Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 440415

21 september 2026

Aanwijzingsbesluit aanvullende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) woningcorporatie SSH - gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,
Gelet op:

- artikel 160, eerste lid onder a van de Gemeentewet;
- de artikelen 14 en 106 van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie (VWEU);
- het Besluit 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 (EU) 2025/2630; Document 32025D2630 (DAEB-Vrijstellingsbesluit).

Overwegende dat:

- Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) hun bestaansrecht ontlenen aan de artikelen 14 en 106, tweede lid van het VWEU;
- De gemeente een onderneming kan belasten met het uitvoeren van die DAEB, voor zover wordt voldaan aan de staatssteunregels uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit;
- In artikel 2, lid 1 onder d van het DAEB-Vrijstellingsbesluit sociale huisvesting door de Europese Commissie is aangemerkt als DAEB;
- Sociale huisvesting in de Woningwet is aangemerkt als DAEB, welke is opgedragen aan toegelaten instellingen (woningcorporaties). Onder deze sociale huisvesting valt ook de huisvesting van aandachtsgroepen;
- De gemeente de huisvesting van deze aandachtsgroepen samen met een woningcorporatie, als toegelaten instelling onder de Woningwet, wil realiseren;
- De beschikbarheid van voldoende huisvesting voor deze aandachtsgroepen van wezenlijk belang is voor de leefbaarheid, volkshuisvesting en sociale cohesie binnen de gemeente;
- De druk op de woningmarkt de komende jaren groot blijft, waardoor het realiseren van de huisvesting van aandachtgroepen lastig zal blijven;
- De gemeente vanuit Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen vanuit RVO een subsidie heeft ontvangen voor de realisatie van deze huisvesting van aandachtsgroepen;
- De realisatie van deze huisvesting van aandachtsgroepen zonder de subsidie niet door de markt wordt opgepakt in gemeente Utrecht. Omdat marktpartijen gebonden zijn aan de tarieven voor sociale huur, is het voor hen vanwege ontoereikende rendementen en onrendabele toppen zonder de subsidie niet rendabel dergelijke huisvesting te realiseren. De markt is hiervoor dus ontoereikend en er is sprake van een vorm van marktfalen;
- Het daarom noodzakelijk is woningcorporaties te belasten met de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang om de beschikbaarheid van de huisvesting voor deze aandachtgroepen duurzaam te waarborgen;
- Gelet op de wijze van financiering de realisatie van de woningen aanvullend op die van de Woningwet wordt aangewezen als DAEB.

Besluiten:
Vast te stellen het aanwijzingsbesluit aanvullende DAEB ex artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit (EU) 2025/2630 woningcorporatie SSH.

Artikel 1 Aanwijzing als DAEB

Op grond van artikel 2, lid 1 onder d van het DAEB-Vrijstellingsbesluit worden de volgende diensten als DAEB aangewezen:

- Het realiseren van woningen met een sociale huurprijs bestemd voor de volgende aandachtsgroepen: studenten.

Artikel 2 De aard en duur van de openbare dienstverplichtingen

De aard van de DAEB-activiteiten bestaat uit:

- Realisatie van 400 woningen voor studenten in project Kwekerij Fase 4, Burgemeester Fockema Andreaelaan 3582 LA te Utrecht;
- Realisatie van 202 woningen voor studenten in project Livingstonelaan, Livingstonelaan 609 3526 HL te Utrecht.

- Realisatie van 86 woningen voor studenten in project Archimedeskwartier, Archimedeslaan 16 3584BA te Utrecht.

Na de realisatie worden deze woningen voor de duur van minimaal 10 jaar ingezet voor de huisvesting van de aandachtsgroepen, zoals opgenomen in de subsidiebeschikking van RVO.

Artikel 3 Betrokken ondernemingen en het betrokken grondgebied
De betrokken onderneming is woningcorporatie SSH (Plompetorengracht 9, 3512CA Utrecht, KVK: 30092565). SSH is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De DAEB-activiteiten vinden plaats binnen de gemeente Utrecht, meer specifiek op de locaties vermeld in artikel 2.

