wijzen op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van december 2025, op basis waarvan grotere bedragen aan staatssteun kunnen worden uitgekeerd (er geldt geen compensatieplafond voor staatssteun t.b.v. zowel sociale als betaalbare huisvesting).

Cumulatie van bovenstaande staatssteunroutes is onder voorwaarden mogelijk. Bij samenloop van reguliere de-minimissteun met staatssteun die wordt verleend op grond van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) of het DAEB-Vrijstellingsbesluit, geldt dat niet mag worden uitgekeerd voor dezelfde in aanmerking komende kosten. Cumulatie is dus toegestaan maar mag niet leiden tot het dubbel compenseren van dezelfde subsidiabele kosten. Voor de AGVV geldt bovendien dat steun die op basis van deze verordening is vrijgesteld, niet de maximale toegestane steunintensiteiten mag overschrijden.5

Deze handreiking gaat verder in op route IV (DAEB-Vrijstellingsbesluit), die voortkomt uit het begin 2026 in werking getreden DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Commissie. De handreiking licht de verschillen ten opzichte van de oude situatie toe, bespreekt de mogelijkheden die het nieuwe besluit biedt, en laat met praktijkvoorbeelden zien hoe staatssteuninstrumenten ingezet kunnen worden.

[5] Zie ook deze praktijkvraag van het kenniscentrum Europa decentraal: Wanneer mag staatssteun worden gecumuleerd? - Europa decentraal

2. Het nieuwe Vrijstellingsbesluit: oude en nieuwe situatie

2.1 Het DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2012: de oude situatie

In de oude situatie, voor de inwerkingtreding van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van december 2025 was de publieke financiering van huisvestingprojecten in Nederland gebaseerd op het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012.[6] Ook speelde het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 een belangrijke rol. Daarin zijn de regels vastgelegd voor staatssteun aan woningcorporaties als uitvoerders van de DAEB sociale huisvesting.[7]

In dat besluit heeft de Commissie een aantal bestaande vormen van overheidssteun beoordeeld en aangemerkt als staatsteun. Het ging daarbij om de volgende maatregelen:
1. Overheidsgaranties via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor borging van leningen voor woningcorporaties;
2. Project- en saneringssteun aan woningcorporaties;
3. Steun via lagere grondkosten bij grondtransacties tussen gemeenten en woningcorporaties.

De mogelijkheden voor staatssteun in dit besluit waren limitatief en ook enigszins beperkt. Ze golden namelijk alleen voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

2.2 Het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2025

In het herziene Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (16 december 2025, EU 2025/2630) is opnieuw bepaald onder welke voorwaarden staatssteun in de vorm van een DAEB is vrijgesteld van de meldingsplicht. Het Vrijstellingsbesluit gaat over staatssteun voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit is een brede groep diensten, die reikt van gezondheidszorg tot personenvervoer tot aan huisvesting. Huisvesting wordt in deze handreiking toegelicht.

Door de herziening van DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt voor het eerst overheidssteun voor betaalbare huisvesting mogelijk. Voorheen konden overheden alleen steun geven aan de bouw en het beheer van sociale huurwoningen.

De volgende wijzigingen zijn in het herziene DAEB-Vrijstellingsbesluit 2025 doorgevoerd:
1. Een nieuwe categorisering: naast een sociale huisvesting-DAEB (staatssteun voor sociale huurwoningen) is nu ook een betaalbare huisvesting-DAEB (staatssteun voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen) aan te wijzen;
2. Een nieuwe algemene compensatiedrempel;[8]
3. Nieuwe controles op overcompensatie;
4. Nieuwe transparantieregels;
5. Nieuwe overgangsbepalingen;
6. Uitbereiding van het toepassingsbied t.a.v. huisvesting (denk aan nieuwe materiële voorwaarden, nieuwe subsidiabele kosten).

---

[6] Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011.
[7] Besluit van 15 december 2009, E 2/2005 en N 642/2009, C(2009) 9963 def.
[8] Voor zowel sociale als betaalbare huisvesting is er geen compensatiedrempel die aanmelding vereist.

De Commissie schrijft in het DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2025 niet meer voor welke staatssteuninstrumenten er gebruikt mogen worden. Dat betekent dat (de)centrale overheden de mogelijkheid hebben om nieuwe steuninstrumenten voor huisvesting in te zetten op grond van het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit. Hiermee wordt is de limitatieve opsomming van staatssteuninstrumenten die uit de besluiten van 2009 en 2012 volgde, losgelaten.

2.3 Aanpassingen

2.3.1 Nieuwe compensatiedrempel

De algemeen geldende compensatiedrempel voor DAEB is met het nieuwe besluit verhoogd van EUR 15 miljoen naar EUR 20 miljoen per onderneming per jaar die een DAEB verricht. Maar, voor DAEB-steun met betrekking tot sociale huisvesting en betaalbare huisvesting geldt volgens het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit **geen** plafond. Dat betekent dat, mits voldaan is aan de voorwaarden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit, compensatiesteun voor sociale en/of betaalbare huisvesting, ongeacht de omvang van de steun, niet aangemeld hoeft te worden.

