

Ministeriële Regeling: hoofdlijnen

Hieronder worden de hoofdlijnen van de [interim ministeriele regeling](#) toegelicht.

Status van de regeling

De regeling is nog niet in werking getreden. De minister heeft op 20 mei 2010 de kamer toegezegd de landsadvocaat om advies te vragen over de ruimte bij de invoering van de ministeriele regeling en de kamer hierover te informeren. Met een breed gedragen, door de minister ontraden, motie heeft de kamer de regering verzocht de ministeriële regeling niet in werking te laten treden dan na voortgezet overleg met organisaties van huurders, woningcorporaties en andere stakeholders, gevolgd door een bespreking van het finale voorstel met de Kamer.

Het gaat om een tijdelijke regeling waarmee Nederland de EC- [beschikking](#) wil implementeren. Bedoeling is om op termijn de regeling nader uit te werken en op te nemen in een herziene versie van de Woningwet. Het traject rondom de Woningwet is vertraagd vanwege de val van het kabinet.

Definitie Staatssteun

Onder staatssteun wordt verstaan de borging van het WSW door de achtervang van de overheid in de zekerheidsstructuur van het WSW. Verder worden de project- en saneringssteun van het CFV, de bijzondere projectsteun en het voordeel uit verlaagde grondprijzen door gemeenten als staatssteun aangemerkt.

Definitie Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

In de regeling is omschreven voor welke werkzaamheden van corporaties bovengenoemde staatsteun toegestaan is. Dit zijn de diensten van algemeen economisch belang. Het gaat dan met name om het passend huisvesten van de doelgroep, het leveren van diensten aan bewoners, de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van huurwoningen tot de maximale huurtoeslaggrens, om de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van nader omschreven maatschappelijk vastgoed, om infrastructuur rondom woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed, om leefbaarheid en om de wijkaanpak.

Toewijzingsnorm

Om te toetsen of de staatsteun terecht is verstrekt geldt een toewijzingsnorm waarop toezicht zal worden uitgeoefend door de op te richten Autoriteit (nu het Centraal Fonds).

De corporatie moet tenminste 90 procent van de vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouw) met een huur tot de huurtoeslaggrens (afgerond 648 euro, peildatum 1 januari 2010), toewijzen aan huishoudens met een (gezamenlijk)verzamelniveau van maximaal 33.000 euro (peildatum 1 januari 2010). Dit huishoudinkomen wordt bepaald overeenkomstig de Wet op de huurtoeslag. Deze inkomenstoets moet plaatsvinden onder de verantwoordelijkheid van de corporatie. Bij de toewijzing binnen deze groep dient voorrang te worden gegeven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen.

De overige toewijzingen (maximaal 10 procent), mogen betrekking hebben op inkomens boven

de 33.000 euro. Daarbij gelden wel regels: bij voorrang moeten worden toegewezen aan urgent woningzoekenden (bijvoorbeeld aan huishoudens die dringend behoefte hebben aan woonruimte uit hoofde van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten dan wel anderszins urgent, zoals pas gescheiden mannen of vrouwen met kinderen, aan bepaalde beroepsgroepen die voor de stad behouden moeten worden). Indien na toewijzing aan urgenten er nog ruimte is binnen de 10 procentsgrens kan aan andere huishoudens met een inkomen hoger dan 33.000 euro per jaar worden toegewezen.

-Maatschappelijk Vastgoed

Staatssteun voor bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, verhuur en exploitatie van maatschappelijk vastgoed blijft mogelijk. Daarbij gelden wel voorwaarden. De regeling bevat een lijst met maatschappelijk vastgoed dat voor staatssteun in aanmerking komt. Op verzoek van de corporatie kan de minister overigens besluiten om niet-genoemd vastgoed ook voor steun in aanmerking te laten komen. Hoofregel is dat het vastgoed een wijkgerichte maatschappelijke functie heeft. Verder worden corporaties verplicht het voordeel dat zij ontvangen uit staatssteun door te rekenen ten gunste van de gebruikers, hoe is echter niet duidelijk. Bovendien worden corporaties aanbestedingsplichtig. Men moet de bouw en verbetering van het maatschappelijk vastgoed openbaar aanbesteden. Boven een drempelbedrag van meer dan 4,845 miljoen euro moet Europees (openbaar) worden aanbesteed. De zogenoemde plint (ruimten met een niet-woonfunctie in woongebouwen) en kleinschalig commercieel vastgoed worden niet beschouwd als maatschappelijk vastgoed. Deze komen vanaf het in werking treden van de regeling niet meer in aanmerking voor financiering door tussenkomst van het WSW.

