

Aanwijzingsbesluit activiteiten Woonstichting Triada als DAEB 2026

Het college van Heerde;

Gelet op

- artikel 160 van de Gemeentewet,
- artikel 14 en 107, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en
- het 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 betaalbaarheid en het aanbod van woningen in de gemeente Heerde onder druk staat. Met name starters en jongere huishoudens hebben moeite om betaalbare en kwalitatief goede woningen te vinden. De bestaande woningvoorraad in de gemeente bestaat vooral uit relatief duurdere koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 21% lager dan het landelijk gemiddelde;
- er in de gemeente Heerde een grote behoefte was en is aan de realisatie van betaalbare woningen als bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- er vanuit het woonbeleid wordt ingezet op een meer diverse woningvoorraad, waardoor er voor elke leeftijds- en inkomensgroep een passende woning te vinden is.
- de gemeente Heerde zich via de Regionale Woondeal Stedendriehoek heeft gecommitteerd aan de realisatie van gemiddeld ruim 100 woningen per jaar, waarvan tenminste 30% sociale huurwoningen;
- er vanuit het woonbeleid ook wordt ingezet op het bevorderen van doorstroming door het toevoegen van betaalbare, geschikte woningen voor ouderen. Hierdoor kunnen oudere huishoudens langer zelfstandig thuis blijven wonen en komen gezinswoningen beschikbaar voor jongere huishoudens.
- de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (de Minister) aanleiding heeft gezien om de Regeling 30 november 2023, nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten en openbare lichamen ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls) vast te stellen;
- de Minister in de toelichting bij de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls regeling o.m. aangeeft:
"Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd. De bouwkosten en de rente zijn sterk gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn een woning te kopen of hier minder voor kunnen betalen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn. Hierbij is veel onzekerheid waarbij de verwachting van de grootte van de dip uiteenloopt. De prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5% in 2023 en nog eens 5,5% in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De NEPROM4 verwacht op basis van sterk teruggelopen verkopen van nieuwbouwkoopwoningen aan particulieren dat de productie van nieuwwoningen vervolgens ook flink zal gaan terugvallen en noemt percentages van 50%. De situatie blijft onzeker, maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn in de woningbouwproductie."
- uit de toelichting van die regeling volgt dat de markt in bepaalde gevallen in onvoldoende mate op korte termijn in de behoefte aan betaalbare woningen kan voorzien;
- Woonstichting Triada in de gemeente Heerde de projecten Van Meurspark, Klapperdijk Wapenveld en Haneweg heeft gerealiseerd (hierna: de Projecten), waarvan respectievelijk 22 en 17 betaalbare woningen en 24 flexwoningen deel uitmaken, die gekwalificeerd kunnen worden als betaalbare woningen als bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- Triada heeft aangetoond dat realisatie van de Projecten mede vanwege de sterk gestegen bouwkosten en rente op het moment van realiseren niet rendabel waren, zonder bijdrage van de overheid;
- de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland met het oog op het project Haneweg op grond van de Meerjarige specifieke uitkering huisvesting aandachtsgroepen aan de Gemeente subsidie heeft verleend;

- de Minister met het oog op de projecten Van Meurspark en Klapperdijk Wapenveld aan de Gemeente op grond van de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls een specifieke uitkering SBI-subsidie heeft verleend;
- de gemeenten zelfstandig mogen besluiten om een woningcorporatie een (aanvullende) DAEB op te leggen, waarbij het feit dat woningcorporaties op grond van de Woningwet – en met goedkeuring van de Europese Commissie – zijn belast met een (algemene) DAEB geen uitsluitende werking heeft;
- De Gemeente het in het algemeen belang achtte dat in de Projecten bedoelde betaalbare woningen op korte termijn beschikbaar kwamen;
- De Gemeente op grond van het vorenstaande het gerechtvaardigd vindt om Triada voor het realiseren en beschikbaar stellen van 63 betaalbare woningen in de Projecten aan te wijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang;
- compensatiesteun voor een Dienst van Algemeen Economisch Belang met een beroep op de DAEB de-minimissteun volgens artikel 3 lid 1 van de DAEB-de-minimisverordening vrijgesteld is van melding aan de Europese Commissie;

besluit als volgt:

Artikel 1 – Aanwijzing als dienst van algemeen economisch belang

1. De volgende activiteiten van Woonstichting Triada worden voor de duur van dit besluit aangewezen als DAEB in de zin van artikel 106, lid 2, VWEU en het DAEB-vrijstellingsbesluit:
De realisatie en verhuur van sociale huurwoningen in de projecten:
 - a. Haneweg Heerde: 24 flexwoningen;
 - b. Van Meurspark Heerde: 22 betaalbare huurwoningen;
 - c. Klapperdijk Wapenveld: 17 betaalbare huurwoningen.
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 Heerde voor deze projecten af te geven subsidiebeschikkingen.

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 Woonstichting Triada een financiële compensatie verstrekt in de vorm van een subsidie per project.
2. Alleen de kosten die direct verband houden met het verrichten van de Dienst van Algemeen Economisch Belang komen voor compensatie in aanmerking.
3. Op de compensatie is de op het moment van subsidieverstrekking geldende subsidieverordening van de gemeente Heerde van toepassing.
4. De compensatie per project bedraagt maximaal:
 - a. Haneweg Heerde: € 204.000,-;
 - b. Van Meurspark Heerde: € 125.000,-;
 - c. Klapperdijk Wapenveld: € 200.000,-.
5. De compensatie zal in geen geval de onrendabele top van de betreffende projecten overschrijden.
6. De nadere voorwaarden en subsidieverplichtingen voor de projecten worden opgenomen in de nog door de gemeente Heerde op te stellen subsidiebeschikkingen.

Artikel 4 – Boekhouding

1. Woonstichting Triada 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 Woonstichting Triada uitvoert.
2. De toerekening van kosten en inkomsten is transparant en controleerbaar.
3. In de subsidiebeschikking kunnen aanvullende verplichtingen voor de verantwoording worden gesteld.

Artikel 5 – Controle en verantwoording

1. Woonstichting Triada 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 voor dezelfde projecten.

2. De onder 1 genoemde opgave is geaccordeerd door 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 Woonstichting Triada verplicht het te veel ontvangen bedrag terug te betalen aan Gemeente Heerde.
4. Woonstichting Triada verstrekt desgevraagd alle informatie die Gemeente Heerde nodig acht om de naleving van deze voorwaarden te kunnen beoordelen.

Artikel 6 – Inwerkingtreding

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit activiteiten Woonstichting Triada als DAEB 2026.

Aldus besloten in de openbare collegevergadering d.d. 19 mei 2026,

*secretaris,
drs. J.E. Brink*

*burgemeester,
Mr. O.G. Prinsen.*