

Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het Project Volkshuisvestingsfonds inponden VHF3

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad maakt bekend dat het in zijn vergadering van 30-06-2026 heeft besloten:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad,

Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet;

Gelet op artikel 14 en 106 VWEU;

Gelet op het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang, 2012/21/EU, Pb EU 2012 L 7 en het Vrijstellingsbesluit van de Commissie voor diensten van algemeen economisch belang (Besluit (EU) 2025/2630), dat per 8 januari 2026 is ingegaan;

Gelet op:

- het aantoonbare marktfalen in Zaandam-Oost;
- het zwaarwegende publieke belang van leefbaarheid, veiligheid en betaalbaarheid;
- het ontbreken van effectieve marktgedreven oplossingen.

besluit tot aanwijzing van een Dienst van Algemeen Economisch belang (DAEB) voor het opkopen en herpositioneren van woningen in Zaandam-Oost naar sociale huur en middenhuur.

Overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang hun bestaansrecht ontleen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Om gebruik te kunnen maken van de bijzondere positie die een DAEB inneemt binnen de Europese mededingingsregelgeving, moet een onderneming specifiek worden aangewezen indien deze activiteiten verricht die met een bepaalde DAEB worden belast;
- De gemeente Zaanstad in maart 2024 een aanvraag heeft gedaan in het kader van de 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) derde tranche, die door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is gehonoreerd voor de periode van 1 juli 2024 tot en met 30 juni 2034, hierna VHF3-regeling genoemd;
- Met de uitgekeerde gelden de gemeente Zaanstad in staat is te investeren in de verbetering van woningkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden;
- Het focusgebied uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) Zaandam-Oost, met de wijken Poelenburg, Peldersveld, Kogerveld, Rosmolenwijk en Zaandam-Zuid als kwetsbaar gebied in het kader van het Volkshuisvestingsfonds is aangewezen en de gemeente Zaanstad aldaar de leefbaarheid en veiligheid wenst te verbeteren onder andere door middel van de woningkwaliteit te verbeteren;
- Ten behoeve van de aanpak en uitvoering van dit project het college van Burgemeesters en wethouders van de gemeente Zaanstad in maart 2026 het Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds derde tranche (8780438) heeft vastgesteld;
- Het project wordt uitgevoerd door Parteon, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 35010382 en kantoorhoudende te Wormerveer, 1521 DZ;
- Dat de inzet van deze middelen onder meer ziet op het ondersteunen van Parteon bij het verwerven (inponden) van woningen;
- Dat zonder publieke interventie deze woningen niet, of niet onder dezelfde voorwaarden, beschikbaar zouden komen voor sociale en betaalbare verhuur;
- Dat deze activiteiten derhalve het karakter hebben van een dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;
- Dat de financiële ondersteuning van woningcorporaties bij verwerving onder de marktprijs kan kwalificeren als staatssteun;
- Dat deze steun rechtmatig kan worden verleend door deze onder te brengen binnen het DAEB-vrijstellingskader;
- Dat het DAEB-vrijstellingsbesluit geen expliciet verbod bevat op het met terugwerkende kracht aanwijzen van een DAEB;
- Dat de aanwijzing in dit geval mede ziet op reeds aangevangen activiteiten die het karakter hebben van een publieke taak en waarvan de onderhavige aanwijzing een formalisering vormt;

- Dat het college waarborgt dat de compensatie voldoet aan de eisen van transparantie, proportionaliteit en het voorkomen van overcompensatie.

Vorbereidingsprocedure

Uit onderzoek is gebleken dat de markt in Zaanadam-Oost er niet in slaagt om woningen duurzaam, veilig en betaalbaar te exploiteren door ondermijning, risico's en lage rendementen. Hierdoor blijven criminele structuren bestaan en neemt de veiligheid en leefbaarheid af. Gerichte publieke interventie via een DAEB (opkoop en heruitgifte als sociale en middenhuur) is noodzakelijk om deze negatieve spiraal te doorbreken en het publieke belang te borgen.

Besluit

Artikel 1 – Aanwijzing DAEB

1. Het college wijst het verwerven (inponen) van 126 woningen die zich bevinden in het NPLV-focusgebied Zaanadam-Oost aan als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB);
2. Deze dienst wordt opgedragen aan woningcorporatie Parteon;
3. Het college is (mede) belast met toezicht op de tenuitvoerlegging hiervan. Zodra de omvang van deze openbare opdracht wordt verruimd tot nieuwe diensten, dient het Aanwijzingsbesluit, c.q. de te verstrekken bijdrage dienovereenkomstig te worden aangepast, binnen de geldende beperkingen van artikel 106 lid 2 van het VWEU;
4. Er zijn voor deze DAEB geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan Parteon.

