

IMPACT GEWIJZIGDE REGELGEVING DAEB-VRIJSTELLINGSBESLUIT EU STAATSSTEUN

TOM BINDER (AKD) & GERBEN ZOMER (MRE)
19 FEBRUARI 2026

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

akd

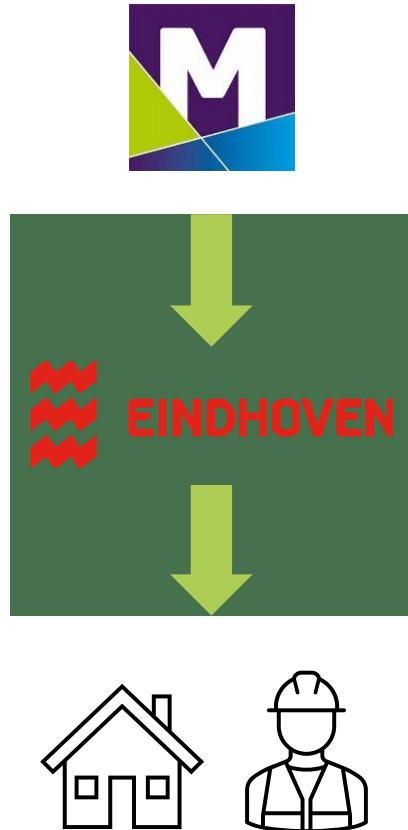
Inleiding / context

- Op basis van Besluit (EU) 2025/2630 (“het DAEB-Vrijstellingsbesluit”) kan compensatie die wordt verleend aan ondernemingen die zijn belast met een DAEB worden vrijgesteld van de staatssteunrechtelijke aanmeldingsverplichting.
- Op 8 januari 2026 is nieuwe regelgeving vanuit de EU over het DAEB Vrijstellingsbesluit ingegaan.
- De aanvragende gemeente borgt het voldoen aan deze regelgeving in subsidieovereenkomst / aanwijbsbesluit DAEB.
- AKD heeft begin week 5 mede naar aanleiding van de interpretatie van BZK van de nieuwe regelgeving een concept handleiding opgeleverd voor gemeenten voor het doorleggen van deze verplichting naar de woningcorporaties (en later ook projectontwikkelaars).
- Met een aantal gemeenten is op basis van de toekenningen in de eerste tranche overlegd over de gevolgen voor betaalbare huisvesting (middenhuur en betaalbare koop).
- **De focus in dit webinar ligt op de impact voor de aanvragen die in voorbereiding zijn voor de tweede tranche via een toelichting op de juridische basis en praktische handvaten.**

Agenda

- “Deep dive” in de juridische wijzigingen en achtergrond (Tom Binder, akd)
- Praktische handvaten voor aanvragen in de tweede tranche van de VEX (Gerben Zomer en Tom Binder)
- Vervolg en documentatie (Gerben Zomer)

VEX-Verordening in het kort

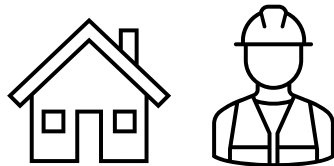
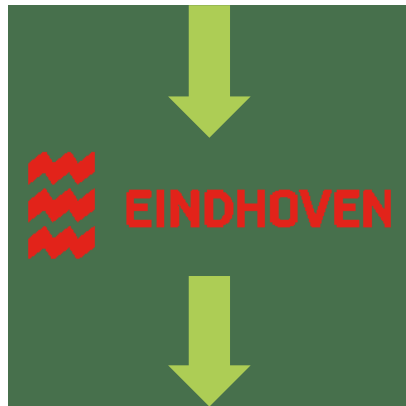


Met de VEX-Verordening wordt woningbouw versneld en wordt de beschikbaarheid van betaalbare woningen vergroot.

Subsidie wordt verstrekt aan een gemeente die onderdeel uitmaakt van MRE.

