



Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

Praktische informatie over staatssteun voor woningcorporaties per 1 januari 2011

Woord vooraf

Ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties treedt op 1 januari 2011 de ministeriële regeling in werking die vaststelt voor welke activiteiten staatssteun is toegestaan en regels stelt voor woningtoewijzing en het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed. Dit is de eerste fase van onder andere de implementatie van het EC-besluit. De tweede fase behelst het bij wet regelen van de administratieve scheiding bij woningcorporaties van activiteiten die zij met respectievelijk zonder staatssteun uitvoeren. Dit maakt deel uit van een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet. Dit voorstel is op het moment van schrijven nog niet bij de Tweede Kamer ingediend.

Dit factsheet is een initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie, en is in samenwerking met Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten tot stand gebracht. Deze samenwerking is te prijzen gelet op de verschillende standpunten die er zijn ten aanzien van het EC-besluit en de uitwerking daarvan in wet- en regelgeving.

Het factsheet biedt praktische informatie voor corporaties, gemeenten en een ieder die zich met staatssteun en woningcorporaties bezig houdt. Het bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt op hoofdlijnen een uiteenzetting gegeven van de uitwerking van het EC-besluit in wet- en regelgeving. Het tweede deel bevat vragen en antwoorden ingedeeld op onderwerp.

Drs. M.M. Frequin

Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie

Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

Deel 1. Uitwerking in wet- en regelgeving: de hoofdlijnen

Inleiding

Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie (EC) een besluit genomen over het staatssteundossier voor woningcorporaties. In het besluit zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan om staatssteun beschikbaar te stellen voor woningcorporaties. Nederland moet het besluit van de EC omzetten in regelgeving.

Als staatssteun aan woningcorporaties wordt beschouwd:

- de reguliere en bijzondere projectsteun alsmede saneringssteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- de overheidsachtervang bij de borging van leningen aangetrokken door woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- lagere grondkosten bij aankoop van grond van een gemeente.

De implementatie van het besluit heeft gevolgen voor onder meer de woningtoewijzing, de registratie daarvan, de financiering van projecten en de administratieve organisatie van de woningcorporatie. In dit factsheet komen deze punten aan de orde.

Voorwaarden EC-besluit

Volgens de Europese mededingingsregels is staatssteun (ook wel compensatie genoemd) alleen toegestaan voor de kosten van zogenoemde "diensten van algemeen economisch belang". Bij de uitwerking van het EC-besluit krijgen woningcorporaties deze diensten van algemeen economisch belang opgedragen. Staatssteun voor woningcorporaties op basis van dit besluit is uitsluitend toegestaan voor de volgende activiteiten:

- De aankoop, bouw en verhuur van woningen met een maximale huur op of onder de liberalisatiegrens van € 652,52 (= de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is, prijspeil 2011) en van woon-zorgcomplexen. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1 januari 2012.
- De bouw en verhuur van een limitatieve lijst van "maatschappelijk" vastgoed, bijgevoegd bij de ministeriële regeling, en door de minister per besluit vastgesteld ander maatschappelijk vastgoed.
- Aanpalende werkzaamheden, zoals leefbaarheidsactiviteiten en de aanpak van wijken en dorpen.
- Aanleg van (kleinschalige) infrastructuur die strikt verband houdt met sociale huisvesting, bv, ontsluitingspaden naar woningen.

De belangrijkste voorwaarden die daarbij gelden zijn:

- Bij nieuwe verhuringen wordt ten minste 90% van de woningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1 januari 2012.
- Bij de overige 10% van de nieuwe verhuringen van de woningen moeten woningcorporaties voorrang geven aan urgent woningzoekenden.
- Woningcorporaties moeten de bouwwerkzaamheden van maatschappelijk vastgoed aanbesteden. Dit betekent dat maatschappelijk vastgoed met een opdrachtwaarde boven € 4,845 miljoen exclusief omzetbelasting volgens de richtlijn 2004/18/EG van de Europese Commissie moet worden aanbesteed.
- Woningcorporaties moeten het genoten voordeel bij de bouw van maatschappelijk vastgoed doorgeven aan de maatschappelijke organisaties in de vorm van een huur die lager is dan de markthuur.
- Woningcorporaties moeten een gescheiden administratie voeren voor de taken die met staatssteun respectievelijk zonder staatssteun worden uitgeoefend.

