

Samenvatting Handreiking

‘Wat betekenen de nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting?’

Samengevat: overheden krijgen veel meer mogelijkheden om woonprojecten voor zowel sociale huur als betaalbare huisvesting financieel te ondersteunen, zonder voorafgaande goedkeuring van de Europese Commissie. Waar staatssteun voorheen vooral beperkt was tot sociale huurwoningen van woningcorporaties, kunnen gemeenten, provincies en het Rijk sinds het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit (2025) ook steun geven aan middenhuur, betaalbare koopwoningen en diverse woonzorgvormen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dat staat in de Handreiking [‘Wat betekenen de nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting?’](#)

Voor maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en beschermd wonen en uitstroom betekent dit potentieel meer staatssteunmogelijkheden voor:

- woonzorgprojecten;
- transformatie van bestaand vastgoed;
- flexwoningen en tijdelijke woonvormen;
- gemengde woonconcepten waarin aandachtsgroepen en reguliere inwoners samen wonen.

Kortom: het nieuwe staatssteunkader maakt het voor overheden aanzienlijk gemakkelijker om juist die woonvormen te ondersteunen die nodig zijn om aandachtsgroepen duurzaam te huisvesten, ook wanneer daar zorg, begeleiding of maatschappelijke ondersteuning mee verbonden is.

Wat betekent dit voor opvang of wonen met zorg en/of ondersteuning?

Voor organisaties zoals de leden van Valente zijn vooral de volgende onderdelen relevant.

1. Meer staatsteunmogelijkheden voor woonvormen voor aandachtsgroepen

De Europese Commissie beschouwt sociale huisvesting expliciet als huisvesting voor mensen die door hun omstandigheden geen passende woning tegen marktvoorwaarden kunnen vinden, waaronder **dakloze mensen en sociaal kwetsbare groepen**.

Hierdoor ontstaat meer ruimte om staatssteun in te zetten voor:

- Housing First-projecten;
- Beschermd wonen;
- Woonvormen voor mensen die uit maatschappelijke opvang uitstromen;
- Wonen met zorg voor mensen met psychische kwetsbaarheid;
- Tijdelijke woonvormen voor jongeren, ouderen of andere aandachtsgroepen;

- Gecombineerde woonzorgconcepten.

2. Niet alleen nieuwbouw, maar ook verbouw en exploitatie

Een belangrijke verruiming is dat staatssteun niet beperkt is tot woningbouw. Ook steun is mogelijk voor:

- aankoop van gebouwen;
- transformatie van bestaand vastgoed;
- renovatie;
- verduurzaming;
- toegankelijkheidsaanpassingen voor ouderen en mensen met een beperking;
- klimaatadaptatie;
- exploitatiekosten wanneer die nodig zijn voor het beheer van de voorziening.

Voor aanbieders die wonen met zorg en ondersteuning aanbieden is dat interessant, omdat veel projecten juist bestaan uit het transformeren van kantoren, zorglocaties of andere gebouwen naar woonruimte met begeleiding.

3. Flexwoningen en opvang kunnen beter worden ondersteund

Normaal geldt een instandhoudingstermijn van twintig jaar. Het rapport noemt echter expliciet dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken bij:

- tijdelijke huisvesting;
- opvangvoorzieningen;
- flexwoningen.

Dat biedt meer mogelijkheden voor gemeenten die snel woonruimte willen creëren voor bijvoorbeeld dakloze mensen, jongeren die uit jeugdzorg uitstromen of andere aandachtsgroepen.

4. Ook middenhuur voor kwetsbare groepen wordt beter mogelijk

Nieuw is de categorie "betaalbare huisvesting". Daarmee kunnen overheden ook steun geven aan:

- middenhuurwoningen;
- betaalbare koopwoningen.

Dat is relevant voor mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar ook geen woning kunnen vinden op de vrije markt. Denk aan:

- werkende dakloze mensen;
- uitstromers uit beschermd wonen;
- mensen met een lichte ondersteuningsvraag;
- starters met een laag middeninkomen.

De steun moet dan wel via een open en transparante regeling beschikbaar zijn voor zowel corporaties als marktpartijen.