Ten behoeve van projecten die bijdragen aan het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen en/of betaalbare onzelfstandige studenteneenheden.

Staatssteun



In beginsel géén staatssteun



In beginsel wél staatssteun (!)

Mogelijkheden

Rechtmatig steun verlenen ten behoeve van (betaalbare) huisvesting? In een notendop:

1. De-minimis

- Maximaal €300.000 per onderneming over een periode van drie jaren (€750.000 DAEB).

2. Artikel 56 AGVV

- Investeringssteun voor lokale infrastructuurvoorzieningen.

3. DAEB-Vrijstellingsbesluit

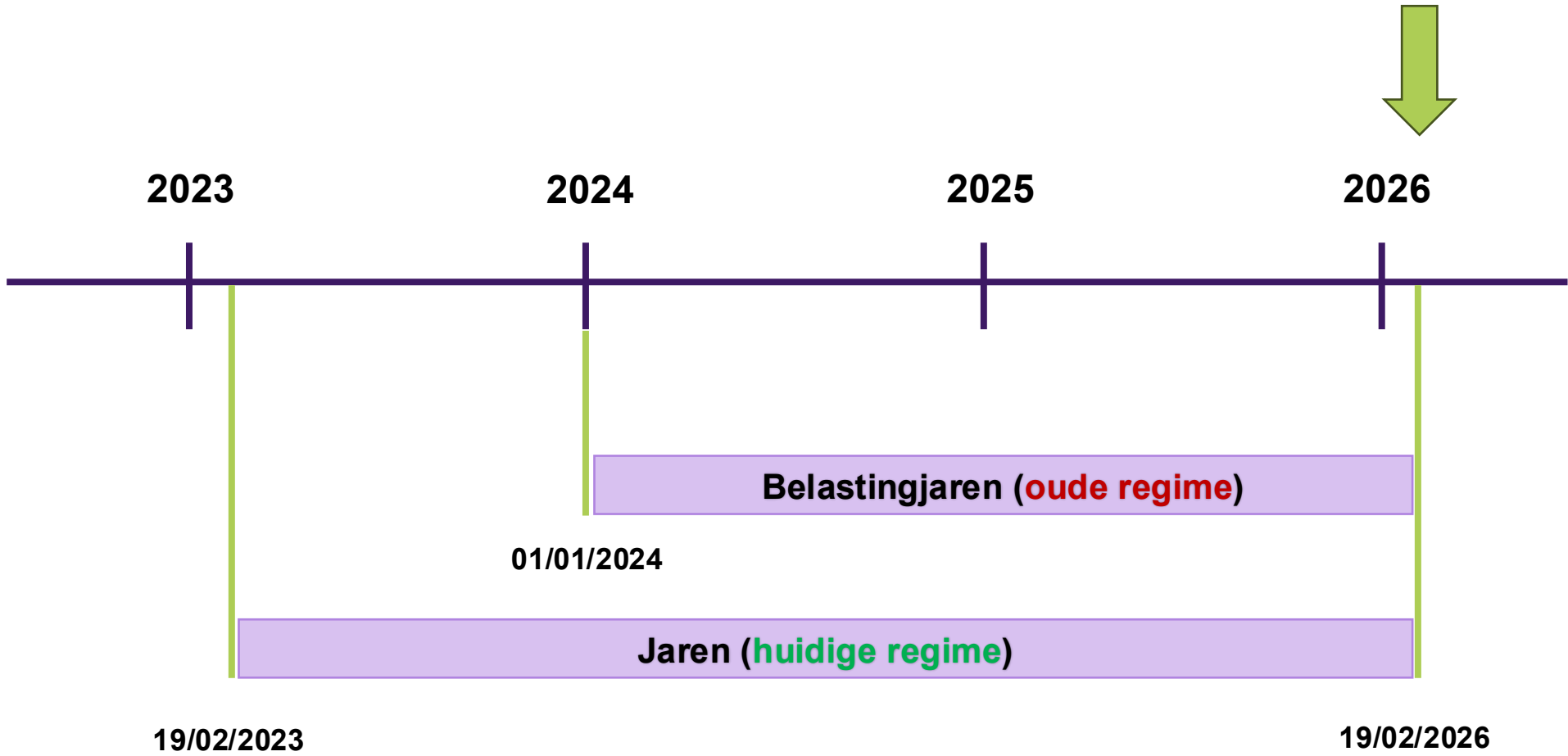
- Dienst van Algemeen Economisch Belang
- Diensten die een onderneming, indien zij zich door haar eigen commerciële belangen zou laten leiden, zonder compensatie niet, of niet in dezelfde mate of onder dezelfde voorwaarden, zou leveren.