Uitwerking in Nederlandse regelgeving in twee fasen

De uitwerking van het besluit van de EC in regelgeving gebeurt in 2 fasen:

- Op 1 januari 2011 wordt een tijdelijke ministeriële regeling ingevoerd die regels stelt voor (i) de activiteiten waarvoor staatssteun is toegestaan (waaronder maatschappelijk vastgoed), (ii) de woningtoewijzing (de 90%), en (iii) de verplichting om maatschappelijk vastgoed aan te besteden.
- De administratieve scheiding bij woningcorporaties en de berekening en afdracht van eventuele overcompensatie wordt bij wet geregeld. Dit maakt deel uit van een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen). Dat wetsvoorstel bevat ook een definitieve wettelijke regeling van hetgeen tot dan toe bij de ministeriële regeling was geregeld. Het is nog niet bij de Tweede Kamer ingediend. Woningcorporaties hoeven daar dan ook per 1 januari 2011 nog niet aan te voldoen.

Wat is van belang per 1 januari 2011

- Woningcorporaties moeten bij het aangaan van een huurcontract rekening houden met de inkomensgrens van € 33.614 en de verhuur ook registreren.
- Woningcorporaties moeten er rekening mee houden dat voor bepaalde activiteiten geen borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw meer mogelijk is, zoals voor de bouw van huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en maatschappelijk vastgoed dat niet op de “lijst” staat.
- De bouw van maatschappelijk vastgoed met een opdrachtwaarde boven € 4,845 miljoen (exclusief omzetbelasting) moet worden aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van de Europese Commissie.
- Leningen voor activiteiten die niet behoren tot de dienst van algemeen economisch belang die na 1 januari 2011 aflopen en opnieuw gefinancierd moeten worden mogen niet meer met WSW borging worden afgesloten.

Gevolgen bij het niet voldoen aan de 90% norm vanaf 1 januari 2011

Wanneer een woningcorporatie niet voldoet aan de 90% norm voor het desbetreffende jaar kan de minister besluiten dat de woningcorporatie voor aan te wijzen nieuwbouw van huurwoningen met een huur op of onder de € 652,52 geen gebruik mag maken van staatssteun i.c. de borging van het WSW. De nieuwbouw van dergelijke wooneenheden mag wel worden verricht zonder staatssteun.

Gevolgen bij invoering van de wijziging van de Woningwet
Een woningcorporatie mag niet meer staatssteun ontvangen dan noodzakelijk. Wanneer een woningcorporatie meer staatssteun ontvangt dan noodzakelijk (overcompensatie) moet de overcompensatie worden terugbetaald. De vaststelling van de omvang van de overcompensatie kan pas plaatsvinden als er sprake is van een administratieve scheiding. Dat is nu nog niet het geval maar maakt onderdeel uit van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet.

Deel 2. Vragen en antwoorden over de ministeriële regeling

Onderstaand zijn in de vorm van vragen en antwoorden verschillende punten toegelicht.

Toewijzing: aangaan huurcontract

- Welk inkomen moet worden getoetst bij het aangaan van een huurcontract?
- Hoe kan de woningcorporatie het inkomen van een huurder toetsen?
- Geldt er naast een inkomenstoets ook een vermogenstoets?
- Wordt de grens van € 33.614 jaarlijks aangepast?
- Geldt de 90% norm ook voor zittende huurders?
- Gelden er bij de 90% toewijzing voorrangregels?
- Gelden er ook regels voor de 10% die kan worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614?
- Hoe wordt beoordeeld of de woningcorporatie aan de toewijzingsnorm heeft voldaan?

- Wat is de relatie van de toewijzingsregels met de huisvestingsverordening van de gemeente?
- Vallen ook toewijzingen in woon-zorgcomplexen onder de toewijzingsregels?
- Vallen onzelfstandige wooneenheden ook onder de toewijzingsregels?
- Hoe dient een woningcorporatie te handelen als haar sociale huurwoningen via een derde instelling worden verhuurd?
- Hoe moet in het kader van een renovatie omgegaan worden met huishoudens die tijdelijk geherhuisvest worden, om daarna weer terug te keren in hun oude huurwoning?
- Hoe moet het inkomen van buitenlandse studenten die hier enkele jaren studeren worden getoetst?
- Zijn er richtlijnen voor het betrekken van de lokale overheid in de procedure?
- Gelden de toewijzingsregels per gemeente, regio of woningcorporatie?
- Moeten bestaande prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden aangepast?
- Welke regels gelden als de gemeente huurwoningen met een huurprijs boven de € 652,52 wil laten bouwen door de corporatie?
- In hoeverre zijn de toewijzingsregels van toepassing bij woningen die via maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) worden verkocht?

