

Veelgestelde vragen over de interim ministeriële regeling

Deel I Stand van zaken d.d. 12 oktober

Opmerking vooraf

De inhoud van de regeling is nog steeds in beweging. Er kan niet worden uitgesloten dat de hieronder verstrekte informatie op onderdelen moet worden aangepast. Gelet op de vele vragen is ondanks deze onzekerheid gekozen voor een integrale update op basis van onze kennis en inschattingen.

Wat is er veranderd ten opzichte van eerdere versies van de regeling

- inkomen van kinderen telt niet mee bij bepaling huishoudinkomen
- indien er voor een woongelegenheden geen sprake is van een huurcontract, maar van een geïntegreerde woonzorg indicatie op basis van de AWBZ, valt deze indicatie en woongelegenheden niet onder het 90% toewijzingscriterium. Het vastgoed komt wel in aanmerking voor WSW borging
- een aantal jaartallen wordt t.o.v. eerdere versies aangepast.

Overigens wordt opgemerkt dat de grenzen ad € 647,53 (in de vragen en antwoorden wordt gemakshalve € 648 genoemd) en € 33.000 per 1 januari 2011 worden aangepast. De nieuwe grenzen zijn nog niet bekend.

1. Waarom deze regeling?

Met deze interim regeling geeft Nederland op onderdelen uitwerking aan de beschikking van de Europese Commissie rondom bestaande en nieuwe staatssteun en de Nederlandse woningcorporaties.

Op andere onderdelen vindt de komende tijd nog nadere uitwerking plaats (zie 3).

De beschikking is de uitkomst van onderhandelingen tussen voormalig minister van der Laan van WWI en toenmalig Commissaris Kroes van de Europese Commissie. Op 7 januari 2010 stuurde de voormalig minister de beschikking naar de Tweede Kamer. Er ging een lange discussie tussen Nederland en de EC over het Nederlandse corporatiestelsel aan vooraf. Al in 2005 liet de Commissie weten te twifelen of het Nederlandse stelsel van woningcorporaties wel voldoet aan Europese regelgeving.

Tal van partijen, waaronder een groot aantal corporaties heeft bezwaar aangetekend tegen de Beschikking. Dit heeft geen opschortende werking.

2. Wanneer gaat de ministeriële regeling in?

Geplande ingangsdatum was 1 juni 2010 en later 1 oktober 2010. Demissionair minister Middelkoop heeft (in een poging de Tweede Kamer achter zich te krijgen) als nieuwe invoeringsdatum 1 januari 2011 genoemd.

Desondanks heeft de Tweede Kamer een -door de minister ontraden- motie aangenomen. Inmiddels heeft de minister een brief aan de kamer gezonden waarin hij aangeeft de regeling per 1 januari 2011 te zullen invoeren. Op 15 september 2010 zou weer overleg plaatsvinden tussen de Algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en minister van Middelkoop. Dit overleg is uitgesteld. De Kamercommissie wil eerst een rondetafelbijeenkomst met betrokken organisaties en deskundigen beleggen en een gesprek voeren met de DG mededinging van de Europese Commissie. Dit heeft plaatsgevonden op 7 oktober. Op 28 oktober spreekt de Kamercommissie de minister. De minister is verzocht tot die tijd geen onomkeerbare stappen te nemen. Of het overleg leidt tot verder uitstel is nog onduidelijk.

3. Wat is de relatie met de zogenoemde Herzieningswet?

De ministeriële regeling loopt vooruit op de Herzieningswet toegelaten instellingen. Bij deze Herzieningswet gaat het om veel meer zaken, zoals intern en extern toezicht, de rol en positie van minister en de autoriteit (thans CFV), de inrichting van de corporatie en de positie van belanghouders en de gemeente. De brief van voormalig minister Van der Laan aan de Tweede Kamer van 12 juni 2009 over het corporatiebestel geeft de contouren aan. In juli 2010 heeft de Raad van State haar advies over de ontwerp Herzieningswet vastgesteld. Het wetsvoorstel zal naar verwachting na afronding van de kabinetsformatie naar de Tweede Kamer worden gezonden, al dan niet in gewijzigde vorm.

WWI streeft naar inwerkingtreding van deze wet per 1 januari 2012. T.a.v de verdere implementatie van de Europese beschikking streeft WWI ook naar invoering per 1 januari 2012 (mogelijk wordt de beoogde samenloop met de herzieningswet losgelaten en komt er (tijdelijk) een afzonderlijke wet). Naar verwachting zal de herzieningswet voorzien in een invoeringstermijn. De wettelijke regeling betreft:

* de (tenminste administratieve) scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang en diensten die daar niet toe worden gerekend. Naar verwachting zal de scheiding per 1 januari 2013 of 2014 een feit moeten zijn;

* de wijze waarop eventuele overcompensatie wordt berekend, alsmede de daarmee samenhangende afdracht aan het Centraal Fonds;

Daarnaast is door de minister de (mogelijkheid van een) regionale differentiatie van de 90% toewijzingsnorm in het vooruitzicht gesteld. Ook dat zal bij wet moeten worden geregeld. Of dit er echt van komt is onzeker omdat de verschillen tussen regio's relatief beperkt zijn en een lagere norm (minimaal 80%) zou moeten worden gecompenseerd door hogere normen elders.

