

Veelgestelde vragen Deel 1

1. Wat zijn de hoofdelementen in de Beschikking?

1. een duidelijke, afgebakende opsomming van activiteiten die als DAEB worden aangemerkt en die dus staatssteun mogen krijgen;
2. de steungerechtigde activiteiten worden onderverdeeld in 1) bouw en exploitatie van woningen (tot een huur van 648); 2) maatschappelijke vastgoed en 3) infrastructuur;
3. de criteria en controle van de toewijzingen van sociale huurwoningen;
4. het controlemechanisme voor overcompensatie;
5. een onafhankelijke audit;
6. de goedkeuring van de bijzondere projectsteun;
7. de toezegging van Nederland dat deze aanpassingen op korte termijn worden omgezet in een nationale regelgeving (in eerste instantie een Ministeriële Regeling en later in de nieuwe Woningwet). De publicatiedatum van de Regeling is niet bekend. Een aantal weken na publicatie zal de Regeling ingaan. In de media wordt 1 april genoemd.

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

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.

3. Om welke DAEB's gaat het?

In de Beschikking staat dat de volgende activiteiten als DAEB-gerechtigd zijn om staatssteun te krijgen:

- a) de bouw, verwerving en exploitatie van sociale huurwoningen (tot aan de maximale huurtoeslaggrens, oftewel 647,53 euro tot 1 juli 2010.)
- b) de bouw, verwerving en exploitatie van maatschappelijk vastgoed, op grond van de afgebakende lijst en onder de genoemde voorwaarden. In de afweging speelt o.a. de wijkgebondenheid en de afwezigheid van belangstelling van commerciële marktpartijen mee. Het aanleggen van kleinschalige infrastructurele en openbare werken en het treffen van andere voorbereidingen van die activiteiten vallen daar ook onder.
- c) infrastructuur voor zover deze noodzakelijk is en ten dienste staat van sociale huisvesting. De beschikking noemt als voorbeeld de wegen en nutsvoorzieningen die de woningen aan het hoofdnet verbinden.

4. Welke vormen van steun maakt de Beschikking mogelijk?

De Beschikking noemt als *bestaande* steun de overheidsachtervang (rijk, gemeenten) bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de (reguliere) project- en saneringssteun van het CFV en het recht om leningen af te sluiten met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Verder wordt in de Beschikking de bijzondere projectsteun als *nieuwe* staatssteun goedgekeurd.

5. Onder welke voorwaarden kunnen corporaties bovenstaande staatssteun ontvangen voor sociale huurwoningen?

Staatssteun voor de DAEB is volgens de Beschikking en de brief van de minister aan bepaalde eisen verbonden. Voor een groot deel komen deze eisen overeen met de Vrijstellingsbeschikking betreffende de compensatie voor DAEB's uit 2005.

Voor sociale huurwoningen wordt de zogenaamde 90%-toewijzingsnorm ingevoerd. Op grond van die eis moeten individuele corporaties jaarlijks minstens 90% van hun toewijzingen (nieuw en vrijgekomen) sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.000 euro per jaar.

6. Onder welke voorwaarden kunnen corporaties bovenstaande staatssteun ontvangen voor maatschappelijk vastgoed?

In de Beschikking is een lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed opgenomen. Een corporatie zal ervoor moeten waken dat het niet teveel steun ontvangt voor bouw, verwerving en exploitatie. Corporaties worden ook verplicht om de bouw van maatschappelijk vastgoed aan te besteden. Dit moet op basis van de Europese richtlijn, als de Europese drempel voor werken wordt overschreden (momenteel 4.845.000 euro).

7. Kunnen corporaties commerciële activiteiten afzonderen?

Ja, dat kan, volgens de zogenoemde Transparantierichtlijn. Volgens die richtlijn zijn ondernemingen die met het beheer van DAEB's zijn belast en ook andere (commerciële) activiteiten verrichten, verplicht om een gescheiden boekhouding te houden. De boekhouding moet aangeven welke kosten en opbrengsten met de verschillende activiteiten verband houden. Dat wil zeggen een scheiding tussen de kosten en opbrengsten die betrekking hebben op of toegewezen kunnen worden aan DAEB's en aan overige activiteiten. Deze verplichting is omgezet in Nederlands recht.

8. Welke sancties kunnen worden uitgevoerd als mijn corporatie de 90%-toewijzingsnorm niet haalt?

In het geval de corporatie niet het percentage van de toewijzingsnorm haalt dan moet, volgens de brief van de Minister, de teveel ontvangen staatssteun worden terugbetaald. Indien de overcompensatie niet meer dan 10% bedraagt dan mag de terugbetaling vooruit worden geschoven en worden verrekend met de compensatie (of:staatssteun) uit de volgende periode.

Een tweede gevolg van het niet voldoen aan de 90%-norm is dat de toezichtsautoriteit de betreffende woningcorporatie in principe een staatssteunstop kan opleggen. Staatssteun om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen of te verwerven is dan niet langer beschikbaar. Als de corporatie aantoonbaar weer te kunnen gaan voldoen aan de 90%-norm wordt de staatssteun weer beschikbaar gesteld.

Graag hoort Aedes welke vragen u heeft. U kunt reageren via mail naar: s.garnier@aedes.nl of op de community ([link](#)). Wij zullen, mede op basis van uw vragen en reactie, regelmatig nieuwe vragen en antwoorden publiceren.