Toegestane activiteiten met staatssteun

- Kunnen ook verpleeg- en verzorgingshuizen gebouwd worden met staatssteun (borging door het WSW)?
- Kan de gemeente nog grondkostensubsidie geven voor combinatieprojecten van sociale huurwoningen en commercieel onroerend goed of dure huurwoningen?
- Hoe wordt de hoogte van toegestane staatssteun berekend bij een mix van activiteiten die wel en niet met staatssteun mogen worden uitgevoerd (bv. gebiedsontwikkeling t.b.v. sociale huur en dure huur, maatschappelijk vastgoed incl. commerciële voorziening)?
- Mag een woningcorporatie andere subsidies van de overheid ontvangen, dan die welke als compensatie benoemd zijn in deze regeling?
- Wat wordt er verstaan onder “huurprijs” voor huurwoningen met een huurprijs van € 652,52 of lager?
- Kan een woningcorporatie ook ander maatschappelijk vastgoed dan genoemd in de lijst (bijlage 1 bij de ministeriële regeling) met staatssteun bouwen?
- Valt grondverkoop door een gemeente aan een corporatie nu onder de staatssteunregels voor woningcorporaties?

Aanbesteding

- Moet de bouw van verzorgingshuizen Europees worden aanbesteed?
- Gelden er aanbestedingsregels voor opdrachten van woningcorporaties onder de Europese drempel (€ 4,845 miljoen exclusief omzetbelasting)?

1 Toewijzing: Aangaan huurcontract

Welk inkomen moet worden getoetst bij het aangaan van een huurcontract?

Het gaat bij de verhuring van woningen tot € 652,52 om het inkomen van het huishouden. Het huishoudinkomen is de optelsom van de verzamelinkomens als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en diens meerderjarige medebewoners. Inkomen van minder- en meerderjarige kinderen telt niet mee. Voor het toetsen van het huishoudinkomen is een schema ontwikkeld dat als hulpmiddel kan dienen voor corporaties. Dit schema van de toetsing van het huishoudinkomen is in de bijlage opgenomen.

Hoe kan de woningcorporatie het inkomen van een huurder toetsen?

De woningcorporatie dient zich naar redelijkheid ervan te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract. Het vast te leggen huishoudinkomen moet zo veel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Hierbij kan de woningcorporatie bijvoorbeeld gebruikmaken van de laatste voorlopige vaststelling van het verzamelinkomen uit de aangifte inkomstenbelasting, eventueel aangepast met de door betrokkene geschatte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringsstrookje, daarbij rekening houdend met een vakantie-uitkering. Voor het toetsen van het huishoudinkomen is een schema ontwikkeld dat als hulpmiddel kan dienen voor corporaties. Dit schema van de toetsing van het huishoudinkomen is in de bijlage opgenomen.

Geldt er naast een inkomenstoets ook een vermogenstoets?

Nee, alleen het inkomen is bij het aangaan van een huurcontract bepalend.

Wordt de grens van € 33.614 jaarlijks aangepast?

Ja, de grens wordt per 1 januari (voor het eerst in 2012) aangepast met de ontwikkeling van de zogenoemde "referentie-inkomens voor meerpersoonshuishoudens onder de 65" uit de Wet op de huurtoeslag.

Geldt de 90% norm ook voor zittende huurders?

Deze norm geldt alleen voor nieuwe verhuringen en niet voor zittende huurders.

Gelden er bij de 90% toewijzing voorrangregels?

Ja, bij het aangaan van huurcontracten binnen de groep onder de inkomensgrens dient de woningcorporatie –op basis van het Bbsh- zo veel mogelijk voorrang te geven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen.

Gelden er ook regels voor de 10% die kan worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614?

Van deze groep moet voorrang gegeven worden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of

psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Dit biedt een zekere ruimte om urgent woningzoekenden, ongeacht hun inkomen, te huisvesten. Die urgentie moet zijn ontstaan uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Een voorbeeld is de huisvesting van gehandicapten in op hun behoeften aangepaste woningen. Ook valt te denken aan huishoudens die vanwege herstructurering geherhuisvest moeten worden. Het kan ook gaan om de gezondheid of de veiligheid van anderen dan de woningzoekende zelf.