De-minimis

Kort samengevat

- ❑ **Verordening 2023/2831 (Regulier):** het totale bedrag aan de-minimissteun dat per lidstaat aan één onderneming wordt verleend, ligt niet hoger dan € 300.000 over een periode van drie jaar.
- ❑ **Verordening 2023/2832 (DAEB):** het totale bedrag aan de-minimissteun dat per lidstaat wordt verleend aan één onderneming die diensten van algemeen economisch belang verricht, bedraagt niet meer dan € 750.000 over een periode van drie jaren.
- ❑ De lidstaten zorgen ervoor dat met ingang van 1 januari 2026 informatie over verleende de-minimissteun wordt geregistreerd in een centraal register. (**eAidRegister**)
- ❑ Voordat de lidstaat de steun verleent, verlangt hij van de betrokken onderneming een schriftelijke of elektronische verklaring over alle andere onder deze verordening of andere de-minimisverordeningen vallende de-minimissteun die deze onderneming gedurende een periode van drie jaar heeft ontvangen.
- ❑ Overeenkomstig de reguliere verordening verleende de-minimissteun mag worden gecumuleerd met de-minimissteun die overeenkomstig de DAEB-De-minimis-verordening wordt verleend (!).

De-minimis



De-minimis

Behoort de-minimis in een concrete casus tot de mogelijkheden?

1. Is de begunstigde onderneming voor deze activiteiten belast met een DAEB?

- **Nee:** regulier de-minimisplafond € 300.000 over een periode van drie jaren.
- **Ja:** DAEB-de-minimisplafond € 750.000 over een periode van drie jaren.

2. Heeft de begunstigde onderneming de afgelopen drie jaren al de-minimissteun ontvangen?

- Let op: kijk niet alleen de rechtspersoon, maar naar “één onderneming” (**art. 2 lid 2**)
- Controleer de-minimisverklaring en raadpleeg eAidRegister.
- **Nee:** de-minimissteun kan worden verleend tot het toepasselijk plafond.
- **Ja:** de-minimissteun kan worden voor zover daartoe nog ruimte bestaat (plafond – reeds verleend).

DAEB-Vrijstellingsbesluit

Besluit 2025/2630 (16 december 2025)

- ☐ Gepubliceerd op 19 december 2025 (van kracht sinds 8 januari 2026)
- ☐ Voorziet expliciet in de mogelijkheid tot het compenseren van DAEB voor betaalbare huisvesting en sociale huisvesting.
- ☐ Strengere voorwaarden (?)

DAEB-Vrijstellingsbesluit

Vereisten DAEB sociale huisvesting:

- ☐ beschikbaar zijn voor kansarme huishoudens of sociaal kansarme groepen, waaronder daklozen, die door solvabiliteitsbeperkingen geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden;
 - Mag een beperkt aandeel niet-kansarme huishoudens omvatten;
- ☐ voldoen aan geldende minimale vereisten op het gebied van kwaliteit, milieu en toegankelijkheid;
- ☐ beschikbaar zijn voor sociale huisvesting voor een periode van minimaal twintig jaar vanaf het begin van de levering van de dienst; (!)
 - Uitzonderingen mogelijk;
- ☐ compensatie voor DAEB op het gebied van sociale huisvesting kan dienen ter dekking van de kosten voor investeringen in de bouw van nieuwe gebouwen, (...) alsmede de exploitatiekosten, indien nodig voor het beheer van de dienst.

DAEB-Vrijstellingsbesluit

Vereisten DAEB Betaalbare huisvesting (1/2):

- ☐ beschikbaar zijn voor huishoudens die als gevolg van markresultaten en met name marktfalen, geen toegang hebben tot huisvesting tegen betaalbare voorwaarden;
 - Mag een aandeel kansarme huishoudens omvatten;
- ☐ woningprijzen of huurprijzen voor betaalbare huisvesting moeten onder de marktprijzen liggen;
- ☐ woningprijzen of huurprijzen mogen niet worden verlaagd tot onder het niveau dat nodig is om de betaalbaarheid voor de in aanmerking komende huishoudens te waarborgen;
- ☐ voldoen aan geldende minimale vereisten wat betreft kwaliteit, milieu en toegankelijkheid;

DAEB-Vrijstellingsbesluit

Vereisten DAEB Betaalbare huisvesting (2/2):

- ☐ onder gelijke voorwaarden **openstaan voor alle dienstverrichters die de dienst kunnen leveren**, ongeacht hun rechtsvorm en/of hun particuliere of publieke karakter; (?)
 - Keuze motiveren op basis van objectieve criteria;
- ☐ beschikbaar zijn voor betaalbare huisvesting **voor een periode van minimaal twintig jaar** vanaf het begin van de levering van de dienst; (!)
 - Uitzonderingen mogelijk;
- ☐ compensatie voor DAEB op het gebied van betaalbare huisvesting kan dienen ter dekking van de kosten voor investeringen in de bouw van nieuwe gebouwen (...) alsmede de exploitatiekosten, indien nodig voor het beheer van de dienst.

Overzicht

Steunbedrag	Kijk naar	Belangrijkste aandachtspunten:
< € 300.000	Reguliere De-minimis	De-minimisplafond, Beschikbare ruimte
> € 300.000; < € 750.000	DAEB De-minimis	Toewijzing, DAEB-De-minimisplafond Beschikbare ruimte
> € 750.000	DAEB-Vrijstelling	Toewijzing, Strikte voorwaarden Bijlage

VRAGEN?

Wat betekent dit voor VEX tranche 2?

- *Aanvragen met 100% sociale huur – geen impact.*
- *Aanvragen met deel betaalbare huisvesting (middenhuur en/of betaalbare koop) - vooraf al afstemmen hoe om te gaan met deze gewijzigde regelgeving en in het bijzonder de instandhoudingstermijn.*

Slides hierna gaan hier verder op in.

Kernelement: impact instandhoudingstermijn

- De EU eist in principe standaard 20 jaar instandhouding voor alle “affordable housing”, dus ook middenhuur en betaalbare koop.
- De verordening schrijft minimaal 25 jaar voor sociale huur voor, minimaal 15 jaar voor middenhuur en minimaal 5 jaar voor betaalbare koop.
- MRE wijzigt de verordening niet op voorhand hiervoor, omdat er mogelijkheden zijn om binnen de staatssteunkaders deze termijn te verkorten, de-minimis in te zetten of deze termijnen als aanvragende gemeente zelf te verlengen in subsidieovereenkomst / aanwijsbesluit DAEB.

