

Tijdelijke regeling Diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen.

Vragen en antwoorden *versie 5 mei 2011*

Op 8 november is deze ministeriële regeling gepubliceerd. De regeling is per 1 januari 2011 ingegaan. Zoals eerder is aangekondigd is de huur- en inkomensgrens geïndexeerd. De huurgrens bedraagt € 652,52 en de inkomensgrens € 33.614,-. Sindsdien zijn er mede naar aanleiding van vragen nadere toelichtingen en interpretaties gekomen.

Op verzoek van leden geven we hier in het kort aan waar de aanpassingen (t.o.v. de eerdere versie 23 december 2010) in deze update zijn aangebracht.

- 4.1 Hoe werkt de toewijzingsnorm?
- 4.5 Is hanteren IB 60 formulier verplicht?
- 4.6 Hoe kom ik van loonstrook naar jaarinkomen?
- 7.1 Worden corporaties aanbestedingsplichtig?
- 7.3 Wat moet worden aanbesteed indien sprake is van een gecombineerd project?
- 13 Waarover moeten corporaties zich verantwoorden en wat betekent dat voor de administratie?
- 15 Wat zijn de gevolgen voor de financiering?
- 16 Wat volgt er nog aan regels na de ministeriële regeling?

1. Waarom deze regeling?

Met deze interimregeling geeft Nederland op onderdelen uitwerking aan het Besluit van de Europese Commissie rondom bestaande en nieuwe staatssteun en de Nederlandse woningcorporaties. Op andere onderdelen vindt de komende tijd nog nadere uitwerking plaats. Het Besluit 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 voormalige minister het Besluit naar de Tweede Kamer. Er ging een lange discussie tussen Nederland en de EC over het Nederlandse corporatiestelsel aan vooraf. Al in 2005 uitte de Commissie twijfels of het Nederlandse stelsel voldoet aan Europese regelgeving. Tal van partijen, ondermeer een groot aantal corporaties heeft bezwaar aangetekend tegen het Besluit. Dit heeft geen opschortende werking.

2. Wanneer gaat de ministeriële regeling in?

De regeling is per 1 januari 2011 ingegaan. Het betreft een partiële implementatie van het EC-besluit (zie ook 3).

3. Wat is de relatie met de zogenoemde Herzieningswet?

De ministeriële regeling loopt vooruit op de Herzieningswet toegelaten instellingen (wijziging Woningwet). 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. WWI streeft naar

inwerkingtreding van deze wet per 1 januari 2012. Op 29 april 2011 heeft het kabinet ingestemd met het wetsvoorstel.

Wanneer parlementaire behandeling van de Herzieningswet te veel tijd vergt is het niet uitgesloten dat de verdere implementatie van het EC-Besluit eerst nog via een afzonderlijke wet plaatsvindt. 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 ingevoerd moeten zijn;
- de wijze waarop eventuele overcompensatie wordt berekend, evenals de daarmee samenhangende afdracht.

Inhoud van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

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 benoemt als staatssteun:

- 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
- de verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de realisatie van DAEB's door corporaties.

2. Wat zijn Diensten van Algemeen Economisch 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 voorzover nodig, de Europese mededingingsregels buiten toepassing blijven.

In de regeling is (in artikel 2) 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 (artikel 2 lid c). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om woon-zorgvastgoed .

Praktische gevolgen voor corporaties

- Het werkdomein als zodanig wordt niet beperkt. Het werkdomein van de corporatie is breder dan de activiteiten waarvoor staatssteun in de zin van deze regeling 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).
- De zogenoemde plint en kleinschalig commercieel vastgoed behoren niet tot de DAEB.

2.1. Mag er met woningen worden geschoven tussen DAEB en niet-DAEB?

Vershillende invalshoeken spelen bij de beantwoording van deze vraag een rol: huurbeleid, transparante scheiding DAEB en niet-DAEB, financiering en daaraan gekoppeld onderpand.

- De regeling legt geen beperkingen op aan het huurprijsbeleid van de corporatie. Huurharmonisatie na mutatie (eventueel tot boven de huurtoeslaggrens) en huurverlaging blijft mogelijk.
- De invulling van een transparante scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten wordt verder vormgegeven in de woningwet. Of en zo ja in hoeverre dit restricties zal bevatten als het gaat om de labeling is nog niet bekend.
- Het schuiven maakt qua (her)financieringsaspecten wel uit. Dit is nog niet uitgekristalliseerd. Het WSW heeft overigens een beleidsregels over herfinanciering gepubliceerd die grosso modo geldt voor 2011 (zie www.wsw.nl).