Na de verhuringen aan bovengenoemde urgenten met een inkomen boven de € 33.614 kan de woningcorporatie indien er nog ruimte is binnen de 10%-marge aan andere huishoudens met hogere huishoudinkomens dan € 33.614 per jaar verhuren. Dit dient op een transparante wijze plaats te vinden aan de hand van door de woningcorporatie vastgesteld beleid. Daarin kan bijvoorbeeld zijn opgenomen dat de volgorde van inschrijving als woningzoekende bij de woningcorporatie zal worden aangehouden of rekening gehouden wordt met het inkomen maar ook is het denkbaar dat de woningcorporatie loting toepast.

Hoe wordt beoordeeld of de woningcorporatie aan de toewijzingsnorm heeft voldaan?

De wijze waarop is toegewezen gaat onderdeel uitmaken van de verantwoordingsgegevens op grond van het Besluit beheer sociale-huursector.

De gegevens worden beoordeeld door de minister van Binnenlandse Zaken. De minister beoordeelt aan de hand van de verantwoording jaarlijks voor 1 december of aan de toewijzingsnorm in het voorgaande jaar is voldaan. Het gaat de eerste keer om toewijzingen in 2011.

Wat is de relatie van de toewijzingsregels met de huisvestingsverordening van de gemeente?

De regeling staatssteun wordt in wetgeving vastgelegd en richt zich rechtstreeks op corporaties. Corporaties moeten in alle gevallen aan deze regels voldoen, of er nu wel of geen geldende huisvestingsverordening is in een gemeente.

Een huisvestingsverordening richt zich op meer eigenaren dan alleen woningcorporaties. In de huidige Huisvestingswet is het onderscheid voor het wel of niet vereist zijn van de huisvestingvergunning immers bepaald door de huurprijsgrens, niet door de eigendomssituatie. Veel huisvestingsverordeningen kennen huur-inkomens Tabellen met meerdere schijven. Het kan voor een gemeente wenselijk zijn die in stand te laten, als zij daar beleid mee willen voeren dat de goedkoopste woningen terecht komen bij de laagste inkomens. Zolang deze schijven liggen onder de € 652,52 en € 33.614, kunnen deze in stand blijven. In dat geval hebben ook corporaties zich hieraan te houden. Als een gemeente een tabel langer wil laten doorlopen (hogere inkomensgrens) geldt deze grens wel voor particuliere verhuurders, en voor corporaties alleen voor de 10% van de woningen met een huur onder de € 652,52 die zij boven de inkomensgrens van de regeling staatssteun mogen toewijzen. De gemeente kan ook een hogere huurgrens (d.w.z. boven de € 652,52) hanteren. In dat geval geldt de grens ook voor woningcorporaties, want de toewijzingsregels zijn niet

op woningen met een huurprijs boven de € 652,52 van toepassing. De invoering van de regeling staatssteun kan voor gemeenten aanleiding vormen om naar de indeling in de tabellen van de huisvestingsverordening te kijken. Corporaties vormen veelal de grootste verhuurder van het woningbezit dat onder de huisvestingsverordening valt. Nu de inkomensgrens bij verhuringen voor corporaties in de regeling staatssteun is vastgelegd, kan de derde vraag-aanbod verhouding reden zijn om het aantal schijven van een huurtabel in de huisvestingsverordening te verminderen.

Vallen ook verhuringen in woon-zorgcomplexen onder de toewijzingsregels?

Alleen wanneer er sprake is van een huurcontract met de bewoner(s) zijn de toewijzingsregels van toepassing. Bij toewijzing op basis van een AWBZ-indicatie is er geen sprake van een huurcontract. Dit betekent dit dat onzelfstandige eenheden in verzorgingshuizen en verpleeghuizen (waaronder gehandicaptenzorg), die verhuurd worden aan zorginstellingen, niet onder de 90% toewijzingsregels vallen vanwege de toewijzing op basis van een AWBZ-indicatie. Voor nieuwe verhuringen van aanleunwoningen (zelfstandige wooneenheden) bij een verzorgingshuis of zelfstandige wooneenheden in woon-zorgcomplexen, ook als deze door een andere instelling dan de woningcorporatie verhuurd worden, geldt het toewijzingscriterium wel. Deze woningen zijn namelijk volwaardige woningen, die zelfstandig verhuurd worden (wonen en zorg gescheiden).

Vallen onzelfstandige wooneenheden ook onder de toewijzingsregels?