2.3.2 Nieuwe controles op overcompensatie

Een DAEB-uitvoerder mag altijd alleen maar gecompenseerd worden voor de nettokosten van de publieke taak, met daarbovenop een redelijke winst.[9] Om te borgen dat er geen overmatige staatssteun wordt uitgekeerd zijn er regels ter controle op overcompensatie. De bestaande regels voor overcompensatie voor DAEB uit het Commissiebesluit uit 2009 en het oude DAEB-Vrijstellingsbesluit van 2011, worden vervangen door de regels uit het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit (EU) 2025/2630.

Waar onder het oude regime vooral achteraf werd gecontroleerd of een onderneming niet meer compensatie had ontvangen dan nodig was, legt het nieuwe besluit meer nadruk op vooraf onderbouwde compensatieberekeningen (ex ante). Overheden (gemeente, provincie of ministerie) die een DAEB aanwijzen moeten nog steeds waarborgen dat compensatie niet hoger is dan de nettokosten van de DAEB, vermeerderd met een redelijke winst, maar krijgen meer ruimte om dit vooraf via een geloofwaardig businessplan en transparante berekeningsmethoden vast te leggen.

Een belangrijke wijziging is dat de verplichte controletermijn op overcompensatie is verlengd van drie naar vijf jaar. Lidstaten moeten voortaan ten minste eens per vijf jaar – en daarnaast aan het einde van de toewijzingsperiode – controleren of de compensatie nog binnen de toegestane grenzen blijft. Tegelijkertijd introduceert het besluit een lichtere controle voor situaties waarin de compensatie vooraf op een solide en realistische manier is vastgesteld. In die gevallen hoeft de controle achteraf zich slechts te richten op de vraag of het vooraf bepaalde winstniveau redelijk was vanuit ex ante-perspectief, in plaats van op een volledige nacalculatie van alle werkelijke kosten en opbrengsten.

Daarnaast bevat het besluit een nieuwe uitzondering voor organisaties die vrijwel uitsluitend DAEB-activiteiten verrichten. Wanneer commerciële inkomsten niet meer bedragen dan 5% van de totale jaarlijkse inkomsten en alle winst verplicht wordt geherinvesteerd in de DAEB, zijn periodieke controles achteraf op overcompensatie niet langer verplicht. De Commissie gaat er in zulke gevallen van uit dat het risico op concurrentieverstoring beperkt is. Wel blijft gelden dat eventuele overcompensatie moet worden teruggevorderd. Het nieuwe besluit biedt daarbij enige flexibiliteit: beperkte overcompensatie (tot 10% van de gemiddelde jaarlijkse compensatie) mag worden verrekend met toekomstige compensatiebetalingen.

[9] Wat 'redelijke winst' is, is afhankelijk van het risico van het project. Voor volkomen risicoloze projecten mag de compensatie niet hoger zijn dan verwacht te behalen rendement op kapitaal. Voor risicovollere projecten – met bijvoorbeeld grote voorinvesteringen, een lange terugverdientijd, et cetera – kan beargumenteerd worden afgeweken van een dergelijk relatief laag rendement.

2.3.3 Nieuwe transparantieregels

Decentrale overheden zullen vanaf 1 januari 2028 door de Commissie verplicht worden om alle steun boven EUR 1 miljoen per onderneming en per DAEB gedurende de toewijzingsperiode te registreren in een centraal register. Het registreren van de verleende steun onder het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2025/2630/EU moet uiterlijk 20 werkdagen na de verlening van de steun worden geregistreerd. Daarnaast zijn de decentrale overheden (steunverstrekkers) verplicht om gedurende 10 jaar vanaf de datum waarop de steun is verleend een register bij te houden van de verleende steun.

Daarnaast vervalt de tweejaarlijkse specifieke DAEB-rapportageverplichting. Het aanleveren van een rapportage over 2024 en 2025 is niet verplicht, maar deze kan nog wel op vrijwillige basis worden ingediend, indien een gemeente of provincie dit wenst. De Europese Commissie zal nadere informatie verstrekken voordat de nieuwe transparantieverplichtingen in 2028 van toepassing worden en deze informatie zal ook op dat moment op de website van het Kenniscentrum Europa Decentraal (KED) worden gepubliceerd.

2.3.4 Nieuwe overgangsbepalingen

Het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit beschrijft met betrekking tot huisvesting twee situaties waarin overgangsbepalingen gelden (art. 9):

1. Sociale huisvesting-DAEB die onder het oude DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012/21/EU zijn toegewezen en die vóór de inwerkingtreding van het nieuwe besluit van kracht zijn geworden.

Voor deze categorie geldt dat bestaande DAEB-aanwijzingen mogen worden voortgezet tot het einde van de oorspronkelijke looptijd. Tussentijdse aanpassing aan het nieuwe besluit is niet verplicht.

2. Steunregelingen of individuele steunmaatregelen die al vóór de inwerkingtreding van het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit van kracht waren en die onder het oude Vrijstellingsbesluit 2012/21/EU niet verenigbaar waren met de interne markt en ook niet waren vrijgesteld van de aanmeldingsverplichting.