Deel II Inhoud ministeriële regeling

1. Wat is staatssteun?

De Europese regels maken het lidstaten mogelijk om rechtmatig staatssteun te geven, onder andere voor de zogenaamde 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). Het merendeel van de activiteiten van corporaties wordt als DAEB aangemerkt.

Steunmaatregelen van de overheid kunnen echter eerlijke concurrentie verstoren. Daarom verbiedt artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de EU (VWEU) maatregelen die ondernemingen selectief economische voordelen verlenen.

De regeling noemt als steun de overheidsachtervang (rijk, gemeenten) bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de 'reguliere' en 'bijzondere' projectsteun en saneringssteun van het CFV en de verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de realisatie van DAEB's door corporaties.

2. Wat zijn Diensten van Economisch Algemeen Belang (DAEB)?

Een lidstaat kan diensten als DAEB aanmerken en aan bepaalde ondernemingen de uitvoering daarvan opleggen. Volgens het EG-verdrag mogen voor de uitvoering van DAEB's, onder omstandigheden en voor zover nodig, de Europese mededingingsregels buiten toepassing blijven. Zo kan staatssteun geoorloofd zijn.

In de interim ministeriële regeling is omschreven voor welke werkzaamheden van corporaties bovengenoemde staatssteun toegestaan is. 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.

Ook de bouw, het verwerven etc van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden anders dan in verband met verhuren toe te wijzen woongelegenheden maakt onderdeel uit van de Daeb. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om woon-zorgvastgoed dat op niet op basis van een huurcontract wordt verhuurd maar sprake is van een (voorgenomen) toewijzing in geval van bijvoorbeeld een medische indicatie.

Praktische gevolgen voor corporaties

- Het werkdomein als zodanig wordt niet beperkt. Het werkdomein van de corporatie is breder dan het werkdomein waarvoor staatssteun geoorloofd is.
- Met de DAEB wordt de focus van de corporatie, voorzover staatssteun geoorloofd is, strakker vastgelegd
- M.b.t. maatschappelijk vastgoed is sprake van een verruiming (zie onder maatschappelijk vastgoed)

3. Is andere steun uitgesloten?

In de regeling is aangegeven voor welke activiteiten de corporatie recht heeft op compensatie/staatsteun in het kader van de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang. Dat wil niet zeggen dat een toegelaten instelling geen andere dan de in deze regeling genoemde staatssteun (bijvoorbeeld van een gemeente) kan ontvangen. Die gemeente moet dan wel voor een dergelijke steunverlening toestemming van de Europese Commissie hebben verkregen, aldus de toelichting op regeling. De vraag is of dit een juiste interpretatie van de Europese regelgeving is

4. Toewijzingsnorm

4.1. Hoe werkt de 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% van de vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouw) met een huur tot de huurtoeslaggrens (afgerond 648 euro, peildatum 1 januari 2010), toewijzen aan huishoudens met een (verzamel) huishoudinkomen van maximaal € 33.000 (peildatum 1 januari 2010). Deze inkomenstoets moet plaatsvinden onder de verantwoordelijkheid van de corporatie. Bij de toewijzing binnen deze groep dient –op basis van het Bbsh- voorrang te worden gegeven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen.
- De overige toewijzingen (maximaal 10%), mogen betrekking hebben op inkomens boven de € 33.000. 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%-grens kan aan andere huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000 per jaar worden toegewezen. Het is aan de corporatie (in geval van een huisvestingsverordening samen met de gemeente) om hier nader invulling aan te geven. Er bestaan terzake geen richtlijnen van rijkswege.
- De norm heeft betrekking op de toewijzing van huurwoningen; alle woongelegenheden bestemd voor permanent verblijf tellen mee. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Verhuringen van studenteneenheden tellen mee.
- Indien als gevolg van herstructurering een woning gesloopt wordt en de bewoner krijgt een andere woning, is sprake van een nieuwe toewijzing indien een nieuw huurcontract wordt aangegaan.
- Indien bij renovatie van een woning, waarbij het huishouden tijdelijk geherhuisvest wordt, om daarna weer terug te keren in de gerenoveerde woning, er voor is gekozen om het huurcontract in stand te laten (wel met bij terugkeer eventueel een hogere huur i.v.m. gerealiseerde geriefverbetering van de woning) is geen sprake van een nieuwe toewijzing.
- De normering heeft betrekking op de corporatie als geheel (dus niet per gemeente o.i.d.).
- Verhuringen van zelfstandige én onzelfstandige eenheden in verzorgings- of woon-zorgcomplexen tellen onder voorwaarde niet mee bij de toewijzingsnorm. De voorwaarde is dat bij de betrokken woongelegheden geen sprake is van een verhuurcontract, maar van een geïntegreerde levering van wonen en zorg op basis van de AWBZ.

