

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen houdende aanwijzing van activiteiten van Stichting Domesta als dienst van algemeen economisch belang, kenmerk: 349113-2025:891441

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen;

Gelet op het bepaalde in:

De Gemeentewet;

Artikel 106, lid 2, en artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie ("VWEU");

Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie 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 en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU, PbEU 2025, L-serie ("DAEB-vrijstellingsbesluit");

Overwegende dat,

De gemeente Emmen te maken heeft met een structurele en toenemende druk op de woningmarkt, waarbij de vraag naar betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen het aanbod overstijgt. De woningmarkt in Emmen, en breder in de provincie Drenthe, zich kenmerkt door een relatief hoog aandeel koopwoningen en een relatief klein aandeel sociale huurwoningen, terwijl de vraag naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren fors is toegenomen;

Uit het 'Woningmarktonderzoek provincie Drenthe' van 20 november 2025 blijkt dat de betaalbaarheid van wonen in de regio onder druk staat, met name voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Meer specifiek blijkt dat de sociale woningvoorraad onder druk staat, mede doordat de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar is geworden en de vraag naar huurwoningen sterk is toegenomen, terwijl het aandeel sociale huurwoningen relatief klein is in Drenthe;

De gemeente Emmen mede gezien haar Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 ("Woonvisie") als ambitie heeft opgenomen om te zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen voor haar inwoners. Daarbij zet zij in op zowel uitbreiding als vervangende nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van de sociale huurwoningvoorraad, zodat beter wordt ingespeeld op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen, waaronder senioren en andere aandachtsgroepen;

In die Woonvisie is opgenomen dat de totale sociale huurwoningvoorraad om uitbreiding vraagt. Inwoners vragen steeds vaker naar betaalbare huurwoningen, waarbij deze vraag onder meer komt van senioren die ervoor kiezen om uit hun eengezinswoningen de stap te maken naar een kleinere sociale huurwoning. Ook is er een toenemende vraag van aandachtsgroepen zoals statushouders of uitstromers uit de zorg en van zorginstellingen zelf:

Om die reden de gemeente Emmen de totale sociale huurwoningvoorraad wil uitbreiden door middel van extra nieuwbouw en - waar de bestaande voorraad verouderd of niet toekomstbestendig is - vervangende nieuwbouw. Deze vervangende nieuwbouw noodzakelijk is om verouderde, niet toekomstbestendige woningen te vervangen door moderne, levensloopbestendige en energiezuinige sociale huurwoningen, die beter aansluiten bij de woonwensen van onder meer senioren, starters en diverse aandachtsgroepen, en daarmee de doorstroming op de woningmarkt bevorderen en de leefbaarheid in wijken en dorpen versterken. Hiermee de sociale huurwoningvoorraad in verouderde woonbuurten toekomstbestendig gemaakt;

Het dan ook in het algemeen belang is dat in de gemeente Emmen een voldoende en kwalitatief goed aanbod van sociale huurwoningen beschikbaar is, onder voorwaarden van kwaliteit, betaalbaarheid, toegankelijkheid en continuïteit, en dat deze voorziening zonder aanvullend overheidsoptreden van de gemeente Emmen niet, of niet onder dezelfde voorwaarden, tot stand zou komen;

Stichting Domesta ("Domesta") een toegelaten instelling is in de zin van de Woningwet en als woningcorporatie in de gemeente Emmen opereert, met als kerntaak het realiseren, beheren en verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens die op de vrije markt niet zelfstandig in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien;

Domesta op grond van de Woningwet een dienst van algemeen economisch belang (“DAEB”) uitvoert op het gebied van sociale huisvesting;

In het DAEB-vrijstellingsbesluit is bepaald dat het aanbieden van sociale huurwoningen kwalificeert als een DAEB in de zin van artikel 106, lid 2, VWEU;

