

Straatsburg, 16.12.2025
C(2025) 8820 final

ANNEX

BIJLAGE

bij

Besluit van de Commissie

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

Vereisten inzake DAEB voor sociale en betaalbare huisvesting

1. Voor de toepassing van dit besluit moet sociale huisvesting als DAEB voldoen aan de volgende vereisten:

- a. beschikbaar zijn voor kansarme huishoudens of sociaal kansarme groepen, waaronder daklozen, die door solvabiliteitsbeperkingen geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden. Om ruimtelijke concentratie van armoede te voorkomen, kan sociale huisvesting als DAEB een beperkt aandeel niet-kansarme huishoudens omvatten;
- b. voldoen aan geldende minimale vereisten op het gebied van kwaliteit, milieu en toegankelijkheid in de betrokken lidstaat;
- c. beschikbaar zijn voor sociale huisvesting voor een periode van minimaal twintig jaar vanaf het begin van de levering van de dienst. De lidstaten kunnen een kortere periode toestaan, mits dit naar behoren gemotiveerd wordt, bijvoorbeeld door de tijdelijke aard van de overheidsmaatregel. Een dergelijke motivering moet worden geregistreerd en op verzoek aan de Commissie worden verstrekt overeenkomstig artikel 8, lid 4.

Wanneer de activiteit van de verrichter van de DAEB in wezen beperkt blijft tot het leveren van DAEB, met jaarlijkse commerciële inkomsten die niet meer bedragen dan 5 % van de totale jaarlijkse inkomsten tijdens de periode waarin de verrichter met de DAEB is belast, en de verrichter wettelijk verplicht is al zijn winst in de DAEB te herinvesteren, kan hij worden vrijgesteld van deze verplichting om een minimumduur van twintig jaar in acht te nemen. Bij de toepassing van deze vrijstelling zorgen de lidstaten ervoor dat de commerciële inkomsten ondersteunend blijven ten opzichte van het verrichten van de DAEB;

- d. compensatie voor DAEB op het gebied van sociale huisvesting kan dienen ter dekking van de kosten voor investeringen in de bouw van nieuwe gebouwen, met inbegrip van de aankoop van grond, de aankoop van bestaande appartementen of gebouwen om te verbouwen of te renoveren, de verbouwing of renovatie van bestaande gebouwen (of individuele onderdelen van een gebouw), de kosten om de naleving te waarborgen van toegankelijkheidsvereisten voor ouderen of personen met een handicap, de kosten voor de naleving van milieunormen en de kosten voor adaptatie in functie van klimaatbestendigheid, alsmede de exploitatiekosten, indien nodig voor het beheer van de dienst.

2. Betaalbare huisvesting als DAEB voor de toepassing van dit besluit, moet voldoen aan de volgende vereisten:

- a. beschikbaar zijn voor huishoudens die als gevolg van marktresultaten en met name marktfalen, geen toegang hebben tot huisvesting tegen betaalbare voorwaarden.

De betaalbaarheid van de huisvesting moet worden gemeten op basis van betrouwbare indicatoren zoals de verhouding tussen huurlasten en inkomen, de verhouding tussen hypotheekaflossingen en inkomen, de verhouding tussen prijs en inkomen, het percentage bovenmatige uitgaven voor uitgaven, of hoeveel jaar inkomen nodig is om een huis te kopen. Energiekosten moeten worden beschouwd als onderdeel van de totale huisvestingskosten.

De vaststelling door de lidstaat van de behoeften aan betaalbare huisvesting, alsook de gebruikte indicatoren en benchmarks, moeten worden geregistreerd en op verzoek aan de Commissie worden verstrekt overeenkomstig artikel 8, lid 4.

Betaalbare huisvesting als DAEB moet ten goede komen aan huishoudens die werkelijk betaalbare huisvesting nodig hebben, met name door rekening te houden met het inkomen en de samenstelling van het huishouden.

De lidstaten moeten ervoor zorgen dat de gesubsidieerde huisvesting gebruikt wordt voor betaalbare huisvesting, en dat ook blijft;

- b. woningprijzen of huurprijzen voor betaalbare huisvesting moeten onder de marktprijzen liggen en moeten worden vastgesteld op basis van transparante criteria, zoals het inkomen van het huishouden, de marktprijzen of de door de aanbieders van de huisvesting gemaakte kosten. Bij de woningprijzen of huurprijzen kan rekening worden gehouden met andere huisvestingskosten zoals energiekosten;
- c. de 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;
- d. voldoen aan geldende minimale vereisten wat betreft kwaliteit, milieu en toegankelijkheid in de betrokken lidstaten;
- e. onder gelijke voorwaarden openstaan voor alle dienstverrichters die de dienst kunnen leveren, ongeacht hun rechtsvorm en/of hun particuliere of publieke karakter;
- f. beschikbaar zijn voor betaalbare huisvesting voor een periode van minimaal twintig jaar vanaf het begin van de levering van de dienst. De lidstaten kunnen een kortere periode toestaan, mits dit naar behoren gemotiveerd wordt, bijvoorbeeld door de tijdelijke aard van de overheidsmaatregel. Een dergelijke motivering moet worden geregistreerd en op verzoek aan de Commissie worden verstrekt overeenkomstig artikel 8, lid 4.

Wanneer de activiteit van de verrichter van de DAEB in wezen beperkt blijft tot het leveren van DAEB, met jaarlijkse commerciële inkomsten die niet meer bedragen dan 5 % van de totale jaarlijkse inkomsten tijdens de periode waarin de verrichter met de DAEB is belast, en de verrichter wettelijk verplicht is al zijn winst in de DAEB te herinvesteren, kan hij worden vrijgesteld van deze verplichting om een minimumduur van twintig jaar in acht te nemen. Bij de toepassing van deze vrijstelling zorgen de lidstaten ervoor dat de commerciële inkomsten ondersteunend blijven ten opzichte van het verrichten van de DAEB;

- g. compensatie voor DAEB op het gebied van betaalbare huisvesting kan dienen ter dekking van de kosten voor investeringen in de bouw van nieuwe gebouwen, met inbegrip van de aankoop van grond, de aankoop van bestaande appartementen of gebouwen om te verbouwen of te renoveren, de verbouwing of renovatie van bestaande gebouwen (of individuele onderdelen van een gebouw), de kosten om de naleving te waarborgen van toegankelijkheidsvereisten voor ouderen of personen met een handicap, de kosten voor de naleving van milieunormen en de kosten voor adaptatie in functie van klimaatbestendigheid, alsmede de exploitatiekosten, indien nodig voor het beheer van de dienst.