Praktische gevolgen voor corporaties

- De inkomenspositie van huurders bij nieuwe toewijzingen wordt een belangrijke factor. De regeling gaat er van uit dat de controle op de juistheid van het geraamde huishoudinkomen van de huurder in het kader van de 90%-regel door de corporaties plaatsvindt. Tevens dienen bescheiden ter zake worden bewaard met het oog op de accountantscontrole (zie ook 4.2)
- Beoordelen en zonodig aanpassen van het woonruimteverdelingsbeleid gelet op de nieuwe regels, veelal in dialoog met de gemeente en/of regio
- Voorrangsregels m.b.t de toewijzing van (maximaal) 10% van de woningen tot € 648 aan huishoudens boven de € 33.000 moeten worden gedefinieerd, afhankelijk van de situatie in samenspraak met de gemeente.
- Bij de toewijzingen moet de volgorde worden gehanteerd die voortvloeit uit het vastgestelde beleid.
- Bij de normering gaat het om kale huur. Ingeval van all-in huren zal dus onderscheid moeten worden aangebracht tussen kale huur en servicekosten.
- Voor woningen waarbij de verhuur aan bewoners plaatsvindt door andere instellingen verdient het aanbeveling de gevolgen in kaart te brengen;
 - wordt er (vaak) toegewezen aan huishoudens boven de 33.000 euro?
 - welke invloed heeft dat op het totaal aantal passende toewijzingen i.c. op het al dan niet halen van de 90% norm)?
 - moeten (nieuwe) toewijzingsafspraken worden gemaakt?
- Indien verhuurd wordt aan instellingen: maken van verantwoordingsafspraken met instelling(en) i.v.m. de verantwoordingsplicht van de corporatie (voor zover relevant voor toewijzingsnorm)
- Aanpassing programmatuur woonruimteverdelingssysteem
- Aan het niet voldoen aan de norm kunnen sancties worden verbonden (zie onder sancties)

4.2. Hoe wordt de inkomenstoets ingevuld?

Huishoudinkomen wordt in de Regeling als volgt omschreven: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenhed (huurder en medebewoner). Het gaat om het verwachte kalenderjaarinkomen op het moment van toewijzing. Eventuele inkomens van kinderen tellen niet mee.

In principe is het voldoende als de corporatie op het moment van toewijzing in bezit is van een meest recente aangifte inkomstenbelasting of indien dat niet aanwezig is een IB 60 formulier. Dit formulier kan de huurder via de Belastingtelefoon (0800-0543) aanvragen. Op basis van deze gegevens kan een inschatting worden gemaakt van het actuele inkomen. Is er twijfel of de het inkomen onder dan wel boven de grens ligt dan kan een berekening worden gemaakt aan de hand van het laatste salaris- of uitkeringsstrookje, daarbij rekening houdend met een vakantie-uitkering, verklaring of er sprake is van een 13e maand, andere toeslagen en inkomensbronnen danwel fiscaal aftrekbare kosten. De huurder moet verklaren dat de stukken naar waarheid zijn overgelegd.

Bij de bepaling of een huishouden behoort tot de groep onder of boven de 33.000 wordt uitgegaan van het kalenderjaar waarin het huurcontract wordt getekend. In opdracht van WWI wordt een tool ontwikkeld om corporaties behulpzaam te zijn. Dit hulpmiddel komt naar verwachting in oktober of november beschikbaar.

De bescheiden die gebruikt en opgesteld zijn bij de toewijzing moeten worden bewaard, opdat de accountant zijn onderzoek ter zake kan verrichten. Op de verslaglegging van de toewijzing (bijlage 2 bij de regeling) zal door een accountant een mededeling verstrekt moeten gaan worden. De accountantscontrole zal daarbij betrekking hebben op de naleving van de inkomenstoets ten behoeve van de toewijzing en de juistheid en volledigheid van de verslaglegging. De eisen aan de opzet en reikwijdte van deze controle en verklaring zal onderdeel gaan worden van de herziening van het accountantsprotocol behorend bij het Bbsh, die is voorzien voor eind 2010.

5. Wat wordt verstaan onder maatschappelijk vastgoed?

Hoofregel is dat het vastgoed een *wijkgerichte* maatschappelijke functie heeft. Corporaties mogen niet zelf de maatschappelijke functie uitoefenen en worden verplicht het voordeel dat zij ontvangen uit staatssteun door te berekenen ten gunste van de gebruikers, bijvoorbeeld in een lagere huur of een lagere kostenvergoeding voor geleverde diensten. Woongelegenheden in verzorgings- en verpleeghuizen en aanleunwoningen maken in de regeling géén deel uit van maatschappelijk vastgoed; ze worden beschouwd als woongelegenheden (zie verder onder 6).