De gemeente Emmen, gelet op genoemde de structurele en toenemende druk op de woningmarkt en de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de Woonvisie, het noodzakelijk acht om – aanvullend op de reeds bestaande wettelijke taken van Domesta – een specifieke, aanvullende DAEB-opdracht te geven aan Domesta voor de realisatie en verhuur van extra sociale huurwoningen binnen concrete projecten;

Deze aanvullende DAEB-aanwijzing betrekking heeft op de realisatie van sociale huurwoningen, en verhuur daarvan, in de projecten Warmeerweg (24 nieuwbouwappartementen sociale huur), Julianalaan/Westerlanden Schoonebeek (10 nieuwbouwwoningen sociale huur), Thriantaschool (transformatie en nieuwbouw 26 sociale huurwoningen, waarvan vier zorgwoningen en 22 reguliere sociale huurwoningen) en Wijkhart-oost (nieuwbouw 45 sociale huurwoningen en seniorenwoningen);

De projecten waarvoor deze aanvullende DAEB-aanwijzing geldt, bijdragen aan het verbeteren van de sociale structuur en leefbaarheid van de wijken in de gemeente Emmen. Door de realisatie van onder meer seniorenwoningen, levensloopbestendige woningen en opvang- en zorgwoningen (waaronder crisisopvang voor vrouwen en hun minderjarige kinderen), wordt het ook mogelijk gemaakt dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en kwetsbare doelgroepen passende huisvesting vinden. Hierdoor ontstaat doorstroming op de woningmarkt, komen eengezinswoningen vrij voor jongeren en gezinnen, worden wachtlijsten voor sociale huurwoningen verkort en wordt de bestaande woningvoorraad beter benut;

Uit de door Domesta ingediende subsidieaanvragen, met aanvullende documenten, en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Emmen en Domesta inzake een subsidie van het Volkshuisvestingsfonds blijkt dat deze projecten zonder aanvullende financiële compensatie van de gemeente Emmen niet gerealiseerd kunnen worden, vanwege een structureel financieel tekort (“onrendabele top”) doordat de opbrengsten uit sociale huur niet toereikend zijn om de investerings- en exploitatiekosten te dekken;

De gemeente Emmen voor deze projecten, in totaal 105 sociale huurwoningen, een financiële compensatie in de vorm van subsidies verstrekt aan Domesta, zodat deze projecten doorgang kunnen vinden. Deze compensatie is noodzakelijk om het verschil tussen de investeringskosten en de opbrengsten uit sociale huur te overbruggen, aangezien zonder deze aanvullende ondersteuning de projecten financieel niet haalbaar zijn. De compensatie wordt verstrekt met inachtneming van de voorwaarden uit het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Besluit als volgt:

Artikel 1 – Aanwijzing als dienst van algemeen economisch belang

1. De volgende activiteiten van Domesta worden voor de duur van dit besluit aangewezen als DAEB in de zin van artikel 106, lid 2, VWEU en het DAEB-vrijstellingsbesluit:
 - I. De realisatie en verhuur van sociale huurwoningen in de projecten:
 - I. Warmeerweg in de gemeente Emmen: 24 nieuwbouwappartementen sociale huur;
 - II. Julianalaan/Westerlanden Schoonebeek in de gemeente Emmen: 10 nieuwbouwwoningen sociale huur;
 - III. Thriantaschool in de gemeente Emmen: transformatie en nieuwbouw van 26 sociale huurwoningen, waarvan vier zorgwoningen en 22 reguliere sociale huurwoningen;
 - IV. Wijkhart-oost in de gemeente Emmen: nieuwbouw van 45 sociale huurwoningen en seniorenwoningen;
2. De in het eerste lid bedoelde activiteiten worden uitgevoerd met inachtneming van de voorwaarden en verplichtingen zoals vastgelegd in dit besluit en in de door de gemeente Emmen voor deze projecten vast te stellen subsidiebeschikkingen;
3. De woningen bedoeld in het eerste lid zullen voldoen aan de wettelijke vereisten inzake kwaliteit, milieu en toegankelijkheid.

Artikel 2 – Duur

1. De DAEB-aanwijzing zoals bedoeld in artikel 1 geldt voor een periode van 20 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit.
2. Indien de voorwaarden voor toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit gedurende de looptijd van de aanwijzing niet langer zijn vervuld, wordt deze DAEB-aanwijzing heroverwogen.

Artikel 3 Compensatie

1. Voor de uitvoering van de in artikel 1 genoemde activiteiten wordt aan Domesta een financiële compensatie verstrekt in de vorm van een subsidie per project ter dekking van het verschil tussen de kosten en de inkomsten die verband houden met die activiteiten, inclusief een redelijke winst in de zin van het DAEB-vrijstellingsbesluit, voor zover noodzakelijk voor de uitvoering van de aangewezen activiteiten.
2. De compensatie per project bedraagt maximaal:
 - I. Warmeerweg in de gemeente Emmen: EUR 180.000;
 - II. Julianalaan/Westerlanden Schoonebeek: EUR 75.000;
 - III. Thriantaschool: EUR 1.358.553;
 - IV. Wijkhart-oost in de gemeente Emmen: EUR 2.580.300.
3. De compensatie zal in geen geval de onrendabele top van de betreffende projecten overschrijden.
4. De nadere voorwaarden voor de projecten worden opgenomen in de nog door de gemeente Emmen vast te stellen subsidiebeschikkingen en in tussen de gemeente Emmen en Domesta te sluiten samenwerkingsovereenkomst(en).

Artikel 4 – Boekhouding

1. Domesta is verplicht een afzonderlijke projectboekhouding te voeren voor de bij dit besluit aangewezen DAEB-activiteiten, zodat de kosten en opbrengsten van deze activiteiten afzonderlijk worden geregistreerd van andere activiteiten die Domesta uitvoert.
2. De toerekening van kosten en inkomsten geschiedt op transparante en controleerbare wijze.

Artikel 5 – Controle en verantwoording

1. Domesta dient 5 jaarlijks, en bij afsluiting van de respectievelijke projecten, een opgave te verstrekken van de daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten in relatie tot de activiteiten die onder de DAEB-aanwijzing bedoeld in artikel 1 vallen. Daarbij wordt ook inzicht verstrekt in eventuele andere ontvangen subsidies of staatssteun van andere overheden.
2. De gemeente Emmen verlangt in het kader van het vorige lid een rapportage van een onafhankelijke accountant.
3. Indien blijkt dat de subsidie voor een project de daadwerkelijke kosten minus gerealiseerde opbrengsten overschrijdt, rekening houdend met een redelijke winst, is Domesta verplicht het te veel ontvangen bedrag terug te betalen aan de gemeente Emmen.
4. Domesta verstrekt desgevraagd alle informatie die de gemeente Emmen nodig acht om de naleving van deze voorwaarden te kunnen beoordelen.

Artikel 6 – Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 31 maart 2026.

Het college van burgemeester en wethouders,

*de gemeentesecretaris,
N.A. Plantinga*

*de burgemeester
H.F. van Oosterhout*

Bezwaarclausule

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na de datum van de bekendmaking ervan een bezwaarschrift indienen bij de het college van burgemeester en wethouders. Dit bezwaarschrift moet ondertekend zijn en ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
 - telefoonnummer van de indiener, zodat contact opgenomen kan worden om samen te bespreken wat de beste aanpak van het bezwaarschrift is;
 - datum bezwaarschrift;
 - de gronden van het bezwaar;
 - een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt.
- U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

Het bezwaarschrift moet worden gezonden naar:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen, Postbus 30.001,
7800 RA EMMEN.

U kunt uw bezwaarschrift ook via internet indienen via het webformulier. Dit is te vinden op de website [Bezwaar | Gemeente Emmen](#). U heeft daarvoor wel een DigiD code, of als bedrijf een E-herkenning, nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl, respectievelijk [Externe link:http://www.eherkenning.nl/](http://www.eherkenning.nl/).

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij: Rechtbank Noord Nederland, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.