3. Is andere steun uitgesloten?

In de regeling is aangegeven voor welke activiteiten de corporatie recht heeft op compensatie/staatssteun 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.

4. Toewijzingsnorm

4.1. Hoe werkt de toewijzingsnorm?

Om te toetsen of de staatssteun terecht is verstrekt geldt een toewijzingsnorm waarop toezicht zal worden uitgeoefend door de minister. Onder 'toewijzing' wordt in de regeling verstaan het aangaan van een huurovereenkomst. In het vervolg wordt kortheidshalve gesproken van toewijzing.

- De corporatie moet tenminste 90% van de vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouw) met een huur tot en met hoogstens de huurtoeslaggrens (€ 652,52, peildatum 1 januari 2011), toewijzen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen van maximaal € 33.614,- (peildatum 1 januari 2011). Bij de toewijzing binnen deze groep dient –op basis van het Bbsh-zoveel mogelijk voorrang te worden gegeven aan huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen (zie ook 4.2).
- De overige toewijzingen (maximaal 10%), mogen betrekking hebben op inkomens boven de € 33.614,-. Daarbij worden wel regels genoemd: bij voorrang moet 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 € 33.614 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 hierover geen nadere richtlijnen van rijkswege. Er geldt wel een verantwoordingsplicht

m.b.t. het gevoerde beleid. Kern is dat deze 10% moet worden toegewezen op grond van objectieve maatstaven. In antwoord op vragen uit de Tweede Kamer stelt de minister: "Corporaties hebben 10 % ruimte om aan huishoudens toe te wijzen met een inkomen boven de € 33 614,-. Van corporaties mag worden verwacht dat ze die 10% ruimte optimaal benutten. De corporatie kan daarbij bijvoorbeeld regelen dat huishoudens met een lange wachttijd of inschrijvingsduur voorgaan." De voorrangregels m.b.t. de 10% zoals verwoord in de (toelichting op de) regeling kunnen als een voorbeeld worden beschouwd.

- De norm heeft betrekking op de toewijzing van huurwoningen; alle woonegelegenheden die bestemd zijn voor permanent verblijf tellen mee. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Verhuringen van studenteneenheden tellen ook 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, woonkern, wijk o.i.d.).
- Toewijzingen van zelfstandige én onzelfstandige eenheden in verzorgings- of woonzorgcomplexen tellen onder voorwaarde niét mee bij de toewijzingsnorm. De voorwaarde is dat bij de betrokken woonelegenheden geen sprake is van een verhuurcontract maar bijvoorbeeld van een geïntegreerde levering van wonen en zorg op basis van de AWBZ.
- Bijzonderheden
 - *Tijdelijke verhuringen* van te slopen woningen op basis van de Leegstandswet tellen ook mee voor de 90% norm.
 - *Tijdelijk in gebruik* gegeven te slopen woningen 'om niet' of tegen een (geringe) gebruiksvergoeding tellen -indien geen sprake is van een huurcontract- niet mee. In die gevallen hoeft dus ook geen inkomen te worden geregistreerd.¹
 - De 90% norm kan ook gelden bij *nieuwe medehuur* indien een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan.
 - De 90% norm geldt ook indien er bij de *woningruil* een nieuwe huurovereenkomsten wordt afgesloten.
 - Verhuur van een woning aan meerdere *arbeidsmigranten*:
 - Indien er sprake is van kamergewijze verhuur, waarbij een individueel huurcontract met iedere bewoner wordt afgesloten, wordt enkel gekeken naar het inkomen van de individuele bewoner. De inkomens van alle bewoners in de sociale huurwoning worden niet bij elkaar opgeteld.
 - Indien er sprake is van medehuur, waarbij één huurcontract wordt afgesloten met meerdere bewoners, dan geldt het gezamenlijke inkomen van deze bewoners als huishoudinkomen
 - *Toewijzingen aan statushouders* tellen mee voor de 90% norm. Statushouders die in een opvangvoorziening van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) verbleven, hebben in de regel geen inkomsten uit arbeid genoten. In deze opvang ontvingen zij een (bescheiden) toelage op basis van de Regeling Verstrekkingen Asielzoekers. Desgevraagd kan het COA voor betrokkenen ter zake een inkomstenverklaring afgeven. Deze is te verkrijgen via de COA Servicelijn 0800-0238023 en coaservicelijn@coa.minjus.nl. De Belastingdienst heeft aangegeven voor deze personen geen IB 60 formulier af te geven.

¹ Dit is ten dele een wijziging: eerder is aangegeven dat zogenoemde gebruikscontracten wel meetellen.

Praktische gevolgen voor corporaties

- De inkomenspositie van huurders bij nieuwe toewijzingen is een belangrijke factor geworden. De corporatie moet zich naar redelijkheid ervan vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract. Tevens dienen bescheiden ter zake worden bewaard met het oog op de accountantscontrole (zie ook 4.2)
- Beoordelen en zo nodig 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 hoogstens € 652,52 aan huishoudens boven de € 33.614 moeten worden opgesteld, 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.
- De regeling is ook van toepassing op woningen die door derden worden verhuurd. In voorkomende gevallen zullen afspraken met derden moeten worden gemaakt i.v.m. de verantwoordingsplicht van de corporatie. Ook kan het nodig zijn om nadere afspraken te maken over de toewijzing van de woningen.
- Corporaties dienen inzichtelijk te maken dat voldaan is aan de toewijzingsregels: verantwoording over verhuringen, ook indien dat via derden zoals zorginstellingen verloopt. Voor deze verantwoording is het nodig dat zorginstellingen waaraan corporaties wooneenheden verhuren registreren hoe de woningtoewijzing heeft plaatsgevonden en welke eenheden op basis van een huurcontract verhuurd worden. Alleen als er géén sprake is van een huurcontract maar de woning vanuit de AWBZ bekostigd wordt is geen inkomensstoets nodig. Wil de corporatie aan haar verantwoordingsplicht kunnen voldoen zal de zorginstelling dus moeten registreren.
- Aanpassing programmatuur woonruimteverdelingsysteem
- Aan het niet voldoen aan de norm kunnen sancties worden verbonden (zie onder sancties)

4.2. Om welk inkomen gaat het en hoe kan het inkomen worden getoetst?

Bij het inkomen van de toekomstige huurder(s) gaat het om het inkomen van het huishouden. Het huishoudinkomen is de som van de verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en meerderjarige medebewoners. Eventuele inkomens van minder- en meerderjarige kinderen tellen niet mee. Het gaat om het verwachte gezamenlijke inkomen in het kalenderjaar waarin de huurovereenkomst wordt aangegaan.

De corporatie moet zich naar redelijkheid ervan vergewissen wie de bewoners zullen worden en of en zo ja welk gezamenlijk verzamelinkomen die bewoners naar schatting zullen genieten in het jaar van aanvang van de huurovereenkomst. De bepaling van dit inkomen moet zo veel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Daarbij kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de laatste voorlopige aanslag inkomstenbelasting of van een IB 60 formulier, eventueel aangepast met de door de aspirant huurder(s) geschatte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringsstrookje. Daarbij dient rekening te worden gehouden met vakantie- uitkering en de betaalperiode (4 weken of maand) Ook moet worden gevraagd naar een eventuele 13^e maand, andere toeslagen en andere inkomensbronnen.

Er is een hulpmiddel ontwikkeld om corporaties behulpzaam te zijn. Dit hulpmiddel is afzonderlijk gepubliceerd: zie factsheet inkomenstoets² Finance Ideas heeft een model ontwikkeld. Zie voor informatie: <http://www.inkomensregistratieformulier.nl/demonstratie.html>

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 2011.

4.3. Hoe moet bij inkomenstoets worden omgegaan met vermogen (bijv. opbrengst verkoop eigen woning)

In de regeling gaat het om het verzamelinkomen: het totaal van box 1, 2 en 3. Er vindt dus geen vermogenstoets plaats. Via box 3 heeft het vermogen wel een effect op het verzamelinkomen. Met andere woorden: het vermogen is indirect wel van invloed zijn op het verzamelinkomen.

Het gaat in de regeling om het *geschatte* verzamelinkomen in het jaar waarin in het huurcontract wordt aangegaan. Een methode is om op basis van het IB 60 formulier via indexatie te komen tot deze inschatting. Het is aan de woningzoekende om aan te geven of sprake zal zijn van een wezenlijke verandering (waardoor de eenvoudige methode van IB 60 inkomen maal indexering niet werkt). Andere methoden, zoals gebruik van een loonstrook behoren ook tot de mogelijkheden.

4.4. Wat behoort tot de verantwoordelijkheid van de corporatie?

Van belang is te onderkennen dat de woningzoekende verantwoordelijk is; de corporatie *stelt* geen verzamelinkomen vast, maar *legt* die vast.

De corporatie dient zich naar redelijkheid ervan te vergewissen welk gezamenlijk verzamelinkomen de nieuwe huurder(s) naar schatting zal/zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract.

4.5. Is hanteren IB 60 formulier verplicht?

Neen, dit is niet verplicht. Andere bronnen, zoals loonstrookjes kunnen ook worden gehanteerd. Een andere bron is bijvoorbeeld een bewijs van studiefinanciering: Een woningzoekende student met studiefinanciering mag maximaal €13.215,83 bijverdienen (prijspeil 2011), waardoor een bewijs van studiefinanciering voldoende is om te bepalen dat een student een lager huishoudinkomen heeft dan €33.614,- (prijspeil 2011).

² Het begrip "partner", zoals gebruikt in de factsheet en het rekenschema moet ruim worden opgevat en staat gelijk aan het begrip "medebewoner" als bedoeld in de regeling. Met andere woorden ook broers, zussen e.d. kunnen er onder vallen.

4.6 Hoe kom ik van loonstrook naar jaarinkomen?

In de bijlage is een voorbeeld van een loonstrook opgenomen. Gemakshalve gaan we er hier van uit dat het om een loonstrook 2011 gaat. Ongecorrigeerd bedraagt het geschatte jaarinkomen € 41.113. In het maandinkomen zit echter een overwerkvergoeding. De woningzoekende verklaart dat dit verder in het jaar niet plaatsvindt waardoor hiervoor kan worden gecorrigeerd (verlaging met € 1.896 tot € 39.217). De woningzoekende kan uiteraard desgevraagd ook andere factoren aandragen die van invloed zijn op het geschatte jaarinkomen.

1. Van maand naar jaarinkomen

	maand	3172,30	Heffingsloon
		12,00	x
	12 mnd	38067,60	
		<u>3045,41</u>	Vakantiegeld: 8%
(a)	jaar	41113,01	

2. Correctie vanwege tijdelijke overwerk

	maand	58,43	overwerk
		<u>105,17</u>	overwerk
		163,60	
	11 mnd	1799,60	
		<u>143,97</u>	Vakantiegeld: 8%
(b)	correctie	1896,05	

3. Geschat jaarinkomen

a-b	<u>39216,96</u>
-----	-----------------

Ook in de vragen en antwoorden van het ministerie (update 28 april 2011) wordt ingegaan op incidentele beloningen. "De woningcorporaties kan aan de hand van een overlegd loonstrookje een onderscheid maken tussen structurele en incidentele beloningen. Incidentele beloningen worden niet meegerekend voor het vastleggen van het huishoudinkomen. Bij twijfel kan de woningcorporatie van de woningzoekende verlangen dat meerdere loonstrookjes overlegd worden om meer inzicht te krijgen in het structurele inkomen".

Voor de toetsing van inkomens van internationale gasten van hoger onderwijsinstellingen verwijst het ministerie naar de informatie terzake van Kences. Daaruit blijkt dat uitgegaan wordt van het in Nederland verdiende inkomen. Zie:

http://www.kences.nl/documents/Veelgestelde_vragen_Praktijkrichtlijn_Kences.pdf

4.7 Klopt tabel 2 uit de tijdelijke regeling?

Tabel 2 uit de oorspronkelijke versie van de tijdelijke regeling bevatte een fout. Deze fout zal bij de eerstvolgende wijziging van de regeling gecorrigeerd.. Op Aedesnet is de correcte versie geplaatst. Zie: <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/unknown/dossier-woningcorporaties-en-europa/Ministeri-le-regeling-staatssteun--vragen-en-antwo.xml>

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. Woongelegenheden in verzorgings-, 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 die behoren tot de dienst van algemeen economisch belang en dus in aanmerking komen voor staatssteun zoals bedoeld in de regeling. Het gaat om:

- 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) ³
- wijkspportvoorzieningen
- 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 kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- kleinschalige culturele activiteiten.

Praktische gevolgen voor corporaties

- In de loop der jaren heeft 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 niet in de bijlage staan moet nu toestemming bij de minister worden gevraagd. Aedes en WSW hebben getracht te komen tot een pragmatische oplossing gebruikmakend van de opgedane ervaring in het verleden. Er is gewerkt aan een nieuwe lijst aanhakend op de ministeriële regeling. Deze lijst geeft een overzicht van investeringen die financierbaar zijn door tussenkomst van het WSW. Zie voor het actuele overzicht:
- <http://www.wsw.nl/wetenendoen/bestedingsdoelen/132> ⁴Bovenstaande lijst met maatschappelijk vastgoed is niet uitputtend; 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

³ Elke afzonderlijke genoemde functie mag ook in een gebouw speciaal voor die functie worden uitgeoefend. Voor dat gebouw mag staatssteun worden verkregen.

⁴ Een zgn HOED (huisartsen onder één dak) is als onderdeel van een zorgcentrum borgbaar. Daarover waren alle betrokken partijen het eens. Inmiddels is hierover een discussie ontstaan met BZK. Met WSW en BZK wordt hierover overleg gezocht.

bepaalde voorwaarden, accepteert als maatschappelijk vastgoed in het kader van een dienst van algemeen economisch belang (artikel 3).

Een hiertoe strekkend verzoek kan worden gericht aan:

*Ministerie van Binnenlandse Zaken
Directoraat - Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
Cluster Corporaties
Postbus 30941 | 2500 GX | Den Haag
Interne Postcode 220*

In de omschrijving van het project zal moeten worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot het onder a t/m c van artikel 3 lid 2 genoemde.

- aan welke categorie MVG is project verwant
- op welke wijk/buurschap/dorp etc is project gericht
- kenmerk van wijk/buurschap/dorp: aandeel woningen onder huurtoeslaggrens en/of concentratie woonzorgvastgoed.

- De zogenoemde plint en kleinschalig vastgoed (beide) met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming worden niet beschouwd als maatschappelijk vastgoed dat valt binnen de definitie van de DAEB. Deze komen vanaf 1 januari 2011 niet meer in aanmerking voor financiering doortussenkomst van het WSW. Voor bestaande financiering geldt een overgangsregeling (zie beleidsregel herfinanciering van het WSW).
- 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 dorpsupermarkt, kleinschalige detailhandel, kleine kantoren, parkeervoorzieningen ten behoeve van dit soort vastgoed. Dit is niet meer mogelijk met borging van het WSW.

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

Verzorgings- en verpleegtehuizen, aanleunwoningen e.d. 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 dergelijke woonzorgcomplexen e.d. wordt gerekend tot de dienst van algemeen economisch belang. Alleen wanneer sprake is van een huurcontract zijn de toewijzingsregels van toepassing, ook als de verhuring plaatsvindt door een andere instelling dan de corporatie. Indien geen sprake is van een huurcontract (toewijzing op basis van een AWBZ-indicatie) vallen de toewijzingen niet onder de toewijzingsnorm.

7. Aanbesteding

Over de aanbesteding van maatschappelijk vastgoed zijn en worden wijzigingen t.o.v. de oorspronkelijke regeling doorgevoerd.

7.1. Worden corporaties aanbestedingsplichtig?

De corporaties zijn geen aanbestedende dienst in de zin van richtlijn 2004/18/EG. Corporaties worden uitsluitend verplicht om de bouw en verbetering van maatschappelijk vastgoed (inclusief onroerende en infrastructurele aanhorigheden bij maatschappelijk vastgoed) aan te besteden. Dit ongeacht of er sprake is van staatsteun en ongeacht of het gaat om vastgoed ten behoeve van aanbestedingsplichtige diensten.

Het drempelbedrag (ad. € 4,845 miljoen exclusief BTW) waarboven Europees moest worden aanbesteed komt binnenkort te vervallen. Deze afschaffing van de aanbestedingsplicht conform de Europese aanbestedingsrichtlijn voor werken boven genoemd drempelbedrag heeft geen terugwerkende kracht

De aanpassing is door het ministerie op 29 april 2011 aangekondigd in een toelichting. (bericht aedesnet 29 april: <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/2011/04/Ministerie--aanbesteden-maatschappelijk-vastgoed-v.xml>) De nieuwe aanbestedingsregels voor maatschappelijk vastgoed zullen in de Tijdelijke Regeling worden aangepast. Ze worden pas van kracht na publicatie in de Staatscourant

Corporaties krijgen dus meer vrijheid in de keuze van de aanbestedingsvorm (openbaar of onderhands, al dan niet Europees). De ministeriële regeling zal hieromtrent geen nadere regels meer 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.

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

Neen, het gaat om de aanneemsom. De regeling wordt op dit punt gerectificeerd. De grens komt overigens binnenkort te vervallen (zie 7.1.)

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. In een nadere toelichting van het ministerie wordt meer ruimte gecreëerd: "op basis van de ministeriële regeling dient maatschappelijk vastgoed altijd te worden aanbesteed. De woningcorporatie heeft bij opdrachten voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed de keuze tussen het aanbesteden van uitsluitend de bouw van het maatschappelijk vastgoed of aanbesteding van het totale bouwkundige geheel."

Praktische gevolgen voor corporaties

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

8. Meer toewijzingen aan hogere inkomens verboden?

Neen, maar 'te veel' toewijzingen van woningen met een huur tot ten hoogste € 652,52 aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614, 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 via een hogere huurstelling buiten het DAEB gebied te brengen. Dit heeft wel consequenties voor de WSW borging.

Voor duurdere woningen gelden geen toewijzingsnormen op voet van de regeling.

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 af staat van wat nu gebruikelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van WWI. In voornoemde onderzoeken is natuurlijk nog geen rekening gehouden met zogenaamde gedragseffecten van corporaties. Verwacht mag worden dat het toewijzingsbeleid zal worden afgestemd op de nieuwe regels. Of dat soulaas biedt zal de komende jaren moeten blijken. Gevolg zal zijn dat een grote groep huishoudens met een inkomen boven de € 33.614.- 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 wijkaanpak 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 wijkaanpak, maar ze kunnen niet in aanmerking komen voor staatssteun.

In geval van de wijkaanpak 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 hoogstens € 652,52 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 deze weer gaat huren, behoeft 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 als zodanig vallen niet onder de definitie van DAEB, maar worden aangemerkt als niet-DAEB werkzaamheid. Komt de woning na aankoop op enig moment als huurwoning in exploitatie bij de corporatie dan kan de woning weer tot de DAEB behoren (afhankelijk van de huurprijs).

12. Geldt de regeling ook voor studentenhuisvesters en hoe moet het inkomen van buitenlandse studenten die hier studeren worden getoetst?

De regeling geldt voor alle toegelaten instellingen, 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 dan wel 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 in artikel 6 aan dat corporaties hun administratie zodanig moeten inrichten dat daaruit blijkt dat wordt voldaan aan:

- de toewijzingsnorm van 90%
- de regels m.b.t. de toewijzing van de overige 10%
- de aanbestedingsregels m.b.t. maatschappelijk vastgoed

Gezien de aangekondigde wijziging m.b.t. de aanbestedingsregels (zie punt 7.1) zal ook de verantwoordingsplicht daaromtrent worden aangepast.

De minister beoordeelt jaarlijks op 1 december - voor het eerst in 2012 - of in het voorafgaande kalenderjaar - voor het eerst over 2011- de corporatie de compensatie (staatssteun) volledig toekomt (artikel 7). Getoetst wordt of aan de 90% norm is voldaan.

14. Wat zijn de sancties?

Indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden dan is voorzien in de mogelijkheid van een sanctie: de minister kan op voet van de regeling –voor het eerst in 2012- besluiten dat de corporatie in het daarop volgende jaar niet in aanmerking komt voor WSW borging. In een dergelijk besluit zal worden aangegeven op welke woongelegenheden deze sanctie betrekking heeft (artikel 7). Het zal daarbij in eerste instantie gaan om nieuwbouw van huurwoningen. Achterliggende gedachte hierbij is dat er kennelijk niet voldoende huishoudens zijn die staatssteun op nieuwe huurwoningen rechtvaardigen.

Deze sanctie kan voor het eerst betrekking hebben op 2013. Indien de corporatie in een bezwaarprocedure kan aantonen dat zij in 2013 wel weer aan de criteria voldoet, kan de minister alsnog besluiten om de sanctie niet op te leggen.

Een tweede sanctie betreft het terugbetalen van overcompensatie. Over de rekenmethoden ter bepaling van overcompensatie vindt overleg plaats tussen WWI en betrokken partijen, waaronder Aedes. In de brief aan de Tweede Kamer van 15 december 2010 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 mogelijk nog niet aan de 90 procentnorm kunnen voldoen.
- Mogelijk gevolg is dat er geen WSW-borging komt voor nieuwe woningbouwprojecten met een huur tot de huurtoeslaggrens. De woningen kunnen dan niet worden gebouwd of worden veel duurder vanwege vereiste commerciële financiering.

15. Wat zijn de gevolgen voor de financiering?

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). Nieuwe activiteiten niet behorend tot de Daeb dienen zonder borging te worden gefinancierd.

M.b.t. voor 1 januari 2011 lopende leningen met borging geldt het volgende:

De voor 1 januari 2011 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 huur boven € 652,52; de financiering van plinten en kleinschalige winkelveorzieningen). 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. Wanneer leningen met betrekking tot niet-DAEB onroerende zaken aflopen en afgelost moeten worden, kan daarvoor geen nieuwe lening verkregen worden met WSW borging.

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. Wanneer leningen worden aangetrokken voor niet-DAEB activiteiten kan het wel gevolgen hebben. De na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand gekomen leningcontracten kunnen een WSW-borging verkrijgen voorzover werkzaamheden 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 € 652,52), 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.
- Het WSW heeft op 30 december 2010 een "Beleidsregel herfinanciering" gepubliceerd. Daarin wordt verwoord hoe het WSW in de loop van 2011 omgaat met herfinancieringen in het kader van zogenoemde niet-DAEB werkzaamheden (zie: <http://www.wsw.nl/wetenendoen/beleid/145>).

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

De berekening van eventuele overcompensatie wordt bij wet geregeld. De bedoeling is dat de wet voor 2013 wordt ingevoerd. Daarbij zal ook de administratieve scheiding tussen diensten van algemeen economisch belang en diensten die daar niet toe worden gerekend nader worden uitgewerkt.

In de ministeriële regeling is bepaald (artikel 10) dat voor 1 januari 2013 voldaan moet worden aan artikel 25 b van de Mededingingswet. Dit artikel stelt regels aan de administratie van ondernemingen die zowel DAEB-als niet-DAEB-activiteiten uitvoeren en zijn op zijn vroegst pas vanaf 1 januari 2013 van toepassing:

- de registratie van de lasten en baten van de verschillende activiteiten zijn gescheiden ;
- 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 de corporaties met een gemiddelde jaaromzet van 40 miljoen in de twee voorafgaande boekjaren (art 25d). BZK is overigens van oordeel dat deze vrijstelling niet houdbaar is.

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

a. Activiteiten naar borging, relevantie voor toewijzingsnorm en aanbestedingsplicht

	Borging WSW	Toewijzingsnorm	Aanbestedingsplicht
Maatschappelijk vastgoed (lijst) Ja		Nvt	Ja, vormvrij:
Huurwoningen < € 652,52	Ja	Ja	Nee
Huurwoningen > € 652,52	Nee	Nee	Nee
Onzelfstandige woonruimte	Ja	Ja	Nee
Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in verzorg- en verpleeghuizen	Ja *)	Nee **)	Nee
Commercieel vastgoed	Nee	Nee	Nee

*) Indien sprake is van huurcontract dan alleen borging WSW bij huur tot € 652,52

***) Voorzover geen sprake is van een huurcontract, maar van een geïntegreerde woon-zorg indicatie op basis van de AWBZ.

b. Gevolgen administratie en inrichtingcorporatie

Verzamelen/bewaren bescheiden inkomens bij nieuwe verhuringen

Minimaal administratief scheiden van Daeb en niet-Daeb

Kostprijsadministratie voeren

Kostenverdeelstaat hanteren

Compensatieverantwoording

Financiering splitsen

nb: administratieve scheiden voor 2013 alleen voor corporaties met omzet van meer dan € 40 miljoen. Het is niet zeker dat omzeldrempel van toepassing wordt verklaard op corporaties.

c. Gevolgen voor beleid

Analyse gerealiseerde toewijzingen (wordt aan norm voldaan)

(Evt) aanpassen woonruimteverdeling (passendheid)

Voorlichting woningzoekenden (incl. wijzen op benodigde bescheiden)

(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 financierbaar

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