Dergelijke maatregelen kunnen alsnog verenigbaar worden geacht met de interne markt, mits zij voldoen aan de voorwaarden van het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit. Dit biedt ruimte om bestaande steunmaatregelen, bijvoorbeeld voor betaalbare huisvesting, onder het nieuwe kader te legitimeren.

2.3.5 Uitbereiding van het toepassingsgebied van staatssteun ten aanzien van huisvesting

Staatssteun onder het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit kan worden verleend ten behoeve van de huisvesting. Dit is daarmee breder dan alleen woningbouw. De Commissie noemt acht diensten waar onder andere staatssteun voor mag worden verleend:

1. Investeringskosten voor nieuwbouw;
2. De aankoop van grond;
3. De aankoop van bestaande appartementen of gebouwen om te verbouwen of te renoveren,
4. De verbouwing of renovatie van bestaande gebouwen (of individuele bouwelementen daarvan);
5. De kosten om de naleving te waarborgen van toegankelijkheidsvereisten voor ouderen of personen met een handicap;
6. De kosten voor de naleving van milieunormen;
7. De kosten voor adaptatie in functie van klimaatbestendigheid, met inbegrip van waterweerbaarheid;
8. Exploitatiekosten, indien nodig voor het beheer van de DAEB.

Er kan onder een DAEB dus staatssteun worden verleend aan een reeks van activiteiten gerelateerd aan huisvesting. Subsidies voor bijvoorbeeld verduurzaming, sloop en renovatie zijn daarmee ook mogelijk onder het nieuwe Vrijstellingsbesluit.

Daarnaast is het toepassingsgebied voor staatssteun aan huisvesting ook vergroot. Naast de DAEB voor **sociale huisvesting** is er namelijk een tweede DAEB in het leven geroepen: een DAEB voor **betaalbare huisvesting**. Hiermee biedt de Commissie naast mogelijkheden voor staatssteun aan sociale huur ook mogelijkheden om staatssteun aan ondernemingen in de betaalbare huisvestingssector te geven.

In Nederland hebben we al bestaande definities voor huur- en koopprijzen voor sociale en betaalbare huisvesting. Deze definities, die ook gebruikt worden voor de betaalbaarheidsdoelstellingen in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv)[10] kunnen medeoverheden ook aanhouden voor wat betreft het aanwijzen van een DAEB.[11]

- **Sociale huisvesting**: *sociale huurwoningen*
  - Sociale huurwoningen hebben een aanvangshuurprijs van maximaal €932,93 per maand (huurgrens vanaf 01-01-2026, jaarlijks geïndexeerd).12

- **Betaalbare huisvesting**: *middenhuurwoningen & betaalbare koopwoningen*
  - Middenhuurwoningen hebben een aanvangshuurprijs hoger dan €932,93 per maand, en maximaal een huurprijs horend bij 186 WWS-punten (vanaf 01-01-2026, € 1228,07 per maand, jaarlijks geïndexeerd).[13]
  - Betaalbare koopwoningen hebben in 2026 een koopprijs van ten hoogste de betaalbaarheidsgrens (vanaf 01-01-2026, €420.000).[14]

a) Sociale huisvesting-DAEB

Volgens het DAEB-Vrijstellingsbesluit is sociale huisvesting bestemd voor, volgens de EU-rechterlijke definitie, "kansarme huishoudens of sociaal kansarme groepen, waaronder daklozen, die door solvabiliteitsbeperkingen geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden." De nationale invulling van deze doelgroep verschilt per lidstaat. In Nederland is de doelgroep bijvoorbeeld afgebakend met inkomensgrenzen. Bij een sociale huisvesting-DAEB erkent de Commissie dat het gaat om een sterk gereguleerd en doelgroepgericht segment, waardoor het risico op mededingingsverstoring beperkt is.

Daarom mag staatssteun verstrekt onder deze DAEB volgens het DAEB-Vrijstellingsbesluit een *gesloten systeem* van staatssteun zijn. Dat betekent dat een overheid staatssteun mag verstrekken aan activiteiten zonder te toetsen op marktverdringing, én dat een overheid een specifieke uitvoerder (corporatie of private partij) mag aanwijzen zonder brede openstelling. Bijvoorbeeld: een woningcorporatie wil een aantal sociale huurwoningen aansluiten op een warmtenet. Hiervoor geeft de gemeente een rechtstreekse subsidie, zonder deze subsidie breder beschikbaar te stellen via een subsidieregeling.

Een sociale huisvesting-DAEB mag bovendien een **beperkt aandeel niet-kansarme huishoudens bevatten**. Dit komt er voor woningbouwprojecten op neer dat een project een beperkt aandeel huurwoningen mag bevatten die mogen worden verhuurd aan een huishouden met een middeninkomen. Voor deze woningen mag dan ook een middenhuurprijs worden gevraagd.

Voorbeeld

Een woningcorporatie wil een blok van honderd woningen verduurzamen. Hiervan zijn tachtig sociale huurwoningen en twintig huurwoningen behorend tot de sociale huisvestings-DAEB die worden verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen tegen een huurprijs die boven de sociale huurgrens ligt (middenhuurwoningen). De woningen zijn in principe vergelijkbaar in kwaliteit.