Artikel 4 De aard van alle uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming door het toewijzende overheidsorgaan zijn verleend
De gemeente heeft geen uitsluitende of bijzondere rechten toegekend aan SSH.

Artikel 5 De parameters voor de berekening van de compensatie
Parameters berekening compensatie
De maximale vergoeding die SSH ontvangt is gebaseerd op de methode van kostentoerekening, als bedoeld in artikel 5 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit. Voor vergoeding in aanmerking komt het verschil tussen de in aanmerking komende kosten en uitgaven, inclusief een redelijke winst. Het gaat hierbij om de kosten en inkomsten die rechtstreeks verband houden met de in artikel 2 opgenomen DAEB-activiteiten.
De redelijke winst wordt berekend aan de hand van de relevante swaprente plus 100 basispunten, zoals bedoeld in artikel 6 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit. De relevante swaprente stemt overeen met de duur van de DAEB zoals vastgesteld in artikel 2.
Verhouding DAEB en subsidie
De conform dit besluit bepaalde vergoeding geldt als plafond voor de toekenning van compensatie voor de DAEB. De subsidie mag dus niet hoger zijn dan de in dit besluit bepaalde drempel.

Artikel 6 Controle op en herziening van compensatie
Bij de controle[s] zal erop worden toegezien of de werkelijke kosten en opbrengsten van de activiteiten in lijn zijn met de daarvoor begrote kosten en opbrengsten. Wanneer blijkt dat de gemaakte kosten lager, of de inkomsten hoger zijn, dan bij de subsidieaanvraag, leidt het subsidiebedrag tot overcompensatie. In dit geval dient de overcompensatie aan de gemeente te worden terugbetaald.
Voor zover woningcorporatie SSH naast de DAEB-activiteiten uit dit Aanwijzingsbesluit andere niet-DAEB-activiteiten verricht, of gaat verrichten, is zij verplicht tot het voeren van een boekhoudkundige scheiding.

Artikel 7 Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 8 Citeertitel
Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit aanvullende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) woningcorporatie SSH - gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 15 september 2026.
De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma
De secretaris,
Michiel J. Ruis

Gemeente Utrecht

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist? Dan kunt u bezwaar maken.
U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar . U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen.
Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan college van burgemeester en wethouders.
Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.
In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:
- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de datum van bekendmaking van dat besluit of stuur een kopie van het besluit mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is;
- een volmacht, als u het bezwaarschrift namens iemand anders indient.
Als er sprake is van een spoedeisende situatie kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Voor het in behandeling nemen van zo'n verzoek betaalt u griffierecht.

Gemeente Utrecht

Toelichting op Aanwijzingsbesluit aanvullende Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) woningcorporatie SSH – gemeente Utrecht

Staatssteun en Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Als DAEB is in dit besluit, samenvattend, aangewezen het realiseren en ter beschikking stellen van woningen voor aandachtsgroepen binnen sociale die vanwege huidige marktomstandigheden moeilijk te realiseren zijn. Deze DAEB sluit daarmee aan op de DAEB-taak die woningcorporaties als toegelaten instellingen zijn toegewezen op grond van de Woningwet. In dit besluit gaat het om een aanvullende DAEB voor de huisvesting van aandachtsgroepen binnen sociale huur.

Afwijking 20-jaar termijn DAEB-Vrijstellingsbesluit

De activiteiten van woningcorporaties blijven in wezen beperkt tot het leveren van DAEB. Ook zijn zij als toegelaten instellingen op grond van de Woningwet verplicht om alle opbrengsten te herinvesteren in de DAEB, en mogen hun commerciële inkomsten niet meer bedragen dan 5% van de totale jaarlijkse inkomsten gedurende de periode waarin zij met de DEAB zijn belast. Uit bijlage 1 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit volgt dat zij daarom van de 20-jaartermijn kunnen worden vrijgesteld. Dit, in samenhang met dat RVO ook een instandhouding van 10 jaar vereist als voorwaarde voor de subsidie, maakt dat in dit DAEB-Aanwijzingsbesluit een termijn van 10 jaar als proportioneel wordt beschouwd en kan worden gehanteerd in afwijking van de standaardtermijn van 20 jaar.