Artikel 2 – Omschrijving van de publieke taak

De DAEB omvat:

- het verwerven (inponen) van woningen die zonder financiële ondersteuning niet beschikbaar zouden komen voor sociale of betaalbare verhuur;
- het beschikbaar stellen en exploiteren van deze woningen als sociale huur- of betaalbare huurwoningen nadat de woningen hiervoor zijn verbeterd en verduurzaamd;
- het realiseren van een voldoende aanbod van betaalbare woonruimte voor huishoudens die vanwege inkomen of marktomstandigheden onvoldoende toegang hebben tot de woningmarkt.

Artikel 3 – Duur en terugwerkende kracht

1. Deze DAEB wordt opgedragen voor de komende periode tot afsluiting van de VHF3 subsidie. Deze gaat in op de datum van vaststelling en eindigt op het moment van afsluiting van de VHF3 subsidie;
2. Voor zover de in artikel 2 bedoelde activiteiten reeds vóór de datum van dit besluit zijn aangevangen, strekt deze aanwijzing zich mede uit tot die periode tot uiterlijk 30 juni 2024.

Artikel 4 – Compensatie

1. Aan Parteon wordt een compensatie verstrekt voor de uitvoering van de DAEB, in de vorm van subsidie uit middelen van het Volkshuisvestingsfonds VHF1;
2. De compensatie is beperkt tot het verstrekken van subsidies van maximaal €31.648,50 per in te ponden woning;
3. Om de subsidie te kunnen verstrekken, moet Parteon een subsidieaanvraag indienen bij de gemeente met onderbouwing waaruit blijkt welke woningen zijn opgekocht, wat de onrendabele top van opkoop is en hoe deze specifieke woningen gerelateerd zijn aan de doelstelling tegengaan van ondermijnende activiteiten gerelateerd aan woningen in het desbetreffende gebied.

Artikel 5 – Voorkomen van overcompensatie

1. Het college waarborgt dat geen sprake is van overcompensatie;
2. Parteon verstrekt op verzoek inzicht in de relevante kosten en opbrengsten;
3. Indien blijkt dat sprake is van overcompensatie, wordt het meerdere teruggevorderd dan wel verrekend;
4. De regelingen om overcompensatie te vermijden en terug te betalen worden door middel van een terugbetalingsregeling bij overcompensatie conform artikel 6 van het DAEB Vrijstellingsbesluit vastgelegd in de subsidieverleningsbeschikking waarvan dit aanwijzingsbesluit onderdeel uitmaakt, waarin in ieder geval het volgende is opgenomen:
 - Minimaal jaarlijks en aan het einde van de duur van de DAEB controle of geen overcompensatie heeft plaatsgevonden;
 - Wanneer over het gemiddeld jaarcompensatiebedrag het bedrag aan overcompensatie niet meer dan 5% bedraagt, dan zal dit bedrag niet direct teruggevorderd worden, maar moet dit overschot verrekend worden over de aansluitende periode waarin de DAEB verricht wordt;

- Betaalde overcompensatie (onderbesteding) wordt teruggevorderd. In geval de overcompensatie groter is dan 5%, wordt dat deel ingehouden bij de jaarlijkse vaststelling van de subsidie en moet worden terugbetaald;
- Parteon verplicht is onverwijld schriftelijk aan het college mee te delen indien er te veel is gecompenseerd voor de verrichte DAEB;
- Bij vaststelling van de subsidie worden eventuele winsten uit niet-gesubsidieerde activiteiten van Parteon gerapporteerd én aangewend voor de doelstelling van Parteon. Het subsidiebedrag kan bij vaststelling van de subsidie voor die activiteiten navenant worden verlaagd.

Artikel 6 – Administratie en controle

1. Parteon voert een zodanige administratie dat de kosten en opbrengsten van de DAEB-activiteiten afzonderlijk inzichtelijk zijn;
2. De administratie wordt gedurende ten minste 10 jaar bewaard;
3. Het college ziet periodiek toe op de naleving van de staatssteunvoorwaarden, waaronder de toets op overcompensatie.

Artikel 7 – Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking en werkt, voor zover van toepassing, terug tot 1 juli 2024.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad van 30 juni 2026.

Bezwaar

Indien u belanghebbende bent, volgens artikel 1:2 AWB, en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad.

Bezwaar indienen kan op twee manieren:

- Digitaal via de website van de gemeente (www.zaanstad.nl). U moet in het bezit zijn van een Digi-D inlogcode.
- Per brief. U kunt het bezwaarschrift sturen naar:

Gemeente Zaanstad
College van B&W
Postbus 2000
1500 GA Zaandam.

Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren. Daarnaast verzoeken wij u in uw bezwaarschrift ons kenmerk van het besluit te vermelden. Wij verzoeken u tevens uw telefoonnummer in het bezwaarschrift te vermelden.

U kunt iemand anders machtigen om voor u het bezwaarschrift in te dienen. De gemachtigde moet dan wel een schriftelijke, door de belanghebbende ondertekende, machtiging meesturen met het bezwaarschrift.

Voor vragen kunt u telefonisch contact opnemen met de gemeente op telefoonnummer: 14075.