-Sancties

Als er niet wordt voldaan aan de toewijzingsnorm dan kan een sanctie worden opgelegd. Centraal Fonds kan besluiten dat de corporatie in eerste instantie voor aan te wijzen nieuwbouw van huurwoningen met een rekenhuur van ten hoogste 648 euro geen gebruik de borging van het WSW. De nieuwbouw van dergelijke woongelegenheden mag wel zonder staatssteun. Achterliggende gedachte hierbij is dat er kennelijk niet voldoende huishoudens zijn die staatssteun op dergelijke nieuwbouw van huurwoningen rechtvaardigen. De ministeriële regeling is niet helemaal duidelijk over de manier waarop en wanneer sancties worden getroffen.

Bij de herziening van de Woningwet zal deze bepaling nader uitgewerkt worden. Daarbij zal ook worden geregeld dat, als in latere jaren niet aan de toewijzingsnorm voldaan is, tevens eventuele overcompensatie door het CFV kan worden teruggevorderd

-Financiering DAEB en niet-DAEB

De ministeriële regeling gaat in op de financiering van werkzaamheden die behoren tot de definitie van de DAEB (artikel 2) en van werkzaamheden die daar buiten vallen (niet-DAEB).

Voor de werkzaamheden die vallen onder de definitie van de DAEB wordt onderscheid gemaakt tussen leningcontracten met WSW borging (of gemeentelijke borging) die voor en die na het tijdstip van inwerkingtreding van de regeling tot stand zijn gekomen:

- leningscontracten met WSW borging die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand gekomen leningscontracten kunnen op basis van de tot dat tijdstip van toepassing zijnde borgstellingregels van het WSW ongewijzigd doorlopen. Ook als zij

betrekking hebben op werkzaamheden of onroerende zaken anders dan die genoemd in artikel 2 (bijvoorbeeld de financiering van huurwoningen met een rekenhuur boven € 647,53 per maand, de financiering van winkelpinten, kleinschalige winkelveorzieningen en bedrijfsgebouwen).

Het kan daarbij ook gaan om leningscontracten die voor het tijdstip van inwerkingtreding zijn afgesloten voor de realisatie van onroerende zaken anders dan genoemd in artikel 2 van de regeling, welke onroerende zaken na dat tijdstip gerealiseerd gaan worden.

Indien in zulke leningcontracten renteherzieningsafspraken of specifieke herfinancieringsafspraken zijn opgenomen, kunnen deze gewoon nagekomen worden.

Voor leningcontracten waar na het tijdstip van inwerkingtreding van de regeling sprake is van een herziening van de voorwaarden in het leningscontract tussen de corporatie en de leningverstrekker of sprake is van een contractueel vereiste herfinanciering, moet in de afspraken tussen de toegelaten instelling en het WSW worden opgenomen dat de onderpandstelling voor de betrokken borgstelling volledig dient komen te liggen op onroerende zaken als bedoeld in artikel 2.

Alhoewel de wijze waarop bij renteherzieningen en herfinancieringen met de onderpandstelling moet worden omgegaan vragen oproept ligt het voor de hand dat het WSW geen wijziging in de onderpandstelling zal vragen bij lopende leningcontracten.

- Leningscontract die na het tijdstip van inwerkingtreding van de regeling tot stand zijn gekomen kunnen een WSW-borging verkrijgen voorzover werkzaamheden en onroerende zaken als bedoeld in artikel 2 aan de orde zijn.

Dit betekent dat de toegelaten instelling geen WSW-borging kan vragen en zal krijgen voor leningen die (mede) betrekking hebben op andere werkzaamheden dan bedoeld in artikel 2, de zogenaamde niet-DAEB werkzaamheden.

Daaronder vallen bij voorbeeld dure huurwoningen (huur hoger dan 648 euro), maar ook de zogenoemde plint en kleine commerciële ruimtes.

De regeling biedt geen uitsluitel over de manier waarop deze niet-DAEB werkzaamheden dan wel gefinancierd kunnen worden. Aedes is in overleg met het WSW om te bezien of en zo ja op welke wijze in deze omissie kan worden voorzien.

-Invoering

De regeling voorziet in invoering per 1 oktober 2010. Mogelijk wordt deze datum gewijzigd; zie onder 'status van de regeling'. Met de regeling is nog geen sprake van volledige implementatie van het EC besluit. Onderwerpen zoals de administratieve scheiding tussen Daeb en overige werkzaamheden en de bepaling of sprake is geweest van overcompensatie worden wettelijk vastgelegd. Bedoeling is om dit te regelen met de herziening van de woningwet en de daarbij behorende Algemene Maatregel van Bestuur.

Zorgpunten en inzet Aedes

Aedes heeft regelmatig contact met leden van de Tweede Kamer over de zorgpunten die er bestaan rondom de inhoud en implementatie van de ministeriële regeling. Uiteraard staan wij ook in contact met WWI en WSW.

De volgende zaken baren ons grote zorg.

- Belangrijk element uit de regeling is de zogeheten toewijzingsnorm: corporaties moeten minimaal 90 procent van de vrijkomende woningen met een huur tot 648 euro toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro per jaar. Hiermee komen de huisvestingsmogelijkheden van bijvoorbeeld middeninkomens onder druk te staan.

- 84 procent van de corporaties haalt de toewijzingsnorm niet. Dit blijkt uit onderzoek op initiatief van Aedes Het Woononderzoek Nederland 2009 dat onlangs is gepubliceerd, bevestigt dat de voorgestelde normering ver afstaat van wat nu gebruikelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van WWI. De vrees is dan ook dat de sanctie die is opgenomen in de regeling vaak zal gaan worden toegepast. Er is een grote kans dat veel corporaties de komende jaren niet in aanmerking komen voor WSW borging van nieuwe sociale woningbouwprojecten met een huur tot 648. De woningen zullen dan niet kunnen worden gebouwd of worden veel duurder vanwege de financiering zonder gebruikmaking van de zekerheidsstructuur in de sector.
- Op dit moment is onduidelijk hoe de financiering van zogeheten niet-DAEB werkzaamheden kan plaatsvinden. Het gaat dan om werkzaamheden waar geen staatssteun voor mag worden gegeven. Daar zijn ook bestaande projecten met plinten en kleine commerciële ruimtes als onderpand bij die in het verleden zijn gerealiseerd met WSW-borging (die nu tot de niet-DAEB worden gerekend) en waarbij herziening van het leningcontract vanwege renteherziening of herfinanciering aan de orde is. De (her)financiering is niet veiliggesteld.
- Op een later moment wordt het punt van terugbetaling van eventueel teveel ontvangen staatssteun ('overcompensatie') nader geregeld. Dit schept onzekerheid: de regels dreigen in de loop van het spel bepaald te worden.
- Bestaande toewijzingsregels en automatiseringssystemen zullen moeten worden aangepast. Gemeenten en corporaties moeten nagaan of hun afspraken aanpassing behoeven. Ook moeten woningzoekenden geïnformeerd worden.
- Corporaties krijgen te maken met een grote administratieve last,, ondermeer door de toewijzingsnorm en de uit te voeren controle op de juistheid van het huishoudinkomen.

Aedes vindt het niet verantwoord om de huidige regeling in te voeren. De financiering moet gewaarborgd zijn, ook van niet-DAEB werkzaamheden. Er mag geen ongedefinieerd zwaard van Damocles boven de corporaties hangen, zoals sancties die nog niet bekend zijn. Ook moeten de overgangstermijnen lang genoeg zijn, zodat aanstaande huurders, gemeenten en corporaties zich in redelijkheid kunnen voorbereiden op de nieuwe regels. Aedes brengt deze punten met regelmaat naar voren in Den Haag, bijvoorbeeld in gesprekken met fracties in de Tweede Kamer.