Onder de toewijzingsregels vallen ook woonruimten (zelfstandig en onzelfstandig) voor permanente bewoning in gebouwen, zoals woon-zorgcomplexen of internaten met een huurprijs van € 652,52 of lager. Wanneer geen sprake is van een huurcontract met de individuele bewoner(s), maar toewijzing bijvoorbeeld plaatsvindt op basis van een AWBZ-indicatie, zijn de toewijzingsregels niet van toepassing.

Hoe dient een woningcorporatie te handelen als haar sociale huurwoningen via een derde instelling worden verhuurd?

Indien huurwoningen met een huurprijs van € 652,52 of lager verhuurd worden door een andere instelling, dient de woningcorporatie hierover toewijzingsafspraken en verantwoordingsafspraken te maken met die andere instelling.

Hoe moet in het kader van een renovatie omgegaan worden met huishoudens die tijdelijk geherhuisvest worden, om daarna weer terug te keren in hun oude huurwoning?

In geval van renovatie van een woning, waarbij het huishouden tijdelijk geherhuisvest wordt, om daarna weer terug te keren in de gerenoveerde woning, kan een woningcorporatie ervoor kiezen om het huurcontract in stand te laten (wel met bij terugkeer eventueel een hogere huur i.v.m. de gerealiseerde geriefverbetering van de woning). Dit wordt dan niet beschouwd als een nieuwe verhuring (NB. als de huurder alsnog besluit niet terug te keren, is er op het moment van overzetting van het contract naar het nieuwe adres wel sprake van een nieuw huurcontract). Er wordt van uit gegaan dat dit een bestendige lijn is, ongeacht het inkomen van het huishouden.

Hoe moet het inkomen van buitenlandse studenten die hier enkele jaren studeren worden getoetst?

Ook hier zal de woningcorporatie een inkomensstoets moeten uitvoeren. Omdat een belastingaangifte ontbreekt, zal getoetst worden op basis van een loonstrook dan wel verklaring van de huurder dat die geen inkomsten ontvangt.

Zijn er richtlijnen voor het betrekken van de lokale overheid in de procedure?

Het is aan de woningcorporaties (in geval van huisvestingsverordeningen samen met gemeenten) om hier invulling aan te geven. Er bestaan ter zake geen richtlijnen.

Gelden de toewijzingsregels per gemeente, regio of woningcorporatie?

De toewijzingsnorm van 90% heeft betrekking op een individuele woningcorporatie.

Moeten bestaande prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden aangepast?

Daar is in zijn algemeenheid geen antwoord op te geven. Wel geldt dat van de corporatie niet kan worden vereist afspraken met de gemeenten na te komen die het de corporatie vervolgens onmogelijk maken aan de regels voor de staatssteun te voldoen. Corporaties dienen aan de ministeriële regeling te voldoen, ook als dit mogelijk strijdig zou zijn met bestaande prestatieafspraken.

Welke regels gelden als de gemeente huurwoningen met een huurprijs boven de € 652,52 wil laten bouwen door de corporatie?

De regeling voor staatssteun staat er niet aan in de weg om daarover met een corporatie tot afspraken te komen. Het is voor de corporatie alleen niet mogelijk om voor de ontwikkeling van deze woningen gebruik te maken van staatssteun als bedoeld in de ministeriële regeling.

In hoeverre zijn de toewijzingsregels van toepassing bij woningen die via maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) worden verkocht? Alleen bij een nieuwe verhuring als huurwoning met een huurprijs van € 652,52 of lager geldt de toewijzingsnorm van 90%. Wordt de woning direct als koopwoning toegewezen dan is geen sprake van een nieuwe

verhuring en geldt de inkomensnorm niet.

Wanneer een corporatie een MGE-woning terugkoopt en verhuurt met een huurprijs van € 652,52 of lager, wordt dit beschouwd als een nieuwe verhuring. Dan geldt de inkomensnorm. Wel kan een corporatie gebruik maken van de 10% vrije toewijzing, binnen de gestelde voorwaarden. In de situatie dat de zittende bewoner zijn woning terugverkoopt aan de woningcorporatie en deze woning vervolgens weer gaat huren zijn de toewijzingsregels niet van toepassing, omdat de bewoningssituatie niet wijzigt.

2 Toegestane activiteiten met staatssteun

Kunnen ook verpleeg- en verzorgingshuizen gebouwd worden met staatssteun (borging door het WSW)?

Verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg kunnen worden gebouwd met staatssteun. Deze activiteiten worden niet genoemd op de lijst van maatschappelijk vastgoed omdat zij worden gerekend tot de bouw van woongelegenheden in de zogenoemde dienst van algemeen economisch belang.