In de regeling is een lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed opgenomen.

Maatschappelijk vastgoed, niet zijnde woongelegenheden.

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang,
- buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantooruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- kleinschalige culturele activiteiten.

Dit is geen uitputtende lijst. De regeling biedt de ruimte dat de minister op verzoek van een corporatie een voorziening die niet in de lijst staat onder in de regeling bepaalde voorwaarden

accepteert als maatschappelijk vastgoed in het kader van een dienst van algemeen economisch belang.

Praktische gevolgen voor corporaties

- In de loop der jaren had zich een praktijk ontwikkeld inzake een fijnmazige definiëring van maatschappelijk vastgoed dat door tussenkomst van het WSW financierbaar is. Deze praktijk is steeds afgestemd met de achtervangers, het Rijk en de VNG namens de gemeenten.

Voor zaken die nu niet in de bijlage staan moet nu toestemming bij de minister worden gevraagd. Aedes en WSW trachten te komen tot een pragmatische oplossing gebruikmakend van de opgedane ervaring in het verleden. Daarom is door Aedes en WSW gewerkt aan een nieuwe lijst aanhakend op de ministeriële regeling. Deze lijst geeft een overzicht van alle investeringen die financierbaar zijn door tussenkomst van het WSW en wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd.

- De zogenoemde plint en kleinschalig commercieel vastgoed worden niet beschouwd als maatschappelijk vastgoed dat valt binnen de definitie van de DAEB. Deze komen vanaf de in werking treden van de regeling dus niet meer in aanmerking voor financiering door tussenkomst van het WSW. Voor bestaande financiering geldt een overgangsregeling.

- Voor de bevordering van de wijkaanpak kiezen veel corporaties in het kader van wijkaanpak en leefbaarheid, maar ook in kleine kernen in bijvoorbeeld krimpgebieden, voor investeringen in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming zoals kleinschalig commercieel onroerend goed, al dan niet in de plint. Te denken valt aan onder meer bankfilialen, buurt- en dorpssupermarkt, kleinschalige detailhandel, kleine kantoren, parkeervoorzieningen ten behoeve van dit soort vastgoed. Dit is thans niet meer mogelijk met borging van het WSW.

6. Waarom staan verzorgings- en verpleeghuizen en aanleunwoningen niet in de lijst van maatschappelijk vastgoed.

Verzorgings- en verpleegtehuizen en aanleunwoningen worden beschouwd als woongelegenheden en vallen daarom buiten het maatschappelijk vastgoed zoals opgenomen in de bijlage van de regeling. De verwerving, doen bouwen, exploitatie en verhuur van woonzorgcomplexen wordt gerekend tot de dienst van algemeen economisch belang.

Ingeval van verhuur, conform afdeling 1 tot en met 5 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7, van een woongelegheden in een dergelijke woonzorgcomplex, dient deze verhuring meegerekend te worden bij de bepaling van het 90% toewijzingscriterium. Indien er voor de betrokken woongelegheden echter geen sprake is van een huurcontract, maar van een geïntegreerde woon-zorg indicatie op basis van de AWBZ, valt deze indicering en woongelegheden niet onder het 90% toewijzingscriterium.

7. Aanbesteding

7.1. Worden corporaties aanbestedingsplichtig?

Corporaties worden uitsluitend verplicht om de bouw en verbetering van maatschappelijk vastgoed (inclusief *onroerende en infrastructurele aanhorigheden bij maatschappelijk vastgoed*) dat valt binnen de definitie van de DAEB aan te besteden. Voor ander vastgoed geldt de aanbestedingsplicht dus niet.

* Voor aanbestedingen onder het drempelbedrag van € 4,845 miljoen exclusief BTW gelden geen regels. Wel geldt in zijn algemeenheid dat het wenselijk is dat corporaties dat transparant / inzichtelijk doen (bv meerdere offertes). Daartoe biedt het besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (http://wetten.overheid.nl/BWBR0018607/geldigheidsdatum_08-07-2010#8) wel wat handvatten maar dat is niet van toepassing op corporaties omdat corporaties geen aanbestedende dienst zijn. Het is dus aan de corporatie daar zelf invulling aan te geven.

* Boven het drempelbedrag van € 4,845 miljoen exclusief BTW moet Europees worden aanbesteed conform [Richtlijn 2004/18/EG](#).

In de toelichting bij de Regeling wordt de grondslag van de aanbestedingsplicht voor de bouw van maatschappelijk vastgoed aangegeven. Deze bestaat erin dat de corporatie deze werken realiseert ten behoeve van aanbestedingsplichtige diensten. Het is niet duidelijk of dit ook de reikwijdte van de aanbestedingsplicht bepaalt.

7.2. Is het drempelbedrag van € 4,845 miljoen inclusief architectenkosten?

Het besluit van de EC van 15 dec.2009 spreekt over het aanbesteden van "The construction works" (par. 41 onder iii) sub q) en par. 64). Dit duidt er op uitsluitend de werkzaamheden van de aannemer en niet de diensten (bijv. werkzaamheden van architecten) moeten worden aanbesteed. Ook in antwoord op Kamervragen is door de minister aangegeven dat de openbare aanbestedingsplicht zich beperkt tot

investeringen en niet geldt voor het inhuren van diensten. Vooralsnog is onduidelijk waarom in de bijlage behorend bij de regeling gevraagd wordt naar architectkosten.

7.3. Wat moet worden aanbesteed indien sprake is van een gecombineerd project?

Wanneer slechts een deel van een werk betrekking heeft op aanbestedingsplichtige maatschappelijk vastgoed en dit met de rest van het werk één bouwtechnisch geheel vormt, moet het gehele werk in principe worden aanbesteed. 'In principe' geeft aan dat er omstandigheden zijn waarbij niet het gehele werk moet worden aanbesteed.

7.4 Welke consequenties heeft de verplichting voor woningcorporaties om maatschappelijk vastgoed aan te besteden voor de positionering van de woningcorporaties?

De aanbestedingsplicht verandert niets aan de positionering van woningcorporaties, zoals geschetst in de brief van voormalig minister van der Laan van 12 juni 2009. De woningcorporaties verschuiven daarmee niet in de richting van de Franse HLM-vennootschappen. De woningcorporaties zijn geen aanbestedende dienst in de zin van richtlijn 2004/18/EG (antwoord minister van Middelkoop d.d. 19 mei 2010).

Praktische gevolgen voor corporaties

- Corporaties die zich nog niet op dit terrein hebben begeven zullen zich de hieraan verbonden werkwijzen eigen moeten maken of zich daartoe laten adviseren. Nuttige bronnen in dit verband zijn <http://www.pianoo.nl/> <http://www.europadecentraal.nl/>; <http://www.pianoo.nl/>; <http://www.leidraadaanbesteden.nl>

8. Meer toewijzingen aan hogere inkomens verboden?

Neen, maar 'te veel' toewijzingen van woningen met een huur tot 648 euro aan huishoudens met een inkomen boven de 33.000, waardoor de 90% niet wordt gehaald kan wel negatieve gevolgen hebben (zie onder sancties).

Ook kan een corporatie daar beleidsmatig een oplossing voor proberen te zoeken. Een mogelijke oplossing is bijvoorbeeld de betreffende woning buiten het staatssteundomein brengen voor zover deze dan financierbaar is (zonder borging van het WSW).

Voor duurdere woningen gelden geen toewijzingsnormen in het kader van de staatssteun.

9. Kunnen corporaties de 90%-norm halen?

Gelet op ervaringen van de afgelopen jaren moet worden verwacht dat de norm door de meeste corporaties (nog) niet wordt gehaald.

Ca. 85 procent van de corporaties haalt de toewijzingsnorm niet. Dit blijkt uit onderzoek op initiatief van Aedes. Het Woononderzoek Nederland 2009, 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.

In voornoemde onderzoeken is natuurlijk nog geen rekening gehouden met zogenaamde gedragseffecten van corporaties. Verwacht mag worden dat het toewijzingsbeleid meer zal worden afgestemd op de nieuwe regels. Of dat soulaas biedt zal de komende jaren moeten blijken. Gevolg zal dan echter weer zijn dat een grote groep huishoudens met een inkomen boven de 33.000 tussen wal en schip valt.

10. Gelden er bijzondere regels m.b.t. de wijkaanpak (de Vogelaarwijken)?

De bijzondere projectsteun van het Centraal Fonds is als nieuwe staatssteun goedgekeurd door de Europese Commissie. Deze dient ten goede te komen aan werkzaamheden die vallen binnen de definitie van de DAEB.

De regeling refereert aan het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en de beleidsregels van het Centraal Fonds. Op de website van het CFV (www.cfv.nl) is een overzicht te vinden van de werkzaamheden die in het kader van de wijkaanpak tot de DAEB worden gerekend.

In de interim-regeling worden als zodanig geen nadere eisen, zoals een toewijzingsnorm per wijk, gesteld. Tot de diensten van algemeen economisch belang in het kader van de wijkenaanpak worden niet gerekend investeringen in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming of de realisatie van koopwoningen. Deze activiteiten kunnen wel onderdeel uitmaken van de overeenkomsten tussen gemeenten en toegelaten instellingen over de wijkenaanpak, maar ze kunnen niet in aanmerking komen voor staatssteun.

In geval van de wijkenaanpak mag de corporatie, daar waar sprake is van tijdelijke achterstanden, wel financiële bijdragen verstrekken aan organisaties die deze diensten leveren,

of deze diensten via een tijdelijk samenwerkingsverband leveren. De bijdragen kunnen dan echter slechts van tijdelijke aard zijn, waarbij er een duidelijke relatie moet zijn met het herstel van de leefbaarheid in de wijk en sprake moet zijn van door de rijksoverheid aan die andere organisaties ter beschikking gestelde middelen ten behoeve van die taken. In dit kader zal het corporaties niet worden toegestaan om dergelijke maatschappelijke diensten zelf te leveren.

11. In hoeverre is de Europese beschikking/ministeriële regeling van betekenis voor MGE-woningen en andere tussenvormen?

Bijzondere woonvormen zoals MGE-woningen blijven behoren tot het werkdomein van corporaties.

- Voor wat betreft de toewijzingsnorm:

Alleen bij nieuwe toewijzingen als huurwoning tot 648 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 eigenaar bewoner zijn woning (geheel of gedeeltelijk) terugverkoopt en weer deze weer gaat huren, behoort dat niet te worden beschouwd als een nieuwe verhuring. Wordt zo'n woning (opnieuw) verhuurd na vertrek van de bewoner dan is wel sprake van een nieuwe verhuring.

- Voor wat betreft de daeb:

Koopwoningen vallen niet onder de definitie van DAEB, maar worden aangemerkt als niet-DAEB werkzaamheid. Komt de woning op enig moment als huurwoning in exploitatie bij de corporatie dan valt deze binnen de definitie van de DAEB en onder de tijdelijke ministeriële regeling al hetgeen hier voorafgaand over de toewijzingsnorm is vermeld van overeenkomstige toepassing.

12. Geldt de regeling ook voor studentenhuysvesters en hoe moet het inkomen van buitenlandse studenten die hier enkele jaren op uitnodiging studeert worden getoetst?

De regeling geldt voor alle corporaties, dus ook categorale.

Ook voor buitenlandse studenten zal de corporatie een inkomenstoets moeten uitvoeren. Omdat een belastingaangifte ontbreekt, zal het hier gaan op basis van een loonstrook danwel een verklaring van de huurder dat die geen inkomsten ontvangt.

13. Waarover moeten corporaties zich verantwoorden en wat betekent dat voor de administratie?

De regeling (inclusief twee bijlagen) geeft aan dat corporaties hun administratie zodanig moeten inrichten dat daaruit blijkt dat wordt voldaan aan:

- de toewijzingsnorm van 90%
- de regels mbt de toewijzing van de overige 10%
- de aanbestedingsregels (maatschappelijk vastgoed)

Het CFV beoordeelt jaarlijks op 1 december, voor het eerst in 2012 of in het voorafgaande kalenderjaar is voldaan aan de regels met betrekking tot de toewijzing. M.a.w. in 2012 vindt de beoordeling over het jaar 2011 plaats.

14. Wat zijn de sancties?

Indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden dan is voorzien in de mogelijkheid van een sanctie. Het Centraal Fonds kan besluiten dat de corporatie in eerste instantie voor aan te wijzen nieuwbouw van huurwoningen met een rekenhuur van ten hoogste € 648 waarvoor nog geen financiering is aangetrokken geen gebruik mag maken van staatssteun i.c. de borging van het WSW.¹ De nieuwbouw van dergelijke woongelegenheden mag wel worden verricht zonder staatssteun. Achterliggende gedachte hierbij is dat er kennelijk niet voldoende huishoudens zijn die staatssteun op dergelijke nieuwbouw van huurwoningen rechtvaardigen. Het gaat de eerste keer om toewijzingen in 2011. Monitoring vindt plaats in 2012 door het CFV. Eventuele sancties hebben voor het eerst betrekking op 2013.

De ministeriële regeling is niet helemaal duidelijk over de wijze waarop en wanneer sancties worden getroffen. Deze bepalingen worden nader uitgewerkt. Daarbij zal ook worden geregeld dat, indien in latere jaren niet aan de toewijzingsnorm wordt voldaan, tevens eventuele overcompensatie door het CFV

¹ Indien de wcp in een bezwaarprocedure kan aantonen dat in het volgende jaar wel aan de 90 procent kan voldoen kan de CFV besluiten de sanctie alsnog niet op te leggen.

kan worden teruggevorderd. Over de rekenmethoden ter bepaling van deze overcompensatie vindt overleg plaats tussen WWI en betrokken partijen, waaronder Aedes. In de brief aan de Tweede Kamer van 15 december valt te lezen: *“Terugbetaling van de teveel ontvangen staatssteun (de overcompensatie) is aan de orde als de corporatie haar toewijzingsnorm niet heeft gehaald én de overcompensatie meer is dan 10%. In dat geval zal de Autoriteit beslissen dat de corporatie de overcompensatie moet terugstorten bij de Autoriteit (thans Centraal Fonds voor de volkshuisvesting, red). De wijze waarop de overcompensatie wordt bepaald dient nog nader te worden uitgewerkt. Daarbij zal rekening worden gehouden met het feit dat de EC een zekere als normaal te beschouwen winst (‘redelijke winst’) toestaat op activiteiten met staatssteun”*

Praktische gevolgen voor corporaties

- Gezien de onderzoeksresultaten over de toewijzingen in voorgaande jaren moet er rekening mee worden gehouden dat corporaties de komende jaren niet aan de 90 procentnorm kunnen voldoen met als mogelijk gevolg dat zij 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 vereiste commerciële financiering.

15. Wat zijn de gevolgen voor de financiering?

De ministeriele 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).

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen leningcontracten met WSW-borging (of gemeentelijke borging) die voor en die na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand zijn gekomen :

- De voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand gekomen leningscontracten met WSW-borging kunnen op basis van de tot dat tijdstip van toepassing zijnde borgstellingregels van het WSW ongewijzigd doorlopen. Ook indien 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 euro per maand, de financiering van plinten en kleinschalige winkelvoorzieningen). Het kan daarbij ook gaan om leningscontracten die voor dat tijdstip zijn afgesloten voor de realisatie van onroerende zaken anders dan genoemd in artikel 2, welke onroerende zaken na dat tijdstip gerealiseerd gaan worden. Indien in dergelijke leningcontracten renteherzieningsafspraken of specifieke herfinancieringsafspraken zijn opgenomen, kunnen deze gewoon nagekomen worden.
- Voor bestaande leningcontracten waar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling sprake is van een herziening van de voorwaarden in het leningscontract tussen de toegelaten instelling en de leningverstrekker of sprake is van een contractueel vereiste herfinanciering, dient in de afspraken tussen de toegelaten instelling en het WSW opgenomen te worden dat de onderpandstelling voor de betrokken borgstelling volledig dient komen te liggen op onroerende zaken als bedoeld in artikel 2. Over de uitwerking hiervan moeten nog nadere afspraken worden gemaakt.

Praktische gevolgen voor corporaties

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

- De na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand gekomen leningcontracten kunnen een WSW-borging verkrijgen voorzover werkzaamheden en onroerende zaken als bedoeld in artikel 2 aan de orde zijn. Dit betekent dat de corporatie geen WSW-borging kan vragen en zal verkrijgen voor leningen die (mede) betrekking hebben op andere werkzaamheden dan bedoeld in artikel 2, de zogenaamde niet-DAEB werkzaamheden. Daaronder vallen bij voorbeeld de financiering van dure huurwoningen (huur hoger dan 648 euro), maar ook van zogenoemde plinten en kleine commerciële ruimtes.

- De regeling biedt op geen enkele wijze uitsluitel over de wijze 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.

16. Wat volgt er nog aan regels na de ministeriële regeling?

De plicht tot (tenminste administratieve) scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang en diensten die daar niet toe worden gerekend zal bij wet worden geregeld. Tevens zullen naar verwachting voorschriften worden gegeven m.b.t. toerekening van bedrijfskosten naar daeb en niet-daebactiviteiten. Ook de wijze waarop eventuele overcompensatie wordt berekend zal nader worden geregeld. Daarnaast is de (mogelijkheid van een) regionale differentiatie van de 90% toewijzingsnorm in het vooruitzicht gesteld. De huidige mededingingswet stelt regels m.b.t. de administratie van ondernemingen die zowel daeb als niet-daeb activiteiten voeren (art 25b):

- de registratie van de lasten en baten van de verschillende activiteiten zijn gescheiden (balans en winst & verlies rekening);
- alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, worden correct toegerekend;
- de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, zijn duidelijk vastgelegd.

Voor genoemde eisen gelden niet voor ondernemingen met een gemiddelde jaaromzet van 40 miljoen in de twee voorafgaande boekjaren (art 25d). Afhankelijk van de invulling van het begrip jaaromzet (omzet in- of exclusief verkoopopbrengsten) én de vraag of deze generieke wetgeving wordt gevolgd, zullen meer of minder corporaties baat hebben van deze vrijstelling.

Overall overzicht gevolgen implementatie EC beschikking (ministeriële regeling en wetwijzigingen die later worden doorgevoerd).

a. Activiteiten naar borging, relevantie voor toewijzingsnorm en aanbestedingsplicht

	<i>Borging WSW</i>	<i>Toewijzingsnorm</i>	<i>Aanbestedingsplicht</i>
<i>Maatschappelijk vastgoed (lijst)</i>	Ja	Nvt	> € 4,865 milj: Europees < € 4,865 milj: openbaar/onderhands
<i>Huurwoningen < € 648</i>	Ja	Ja	Nee
<i>Huurwoningen > € 648</i>	Nee	Nee	Nee
<i>Onzelfstandige woonruimte</i>	Ja	Ja	Nee
<i>Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in verzorg- en verpleeghuizen</i>	Ja *	Nee *	Nee
<i>Commercieel vastgoed</i>	Nee	Nee	Nee

**) Voorzover geen sprake is van een huurcontract, maar van een geïntegreerde woon-zorg indicatie op basis van de AWBZ. Indien wel huurcontract dan alleen borging WSW bij huur tot € 648*

b. Gevolgen administratie en inrichtingcorporatie

Verzamelen/bewaren bescheiden inkomens bij toewijzingen
Kostprijsadministratie voeren
Kostenverdeelstaat hanteren
Compensatieverantwoording
Minimaal administratief scheiden van Daeb en niet-Daeb
Financiering splitsen

c. Gevolgen voor beleid

Analyse gerealiseerde toewijzingen (wordt aan norm voldaan)
(Evt) aanpassen woonruimteverdeling (passendheid)
(Evt) aanpassen voorraadbeleid (prijsvorming; verkoop; kwaliteit)
Evt overleg met gemeente(n)/regio/andere instellingen
Financierbaarheid van niet-DAEB werkzaamheden veiligstellen
Welke projecten worden voorzien en zijn deze financieel haalbaar
Samenstelling bestaande vastgoedportefeuille daeb/niet-daeb
Kan/wil de corporatie zelfstandig/in samenwerking met collega-corporaties niet-DAEB exploiteren?
Wel/niet juridisch scheiden daeb/niet-daeb

Deel III Lobby Aedes

1. Hoe beoordeelt Aedes de ministeriële regeling?

Met de huurgrens van 648 euro blijft 95 procent van de voorraad huurwoningen van de corporaties voorzien van staatssteun in termen van met name WSW-borging. In de

oorspronkelijke voorstellen van voormalig minister Dekker in 2005 was dat ca. 75 procent. Dat is winst. Echter, wordt de toewijzingsnorm niet gehaald, dan zal het aandeel (op termijn) dalen. Maatschappelijk vastgoed is verruimd met onderwijs. Daarmee komt de brede vastgoedonderneming voor de leden in beeld (wonen, zorg en onderwijs). Tevens is toegevoegd de mogelijkheid voor corporaties om de minister te verzoeken om niet-genoemd maatschappelijk vastgoed onder de dienst van algemeen belang te brengen.

Hier staan echter belangrijke bezwaren en nadelen tegenover:

- Veel huishoudens boven de 33.000 vallen tussen wal en schip omdat ze niet in aanmerking zullen komen voor huurwoningen onder de € 648, terwijl duurdere huurwoningen en koopwoningen niet betaalbaar is.
- De zogeheten plint is afgefallen. Ook klein commercieel vastgoed in kleine kernen ligt er af. Hiermee wordt de wijkaanpak en het revitaliseren van kleine kernen bemoeilijkt.
- Er wordt een regeling van kracht terwijl de gevolgen, zoals de berekeningswijze van overcompensatie, nog niet duidelijk zijn.
- De invoering leidt tot hoge administratieve kosten. Dit wringt des te meer omdat mogelijk in een latere fase (bij de invoering van de herzieningswet) opnieuw aanpassingen moeten worden doorgevoerd.
- De financiering van niet-daeb activiteiten is niet veiliggesteld, waardoor bijvoorbeeld de nieuwbouw verder onder druk komt te staan. Ook de herfinanciering van delen van de bestaande bouw (niet-daeb) is onzeker.

2. Wat doet Aedes verder in de lobby?

Aedes wijst op de praktische onuitvoerbaarheid op korte termijn en de risico's die verbonden zijn aan het snel invoeren van de regeling. Uit onderzoek van Aedes en nu ook uit onderzoek in opdracht van WWI blijkt dat de toewijzingsnorm tot nu toe bij lange na niet wordt gehaald. De financierbaarheid van de woningbouw door corporaties loopt gevaar. Er moet voldoende tijd worden ingeruimd opdat betrokken partijen kunnen inspelen op de nieuwe spelregels.

Aedes vindt niet logisch een interim regeling te treffen terwijl een integrale herziening van de regelgeving m.b.t. corporaties (herziening woningwet) in voorbereiding is.

In bestuurlijk overleg met de minister zijn de problemen besproken. De minister acht het vanuit zijn verantwoordelijkheid niet opportuun om af te zien van invoering binnen afzienbare termijn. Aedes informeert Kamerleden over de bezwaren, mogelijke gevolgen en vragen die opdoemen bij de regeling. Daarnaast wordt met het WSW gezocht naar oplossingen rond de borgstellingsproblematiek. Naar aanleiding van discussies in de Tweede Kamer is de inwerkingtreding twee keer uitgesteld. In de brief aan de Kamer d.d. 31 augustus 2010 kondigt de minister inwerkingtreding per 1 januari 2011 aan. Vanuit volkshuisvestelijke en juridische overwegingen zou dat mogelijk en nodig zijn. In een gezamenlijke brief met VNG en Woonbond aan de Tweede Kamer is dit weerlegd.