Omdat het gros van dit project uit sociale huurwoningen bestaat, met dus een *beperkt aandeel woningen voor niet-kansarme huishoudens* (middenhuur) valt dit onder een sociale huisvesting-DAEB. Dat betekent dat er exclusief staatssteun mag worden gegeven door een overheid aan de woningcorporatie in kwestie voor deze verduurzamingsmaatregel.

[10] Op moment van schrijven wordt het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting nog behandeld in de Eerste Kamer.
[11] Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een huurwoning in de vrije sector? | Rijksoverheid.nl
[12] De huurgrens is het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
[13] Dit is exclusief eventuele vermeerdering bijvoorbeeld in verband met nieuwbouw of monumentstatus.
[14] Kamerbrief over aanpassingen NHG, betaalbaarheidsgrens en ontwikkelingen NFBK per 2026 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

b) Betaalbare huisvesting-DAEB

Een betaalbare huisvesting-DAEB mag worden aangewezen door een gemeente, provincie of door het Rijk wanneer normale marktomstandigheden voor de bouw en financiering van betaalbare huisvesting ontbreken. Er is bijvoorbeeld sprake tussen een mismatch in vraag en aanbod of de huidige marktomstandigheden leiden niet tot het gewenste resultaat. Een eerder uitgevoerde marktverkenning of marktconsultatie kan daarbij nuttig zijn om bijvoorbeeld een gebrek aan marktinitiatief vast te stellen. Volgens het DAEB-Vrijstellingsbesluit is betaalbare huisvesting bestemd voor "huishoudens die geen toegang hebben tot huisvesting tegen betaalbare prijzen vanwege de omstandigheden op de relevante markten, maar niet kansarm zijn".

Een betaalbare huisvesting-DAEB mag andersom ook een aandeel kansarme huishoudens bevatten. Dit werkt in beginsel hetzelfde als bij de sociale huisvesting-DAEB, namelijk dat een project een aandeel woningen bevatten die aan huishoudens met een laag inkomen mogen worden verhuurd. Een belangrijk verschil met de sociale huisvesting-DAEB is dat bij de betaalbare huisvesting-DAEB het gelijke speelveld in acht moet worden genomen. De decentrale overheid moet ervoor zorgen dat alle geïnteresseerde ondernemingen aanspraak kunnen maken op de staatssteun. De decentrale overheid zou bijvoorbeeld via een tender of een andere procedure met gepaste openbaarmaking ervoor moeten zorgen dat zowel particuliere verhuurders of particuliere investeerders, alsook woningcorporaties, onder gelijke voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor de staatssteun.

Daarbij is van belang dat onderneming(en) via een selectieprocedure, op basis van objectieve, transparante en niet-discriminerende voorwaarden, worden geselecteerd. De rechtsvorm van een onderneming mag daarbij geen selectiecriterium zijn. Wel kan in de praktijk een regeling mogelijk leiden tot meer inschrijvingen door bijvoorbeeld woningcorporaties en bepaalde ontwikkelaars vanwege de materiële voorwaarden voor een bepaald project. Een goede beleidsmotivatie ten aanzien van de keuze waarom een bepaalde uitvoerder de meest geschikte partij blijkt te zijn, op basis van de selectiecriteria en de projectvoorwaarden, is noodzakelijk.

Voorbeeld

Een provincie wil een subsidieregeling uit zetten om het aanbod middenhuurwoningen in de provincie te vergroten. De provincie stelt aanvullende eisen aan de instandhoudingstermijn en wanneer de bouw moet kunnen starten.

Omdat dit om middenhuurwoningen gaat valt een dergelijke subsidieregeling onder een betaalbare huisvesting-DAEB. Dat betekent dat een staatssteuninstrument onder gelijke voorwaarden toegankelijk moet worden gemaakt voor alle aanbieders, ongeacht of het een woningcorporatie of marktpartij betreft, die de DAEB kunnen uitvoeren. Dus de subsidie moet opengesteld worden aan alle partijen die aan de eisen kunnen voldoen. De provincie moet vervolgens de aanvragen op kwaliteit beoordelen.

2.3.6 Instandhoudingstermijn van de DAEB

Het DAEB-Vrijstellingsbesluit stelt ook eisen aan de instandhouding van de DAEB. In principe moet een DAEB **twintig jaar na subsidiëring in stand worden gehouden**. Dit geldt voor alle huisvestingsactiviteiten waarvoor een DAEB wordt toegekend.

Het DAEB-Vrijstellingsbesluit staat toe dat er gemotiveerd afgeweken kan worden voor de twintigjaarstermijn, mits dit objectief gerechtvaardigd kan worden en passend en noodzakelijk is. Redenen daarvoor kunnen onder meer zijn:

a. een tijdelijke huisvestingssituatie (denk bijvoorbeeld aan opvang of flexwoningen;
b. zeer beperkte overheidssteun noodzakelijk voor het project;
c. vanwege de overgangsbepalingen met het oude DAEB-Vrijstellingsbesluit zou de lopende DAEB niet meer financieel rendabel zijn onder de huidige vrijstellingskaders.

Daarnaast geldt de instandhoudingstermijn niet voor ondernemingen die <5% niet-DAEB-bezit hebben, mits zij hun winsten wettelijk moeten herinvesteren in DAEB-activiteiten.

Gemotiveerde afwijking moet altijd in het DAEB-aanwijzingsbesluit gemotiveerd worden en de Europese Commissie behoudt zich het recht voor om eventueel te controleren of deze aanwijzing een zogeheten “kennelijke fout” betreft, oftewel schijnbaar strijdig is met de staatssteunregels.

2.3.7 Aansluiting Wvrv voor staatssteun woningbouw

Belangrijk is daarnaast om specifiek voor staatssteun voor woningbouw (ten opzichte van andere toepassingsgebieden zoals verduurzaming of exploitatie) ook rekening te houden met aanvullende eisen (naast betaalbaarheid) uit de Wvrv voor de instandhoudingstermijn en doelgroep.

Voor sociale huurwoningen (sociale huisvesting-DAEB) geeft de Wvrv twee aanvullende eisen:
1. De woning wordt bij aanvang of volgende mutatie verhuurd wordt aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens;
2. Er geldt een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Dit betekent dat om aan beide kaders te voldoen (Wvrv en DAEB) de woning (in plaats van de standaard twintig jaar voor DAEB) 25 jaar in stand moet worden gehouden, en aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens moet worden verhuurd.[15]

Voor middenhuurwoningen geeft de Wvrv als eis een instandhoudingstermijn van tien jaar. Woningen onder het DAEB-Vrijstellingsbesluit mogen echter pas met staatssteun worden gerealiseerd als zij minimaal twintig jaar in stand worden gehouden. Door aan de eisen uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit te voldoen, wordt ook automatisch voldaan aan de eisen vanuit de Wvrv.

Voor betaalbare koopwoningen gelden geen aanvullende eisen vanuit de Wvrv. Door aan de eisen uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit te voldoen, wordt ook automatisch voldaan aan de eisen vanuit de Wvrv.

2.3.8 Boekhouding van DAEB

Voor staatssteunprojecten moet de ontvanger van de staatssteun inzichtelijk maken dat het geld ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor het project in kwestie.. De boekhouding van het staatssteunproject moet daarom gescheiden zijn. Dit betekent echter niet dat separate juridische entiteiten moeten worden opgericht voor DAEB-projecten, maar wel dat moet kunnen worden aangetoond dat de staatssteun is ingezet waarvoor deze bestemd is (dit moet ook het doel van de medeoverheid zijn, dus het is handig om voor de staatssteuntoekenning dit als eis te stellen in de aanvraag voor de steun).

[15] Voor woningcorporaties geldt onder de Wvrv dat elke woning die wordt geëxploiteerd onder DAEB automatisch voldoet aan de eisen van een sociale huurwoning.

3. Aanwijzingsbesluit & voorwaarden

Het is van belang dat het staatssteunsteuninstrument van een gemeente of provincie zich houdt aan de regels zoals het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2025 deze voorschrijven. Wanneer provincies of gemeenten een staatssteuninstrument willen inzetten voor het verlenen van staatssteun, dan moeten zij een **DAEB-aanwijzing** publiceren. Het aanwijzen van een DAEB is vormvrij[16], zolang het besluit schriftelijk is en voldoet aan inhoudelijke eisen zoals de omschrijving van de taken, doelgroep, compensatie en controle.

De belangrijkste voorwaarden waaraan de aanwijzing van de DAEB moet voldoen zijn de volgende:

- Betrokken onderneming en betrokken werkgebied;
- De aard en inhoud van de opgelegde DAEB;
- De duur van de DAEB;
- Het steuninstrument (bijv. een subsidie, lening, garantie, of grondtransactie die afwijkt van normale marktvoorwaarden)
- De parameters voor de berekening van de compensatiesteun, controle en herziening van de compensatie;
- Regeling voor vermijden en zo nodig terugvorderen overcompensatie (de zogeheten “clawback-clausule”);
- Instandhoudingstermijn van het project;
- Verwijzing naar het DAEB-Vrijstellingsbesluit en de betreffende vrijgestelde DAEB-doelgroep (sociale huisvesting of betaalbare huisvesting);
- Beleidsmatige onderbouwing te verlenen steun (waarom is de steun nodig gegeven de marktsituatie);
- De DAEB-aanwijzing moet gepubliceerd worden op een website van de steunverlenende overheid.

In hoofdstuk 5 van deze handreiking is ter illustratie een voorbeeldaanwijzing opgenomen van de gemeente Nergenshuizen.

[16] Dit mag bijvoorbeeld in de vorm van een besluit, overeenkomst of een aanbestedingsbestek.

4. Voorbeelden van staatssteuninstrumenten

De Commissie schrijft geen specifieke instrumenten voor zoals in besluit van 2009. In plaats daarvan worden voorwaarden aan de compensatie als geheel gesteld. Denk aan geen overcompensatie, een duidelijke DAEB-opdracht, redelijke winst, etc. Dit betekent dat overheden vrij zijn in het type instrument dat zij toepassen om staatssteun uit te keren. Ongeacht het type instrument moet worden bekeken welke DAEB kan worden aangewezen. Zoals in hoofdstuk 2 omschreven, verschillen de voorwaarden voor het verstrekken van steun, afhankelijk van of het een sociale huisvesting-DAEB of een betaalbare huisvesting-DAEB betreft.

4.1 Objectsubsidie

Een eerste en veelgebruikt staatssteuninstrument is een subsidie ter dekking van een onrendabele top. Een overheid kan een subsidieregeling opzetten voor sociale of betaalbare huisvesting, en deze als DAEB aanwijzen. Deze subsidie kan bijvoorbeeld ook de vorm krijgen van een vereveningsfonds.

4.1.1 Subsidieregeling voor sociale of betaalbare huisvesting

Subsidies dienen in lijn met het type DAEB worden verstrekt. Dat betekent dat voor betaalbare huisvesting de subsidie op basis van objectieve en transparantie criteria moet worden opengesteld, en moet worden verstrekt aan de partij die op basis van kwaliteit wordt beoordeeld. Dit kan een woningcorporatie zijn, maar ook een private projectontwikkelaar. Voor sociale huisvesting mag staatssteun exclusief worden toegekend.

4.1.2 Gemeentelijk vereveningsfonds

Gemeenten kunnen werken met een vereveningsfonds om woningbouw te stimuleren. Met het fonds kunnen partijen een financiële bijdrage ontvangen wanneer zij meer betaalbare woningen bouwen dan de gestelde normen. Tegelijkertijd wordt van ontwikkelaars die niet aan de norm voldoen een bijdrage gevraagd voor het fonds. Ontwikkelaars kunnen een bijdrage vragen uit een vereveningsfonds om meer sociale en betaalbare huisvesting te realiseren.

4.1.3 Subsidie ter hoogte van rentevoordeel op lening

Een decentrale overheid kan er ook voor kiezen om een subsidie ter hoogte van het renteverschil tussen een commerciële en een WSW-geborgde lening uit te keren voor de looptijd van de lening. Dit levert netto voor de staatssteunontvanger hetzelfde bedrag aan staatssteun op als bij een WSW-geborgde lening (jaarlijks het verschil in rentekosten tussen een commerciële en geborgde lening). Om dit te doen rekent de decentrale overheid het doorlopende rentevoordeel om in een subsidie en keert dat (eenmalig of jaarlijks) uit.

Voorbeeld

Een corporatie wil middenhuur ontwikkelen en vraagt de gemeente om het renteverschil tussen commerciële financiering in de niet DAEB-tak en een WSW-geborgde financiering in de DAEB te subsidiëren. Het verschil in rentepercentage ligt doorgaans tussen de 70 en 100 basispunten.

De markt voor financiering van middenhuur bij woningcorporaties is op dit moment (medio 2026) in beweging. Verschillende financiers stellen hun voorwaarden bij als gevolg van het herziene Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie. Uit een recente marktverkenning van een woningcorporatie blijkt dat de opslag voor commerciële financiering die op termijn onder WSW-geborgde financiering kan vallen is gedaald naar 20 tot 30 basispunten. Een belangrijk aandachtspunt is de mogelijkheid om de financiering in de toekomst om te zetten in een WSW-geborgde lening. Indien dit mogelijk is, dan daalt de opslag verder vanaf het moment van omzetten. Voor financiering waarvoor onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheid tot WSW-borging blijft de opslag 70 tot 100 basispunten.

Een recent praktijkvoorbeeld van de toepassing van een DAEB-Vrijstellingsbesluit voor een subsidie is bijvoorbeeld de gemeente Utrecht voor inhuur externe deskundigheid ten behoeve van tijdelijke sociale huurwoningen.

4.2 Garantie op een lening

Een garantie op een lening voor staatssteun is een regeling waarbij een overheid (staat, provincie of gemeente) garant staat voor de terugbetaling van een lening die een onderneming bij een financier aangaat. Als de onderneming eventueel de lening niet kan aflossen, betaalt de overheid de financier (gedeeltelijk) terug. Hierdoor daalt het risico voor de financier, waardoor deze een lagere rente kan vragen op de lening. Dit rentevoordeel ten opzichte van de lening zonder garantie is de staatssteun.

Voor corporaties staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg voor leningen vallende onder het huidige DAEB-segment van corporaties (sociale huur). Deze borgstelling is verstrekkend, uiteindelijk committeren corporaties onderling, gemeenten én het Rijk dat deze leningen worden terugbetaald, waardoor het risico voor de financier zeer laag is. Deze geïnstitutionaliseerde vorm van een borgstelling zorgt ervoor dat deze vorm van staatssteun efficiënt en veelvuldig door corporaties wordt gebruikt. De huidige hoeveelheid openstaande geborgde leningen ligt boven de EUR 100 mld.

Voor betaalbare huisvesting (middenhuur en/of betaalbare koop) kan ook een decentrale overheid, zoals een gemeente of een provincie, garant staan. Voor leningen met een garantie ten behoeve van middenhuur aan corporaties geldt dat deze garantstelling op termijn door WSW zou kunnen worden overgenomen. Dit is op dit moment nog niet mogelijk, omdat de Woningwet in lijn met het DAEB-Vrijstellingsbesluit moet worden aangepast zodat onder voorwaarden wettelijke borgstelling voor middenhuur mogelijk wordt gemaakt.

Voorbeeld

Woningcorporatie Woonbedrijf onderzocht in samenwerking met het Ministerie van BZK en de gemeente Eindhoven de mogelijkheid om lokaal geborgde financiering te organiseren. Hieruit kwamen de volgende aandachtspunten naar voren.

1. De borging moet mogelijk zijn vanuit staatssteunperspectief. In dit geval gaf de Europese Commissie goedkeuring voor borging van de financiering voor een project met een mix van sociale huur een middenhuur. Dit project viel binnen het herziene DAEB-Vrijstellingsbesluit.
2. De borging (zowel mechanisme als omvang) moet mogelijk zijn op basis van het Treasurystatuut van de gemeente. Indien dit niet het geval is, kan de gemeente het Treasurystatuut aanpassen. Voor aanpassing van het Treasurystatuut is een raadsbesluit benodigd.
3. Gedurende de looptijd van de borging dient de gemeente voldoende reserve beschikbaar te hebben. Indien de gemeente ervoor kiest om een bestemmingsreserve aan te houden, dient deze via de begroting beschikbaar te worden gesteld. Deze reserve valt vrij op het moment dat de borging komt te vervallen.
4. In de financieringsvoorwaarden tussen woningcorporatie en financier dient zekerheid te zijn over de mogelijkheid om de financiering in de toekomst om te zetten in een WSW-geborgde lening. Dit geeft zekerheid aan de gemeente dat de borgstelling van beperkte duur is. Bovendien geeft deze voorwaarde zekerheid aan de financier dat borging aanwezig blijft. Op het moment van omzetten verandert de lokale borging van de gemeente in feite in WSW-borging.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om geen lokale borging te organiseren omdat de doorlooptijd te lang was en omdat de marktomstandigheden voor middenhuurfinanciering verbeterden. De borging van de gemeente zou slechts voor een korte periode een beperkt rentevoordeel opleveren.

4.3 Leenfaciliteit, al dan niet vanuit een revolverend fonds

Een derde optie die kan worden ondernomen door een medeoverheid is een leenfaciliteit. Kapitaalkrachtige medeoverheden kunnen ervoor kiezen om zelf leningen uit te geven voor huisvestingsprojecten, waarbij rentepercentages kunnen worden gerekend die lager liggen dan bij commerciële partijen. Omdat WSW-borging dit al bewerkstelligt voor corporaties, is het logisch dergelijke constructies op te zetten met een focus op betaalbare huisvesting.

4.4 Korting op de grondprijs

Let op: In de meeste gevallen is er in dit voorbeeld geen sprake van staatssteun. Dat is wel het geval als de grondprijs lager wordt vastgesteld/verkocht dan de residuele grondprijs.

Een gemeente kan voor een perceel grond eisen stellen aan de bebouwing door het omgevingsplan daarop aan te passen (bijvoorbeeld eisen voor het bouwen van sociale huurwoningen of middenhuurwoningen). Afhankelijk van de eisen voor bebouwing verschillen ook de potentiële opbrengsten van een project. Zo heeft een sociale huurwoning gereguleerde en lagere huuropbrengsten dan een vrijesectorhuurwoning. Op basis van de opbrengsten van het project gegeven de gemeentelijke eisen blijft er residueel een waarde voor de grond over (de residuele grondwaarde) waarmee het project rendabel kan worden uitgevoerd door een uitvoerder.[17]

[17] Zie hiervoor ook het recent verschenen rapport over de sociale grondprijs van STEC (2026).

Deze residuele waarde is dus in de praktijk een accurate indicatie van de marktwaarde onder deze gestelde voorwaarden, en daarmee van de grens voor staatssteun. Als de grond wordt verkocht voor een bedrag gelijk aan of boven de residuele waarde, is er daarom **geen** sprake van staatssteun. Want, een bedrag gelijk aan de residuele waarde zorgt ervoor dat er een marktprijs wordt betaald voor de grond, en daarmee een business case zonder enig voordeel wordt gecreëerd. Een bedrag daarboven betekent dat er een onrendabele top wordt gecreëerd, die moet worden betaald door een partij in de transactie.