Kan de gemeente nog grondkostensubsidie geven voor combinatieprojecten van sociale huurwoningen en commercieel onroerend goed of dure huurwoningen?

Ja, voor zover de grondkostensubsidie niet ten goede komt van het commerciële onroerend goed of de dure huurwoningen. Op een transparante wijze moet blijken dat een dergelijke grondkostensubsidie slechts toevalt aan de onroerende zaken waarvoor staatssteun is toegestaan.

Hoe wordt de hoogte van toegestane staatssteun berekend bij een mix van activiteiten die wel en niet met staatssteun mogen worden uitgevoerd (bv. gebiedsontwikkeling t.b.v. sociale huur en dure huur, maatschappelijk vastgoed incl. commerciële voorziening)?

Toegestane staatssteun voor woningcorporaties in het kader van deze regeling omvat – naast de reguliere en bijzondere projectsteun en de saneringssteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting - uitsluitend lagere grondkosten voor sociale woningbouw en garanties op leningen die worden geborgd door het WSW dan wel een gemeente. De omvang van de staatssteun en de vraag of er sprake is van overcompensatie kan op het moment van invoering van de regeling nog niet worden bepaald. Dit wordt anders na invoering van de wijziging van de Woningwet omdat daarin de regels worden opgenomen voor de administratieve scheiding bij corporaties in activiteiten die met en zonder staatssteun worden uitgevoerd.

Mag een woningcorporatie andere subsidies van de overheid ontvangen, dan die welke als compensatie benoemd zijn in deze regeling?

Een woningcorporatie kan van de overheid andere subsidies (d.w.z. andere vormen van staatssteun) ontvangen voor zover de overheid de Europese regelgeving in acht neemt. Hierbij kan gedacht worden aan ISV-subsidie, vrijstelling van leges, monumentensubsidies en garanties op leningen.

Wat wordt er verstaan onder “huurprijs” voor huurwoningen met een huurprijs van € 652,52 of lager?

Alleen de “kale” huur, dat wil zeggen de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woongelegenheden, mag tot de huurprijs worden gerekend. Servicekosten vallen hier dus niet onder. Bij zogenaamde all-in huren zal dus onderscheid moeten worden aangebracht tussen kale huur en servicekosten.

Kan een woningcorporatie ook ander maatschappelijk vastgoed dan genoemd in de lijst (bijlage 1 bij de ministeriële regeling) met staatssteun bouwen?

Ja, de minister kan op een verzoek van de woningcorporatie daartoe besluiten. Het maatschappelijk vastgoed dient nauw verwant te zijn aan het maatschappelijk vastgoed genoemd in de lijst, te worden gerealiseerd in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woongelegenheden met een huurprijs van € 652,52 of lager gelegen zijn en een functie voor de wijk, de buurt of het buurtschap te hebben.

Valt grondverkoop door een gemeente aan een corporatie nu onder de staatssteunregels voor woningcorporaties?

Grondverkoop op zich wordt niet aangemerkt als staatssteun van de gemeente aan de woningcorporatie. Dit is pas het geval wanneer de grond voor een lagere prijs dan de marktwaarde wordt verkocht. Het verschil tussen marktwaarde en verkoopprijs wordt beschouwd als staatssteun.

De grondprijs is marktconform wanneer deze tot stand is gekomen door een openbare biedprocedure dan wel door taxatie voorafgaand aan de verkooponderhandelingen door een onafhankelijke deskundige (zie Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, mei 2005, www.rijksoverheid.nl).

3 Aanbesteding

Moet de bouw van verzorgingshuizen Europees worden aanbesteed?

Nee, de bouw van verzorgingshuizen valt niet onder de lijst met maatschappelijk vastgoed maar wordt gerekend tot de bouw van woningen. Deze hoeft niet te worden aanbesteed.

Gelden er aanbestedingsregels voor opdrachten van woningcorporaties onder de Europese drempel (€ 4,845 miljoen exclusief omzetbelasting)?

Er gelden geen regels over hoe woningcorporaties om moeten gaan met aanbestedingen onder dat bedrag.

Corporaties houden de keuze tussen openbare en onderhandse aanbesteding. Bij de onderhandse aanbesteding betekent dit het vragen van meerdere offertes. Mocht de corporatie kiezen voor een openbare aanbesteding, dan biedt het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (zie link) handvatten.

http://wetten.overheid.nl/BWBR0018607/geldigheidsdatum_08-07-2010#8

Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met:

aedes
vereniging van woningcorporaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten