

Europese Commissie
Directoraat-generaal Concurrentie
Staatssteun griffie
1049 Brussel
België

Datum 28 oktober 2025

Ref. 20251028/NZ/

Betreft Openbare raadpleging over het herziene DAEB-besluit

Geachte heer, mevrouw,

NEPROM, de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen, maakt graag gebruik van de mogelijkheid die de Europese Commissie biedt om te reageren op het ontwerpbesluit inzake diensten van algemeen economisch belang (DAEB) op het gebied van sociale en betaalbare huisvesting. NEPROM vertegenwoordigt ontwikkelaars die, in samenwerking met gemeenten, institutionele beleggers, woningcorporaties en andere partijen, werken aan de realisatie van duurzame woningen en integrale gebiedsontwikkelingen. Private ontwikkelaars spelen een onmisbare rol bij het realiseren van de woningbouwopgave. Een werkbaar DAEB-kader is daarbij cruciaal om samenwerking met publieke partijen te bevorderen.

Wij onderschrijven de doelstellingen van de Commissie om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te vergroten. De verduidelijking van de staatssteunkaders biedt een kans om publieke en private investeringen beter te combineren. Tegelijkertijd vraagt NEPROM aandacht voor de uitvoerbaarheid binnen het Nederlandse stelsel en voor een zorgvuldige nationale invulling van de Europese regels. Daarbij is het van belang oog te houden voor onnodige of buitensporige bureaucratische regels, procedures en administratieve lasten die de uitvoerbaarheid en effectiviteit van beleid belemmeren. Het vergt op Europees niveau een integrale afstemming tussen het DAEB-beleid, ruimtelijk beleid en financieringsinstrumenten/fiscaliteiten.

1. Marktfalen: behoefte aan duidelijke criteria

Het voorstel van de Commissie vraagt lidstaten om betaalbare huisvesting te definiëren aan de hand van marktresultaten en marktfalen. Voor de Nederlandse praktijk is het essentieel dat deze begrippen landelijk eenduidig worden ingevuld, op basis van objectieve en meetbare criteria. Het vaststellen van marktfalen bepaalt immers in welke situaties overheden kunnen ingrijpen met

publieke middelen of DAEB-compensatie. De gevraagde duidelijkheid vermindert de kans op staatssteunvraagstukken en terugvorderingsrisico's, en voorkomt dat partijen onnodig veel inspanning moeten leveren om aan te tonen dat zij voldoen aan de staatssteunregels. Onduidelijke criteria kunnen leiden tot uiteenlopende interpretaties, onzekerheid bij investeerders en vertragingen in gebiedsontwikkelingen.

2. Gelijk speelveld en samenwerking tussen partijen

Een gelijk speelveld tussen publieke, semipublieke en private partijen is essentieel voor een goed functionerende woningmarkt. Het DAEB-besluit moet waarborgen dat publieke steunmaatregelen niet leiden tot oneerlijke concurrentie of uitsluiting van private ontwikkelaars die vergelijkbare maatschappelijke doelstellingen nastreven. Toegang tot DAEB-compensatie zou daarom gebaseerd moeten zijn op transparante en objectieve criteria. Een gelijkwaardig speelveld bevordert samenwerking, innovatie en doelmatige inzet van publieke middelen.

3. Rendement en investeringszekerheid

Het ontwerpbesluit erkent dat compensatie mag worden verstrekt voor investeringskosten en, indien nodig, exploitatiekosten. Voor een goed functionerend stelsel is het van belang dat ook de Nederlandse invulling en toepassing ruimte laten voor een redelijk rendement op investeringen, rekening houdend met de looptijd, het risicoprofiel en de maatschappelijke doelstelling. Een duurzaam investeringsklimaat vraagt om voorspelbare voorwaarden, zodat private partijen bereid blijven om te investeren in betaalbare woningbouw. De Europese definitie zou daarnaast rekening moeten houden met rente- en kostenstijgingen, vertragingen, tegenvallers, een risico-opslag voor eigen inbreng en een rendement dat voldoende is om een onderneming toekomstbestendig te kunnen drijven.

4. Transparantie en verantwoording

Transparantie is cruciaal voor het draagvlak en vertrouwen in het DAEB-stelsel. Het is van belang dat Europa duidelijke regels stelt voor een transparant verantwoordingsmechanisme dat voorkomt dat middelen onbedoeld marktverstoring werken. Een concreet en proportioneel kader voor rapportage en controle zou bijdragen aan consistentie en aan een betere aansluiting tussen publieke en private uitvoering. Tegelijkertijd is het belangrijk te voorkomen dat te gedetailleerde verantwoordingsverplichtingen de uitvoeringspraktijkodeloos belasten.

5. Gemengde DAEB

De voorgestelde invoering van een derde categorie, de zogeheten gemengde DAEB, is een interessante maar ook complexe ontwikkeling. In gemengde DAEB-projecten bepaalt het type woningen dat in de meerderheid is – sociaal of betaalbaar – welk regime van toepassing is. In de praktijk roept deze categorie diverse vragen op; bijvoorbeeld:

- Wie bepaalt de verhouding tussen sociaal en betaalbaar, en op welk niveau wordt dit vastgesteld? Indien dit op gebouwniveau gebeurt, brengt dat een aanzienlijk risico op microsturing en complexiteit in beheer en exploitatie met zich mee;
- Mag elke marktpartij een gemengde DAEB uitvoeren?;

- Wie draagt de 20-jarige instandhoudingsplicht bij gemengd eigendom of herontwikkeling?;
- De vereisten voor monitoring en toetsing kunnen disproportioneel zijn, zeker in samenwerkingen met meerdere partijen;
- Gemengde projecten kunnen onder meerdere regimes vallen (staatssteun, nationaal toezicht, lokale afspraken). Dit vraagt om afstemming en vereenvoudiging.

Wij pleiten daarom voor heroverweging of een heldere en uitvoerbare invulling van de gemengde DAEB-categorie, met oog voor proportionaliteit en samenwerking tussen publieke en private partijen.

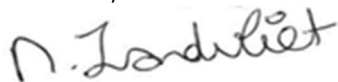
6. Kwaliteitseisen

In onze eerdere reactie namens Build Europe hebben wij benadrukt dat dergelijke kwaliteitseisen niet thuishoren in het DAEB-besluit. De Europese insteek van het voorstel zou ertoe kunnen leiden dat aanvullende eisen worden gesteld, bovenop de bestaande minimumeisen. Wij hebben daarbij gewezen op het risico dat dit kan leiden tot extra kosten en/of tot belemmeringen voor bepaalde dienstverrichters. Dergelijke eisen of kaders daartoe behoren eerder tot nationale bouwregelgeving dan tot een Europees staatssteunkader.

Afsluiting

NEPROM denkt graag mee over een werkbaar Europees kader dat publieke en private investeringen in betaalbare woningbouw versterkt. Wij roepen de Commissie op om bij de verdere uitwerking ruimte te laten voor nationale invulling, proportionele eisen en een goede balans tussen publieke doelen en private uitvoerbaarheid. Alleen met uitvoerbare regels kunnen we de gezamenlijke doelstelling – voldoende betaalbare en duurzame woningen voor alle Europeanen – daadwerkelijk realiseren.

Met vriendelijke groet,
NEPROM,



Nicolette Zandvliet
senior jurist