Voor sociale huurwoningen komt het relatief weinig voor dat er een grondprijs wordt gevraagd die lager ligt dan de residuele grondprijs. Voor middenhuur of betaalbare koop zou dit wel kunnen voorkomen. Dat komt omdat de residuele waarde van de grond hoger is omdat de huur- of koopopbrengsten ook hoger liggen. Het mechanisme werkt hier hetzelfde: de residuele waarde van de grond bepaalt de grens voor staatssteun. Als de grond vervolgens voor een bedrag lager dan de residuele grondprijs wordt verkocht, dan betekent dit dat het om staatssteun gaat. Omdat dit onder een betaalbare huisvesting-DAEB gaat, moet de maatregel zodanig wel worden ingericht dat geen onnodige marktverstoring plaatsvindt, wat dus meestal betekent dat de regeling onder gelijke voorwaarden toegankelijk moet worden gemaakt voor alle partijen.[18]

[18] Een voorbeeld van korting op de grondprijs, waarbij er geen sprake is van staatssteun, is de Tijdelijke regeling Ambitiebonus | Gemeente Amsterdam

5. Illustratieve Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) – gemeente Nergenshuizen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nergenshuizen,

gelet op artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU);

gelet op het Besluit van de Europese Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, tweede lid, VWEU op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (2025/2630/EU);

overwegende dat binnen de gemeente Nergenshuizen sprake is van een structureel tekort aan betaalbare woningen in het sociale huur- en middenhuursegment;

overwegende dat de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, gecombineerde woonvormen voor senioren en studenten van wezenlijk maatschappelijk belang is voor de leefbaarheid, volkshuisvesting en sociale cohesie binnen de gemeente;

overwegende dat marktpartijen deze woningbouwopgave onvoldoende realiseren vanwege ontoereikende rendementen en financiële onrendabele toppen zoals vastgesteld in het Rapport “Woning zoek?: Nergenshuizen 2025-2026”.

overwegende dat het daarom noodzakelijk is ondernemingen actief in de volkshuisvesting te belasten met de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang teneinde de beschikbaarheid van betaalbare en passende huisvesting duurzaam te waarborgen;

besluit:

Artikel 1 – Aanwijzing DAEB

1. Als dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) worden aangewezen:
   a. de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen;
   b. de realisatie en exploitatie van middenhuurwoningen;
   c. de realisatie van gecombineerde woonvormen voor senioren en studenten met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten.

2. De in het eerste lid genoemde activiteiten dienen aantoonbaar bij te dragen aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen en aan de beschikbaarheid van sociale en betaalbare woningen voor doelgroepen die daarin niet zelfstandig via de markt kunnen voorzien.
3. De sociale huurwoningen en de middenhuurwoningen en de gecombineerde woonvormen voor senioren en studenten moeten van een vergelijkbare kwaliteit zijn. De DAEB mag op projectbasis niet meer dan 25% aan middenhuurwoningen en gecombineerde woonvormen voor senioren en studenten omvatten. De DAEB mag niet meer dan 5% aan commerciële woonvormen, niet zijnde de DAEB-activiteiten zoals genoemd onder artikel 1, lid 1, van dit Aanwijzingsbesluit omvatten.

Artikel 2 – Belasting met de uitvoering

1. Ondernemingen actief in de volkshuisvesting kunnen zich inschrijven voor de *subsidieregeling Sociale en betaalbare huur Nergenshuizen 2026* en indien zij voldoen aan de objectieve en kwalitatieve voorwaarden door het college als DAEB-beheerder worden belast met de uitvoering van de in artikel 1 bedoelde DAEB-activiteiten.
2. De belasting met de uitvoering geschiedt door middel van een subsidiebeschikking, uitvoeringsovereenkomst of afzonderlijk aanwijzingsbesluit.
3. In de beschikking of overeenkomst worden in ieder geval vastgelegd:
   a. de aard en duur van de openbare dienstverplichting;
   b. de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn;
   c. de maximale compensatie;
   d. de wijze van controle op overcompensatie;
   e. de verplichting tot instandhouding van de woningen binnen het aangewezen segment gedurende een nader te bepalen termijn.

Artikel 3 – Compensatie

1. Financiële compensatie wordt uitsluitend verstrekt voor zover noodzakelijk ter dekking van het aantoonbare financiële tekort dat rechtstreeks verband houdt met de uitvoering van de DAEB.
2. De compensatie bedraagt niet meer dan noodzakelijk is om:
   a. de netto kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting te dekken; en
   b. een redelijke winst mogelijk te maken.
3. Indien bij controle of subsidievaststelling blijkt dat sprake is van overcompensatie, wordt het teveel ontvangen bedrag teruggevorderd.

Artikel 4 – Looptijd en verantwoording

1. De aanwijzing geldt voor een periode van maximaal twintig jaar, tenzij eerder gewijzigd of ingetrokken.
2. De met de uitvoering belaste onderneming verstrekt jaarlijks aan het college een inhoudelijke en financiële rapportage over de uitvoering van de DAEB-activiteiten.
3. Bewijsstukken en financiële onderbouwingen worden gedurende ten minste tien jaar bewaard en op verzoek aan het college beschikbaar gesteld.

Artikel 5 – Slotbepaling

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in het gemeentelijke publicatieblad.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nergenshuizen, te Nergenshuizen

Deze handreiking is een uitgave van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
www.rijksoverheid.nl

Juni 2026

Contact
Wil je op de hoogte blijven van dit onderwerp, kijk dan op volkshuisvestingnederland.nl of europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun. Heb je een vraag of wil je iets meegeven? Mail dan naar coordinatiepuntstaatssteun@minbzk.nl.