Stroomschema impact gewijzigde staatssteun regelgeving - focus instandhoudingstermijn

Type woning	Algemene eisen:	Europa geeft aan & mogelijk risico
Sociale huisvesting (sociale huur)	Algemene eisen (kernwoorden) - Kansarme groepen / huishoudens - Kwaliteitseisen kwaliteit, milieu en toegankelijkheid - Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar - Dekking kosten DAEB-compensatie	Mogelijkheden omgang 20 jaar termijn - Niet van toepassing, eis verordening is 25 jaar.
Mix sociale huisvesting en beperkt deel betaalbaar		Mogelijkheden omgang 20 jaar termijn betaalbaar deel - Termijn instandhouding verlengen naar 20 jaar in aanwijbsbesluit DAEB / subsidieovereenkomst. - Gebruik maken de-minimis voor deel betaalbaar *. - Maximum 5% commerciële inkomsten uitzondering (alleen woco waarschijnlijk). - Motivering en registratie kortere periode **.
Betaalbare huisvesting (middenhuur en betaalbare koop)	Algemene eisen (kernwoorden) - Beschikbaar voor huishoudens i.v.m. marktfalen en inkadering betaalbaarheid. - Gehanteerde woningprijzen onder de marktprijzen, maar niet onder niveau betaalbaarheid. - Kwaliteitseisen kwaliteit, milieu en toegankelijkheid - Toegankelijkheid DAEB onder gelijke voorwaarden voor alle marktpartijen. - Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar - Dekking kosten DAEB-compensatie	Mogelijkheden omgang 20 jaar termijn betaalbare huisvesting - Termijn instandhouding verlengen naar 20 jaar in aanwijbsbesluit DAEB / subsidieovereenkomst. - Gebruik maken de-minimis voor deel betaalbaar *. - Maximum 5% commerciële inkomsten uitzondering (alleen woco waarschijnlijk). - Motivering en registratie kortere periode **.

* AKD geeft aan dat zowel de “normale” de-minimis (tot 300.000 euro over periode van 3 jaar) als “DAEB” de-minimis (tot 750.000 euro over periode van 3 jaar) kunnen worden ingezet, welke gecumuleerd mogen worden.

** Advies is – gegeven dat er logischerwijs nog weinig jurisprudentie is – een dergelijke motivatie met Expertisecentrum BZK vooraf af te stemmen.

Praktische handvaten voor type aanvragen

Type aanvraag	Aandachtspunten / checkvragen
Sociale huisvesting (100% sociale huur)	- Geen aandachtspunten, aanwijbsbesluit voor DAEB maken.
Mix grotendeels sociale huisvesting en beperkt deel betaalbare huisvesting	- Kan instandhoudingstermijn naar 20 jaar voor deel betaalbaar? - Kan de-minimis worden toegepast? - Kan 5% regel van toepassing zijn (woco's)? - Kan een motivatie voor een kortere periode worden ingezet? <i>Het kan ook een combinatie zijn, bijvoorbeeld instandhoudingstermijn middenhuur naar 20 jaar en betaalbare koop onder de-minimis.</i>
Mix sociale huisvesting en groot aandeel betaalbare huisvesting (middenhuur en betaalbare koop), inclusief aanvraag voor PO deel	- Kan instandhoudingstermijn naar 20 jaar voor deel betaalbaar? - Kan de-minimis worden toegepast? - Kan 5% regel van toepassing zijn (woco's)? - Kan een motivatie voor een kortere periode worden ingezet? <i>Ook hier kan het een combinatie zijn. Het kan hier wel gaan om grotere aantallen, waardoor mogelijk de-minimis lastiger wordt. Mogelijk is verder een groot deel betaalbare koop hier een expliciet aandachtspunt vanwege mogelijk gewenste kortere instandhoudingstermijn (in verband met doorstroom).</i>

Vervolg

- Van belang om als aanvragende gemeente voor de aanvraag tweede tranche aanpak af te stemmen met begunstigde (indien niet 100% sociale huur).
- Op website staat handleiding met juridische achtergrond en deze presentatie.
- Op 24 februari a.s. een extra webinar.
- Eindhoven is aan de slag met een opzet voor subsidieovereenkomst / aanwijbsbesluit, die door MRE in een sjabloon mag worden omgezet voor gebruik door andere gemeenten.

Wil je voor aanvraag nog sparren over aanpak met MRE (zonder advies), mail dan voor een Teams afspraak.

VRAGEN?