

# Woningcorporaties verplicht Europees aanbesteden!



Met ingang van 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht om maatschappelijk vastgoed aan te besteden.



# Woningcorporaties verplicht Europees aanbesteden!

**Met ingang van 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht om maatschappelijk vastgoed aan te besteden.**

## Inleiding

Over de vraag of woningcorporaties aanbestedingsplichtig zijn, is al veel geschreven. Sinds 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht de realisatie van maatschappelijk vastgoed hoe dan ook nationaal of Europees aan te besteden. Indien de geraamde waarde van het werk de drempelwaarde (€ 4.845.000,-) te boven gaat, moet het werk Europees worden aanbesteed. Hoewel deze regeling 'al' sinds 1 januari 2011 geldt, is menige woningcorporatie zich nog niet bewust van haar aanbestedingsplicht. Naar ons oordeel is het van belang dat woningcorporaties, gelet op de te verwachten ontwikkelingen, zich de kunst van het (Europees) aanbesteden zo spoedig mogelijk eigen maken.

In deze nieuwsbrief geven wij de actuele stand van zaken omtrent de aanbestedingsplicht van woningcorporaties weer. Het antwoord op de vraag of Nederlandse woningcorporaties aanbestedingsplichtig zijn is van groot belang voor de dagelijkse praktijk van woningcorporaties. Niet in de laatste plaats omdat toepassing van de Wet implementatie rechtsbeschermingsrichtlijnen aanbesteden kan leiden tot vernietiging van een overeenkomst die na een onrechtmatige onderhandse gunning van een overheidsopdracht is gesloten. Tevens kan toepassing van deze wet leiden tot een boete voor de woningcorporatie.

- 
- 1 Wet van 28 januari 2010 tot implementatie van de rechtsbeschermingsrichtlijnen aanbesteden, STB. 2010, 38. Deze wet heeft Richtlijn 2007/66/EG in Nederland omgezet.
  - 2 European Commission, Brussel 15 december 2009, State aid NO E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special projects aid to housing corporations.
  - 3 Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 3 november 2010, nr. BJZ2010028548, Staatscourant, 8 november 2010 (Nr. 1715).  
[Zie bijlage.](#)

### **Maatschappelijk vastgoed moet worden aanbesteed**

Naar aanleiding van de staatssteunbeschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 heeft de minister de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: de Tijdelijke regeling) opgesteld. De beschikking van de Europese Commissie is een vaststelling van de bestaande situatie rond de volkshuisvesting in Nederland. De Tijdelijke regeling is door de minister voor een periode van maximaal 2 jaar vastgesteld. Deze regeling is op 1 januari 2011 in werking getreden. De verwachting is dat op 1 januari 2012 de wijziging van de Woningwet intreedt. De bedoeling van de wijziging van de Woningwet is dat het toezicht op de woningcorporaties wordt verscherpt. Er komt een nieuwe autoriteit die het volledige toezicht op de woningcorporaties op zich gaat nemen. Vooral met de invoering van voorafgaande goedkeuring door de autoriteit voor bepaalde aankopen boven een bepaald bedrag wordt de invloed op het (financieel) beheer van de overheid op woningcorporaties aanmerkelijk uitgebreid. De kans dat het Hof van Justitie van de Europese Unie straks bij woningcorporaties een overwegende overheidsinvloed aanwezig acht door middel van overheidstoezicht, wordt daarmee vergroot. Als gevolg daarvan zal naar verwachting de aanbestedingsplicht van woningcorporaties niet meer in twijfel worden getrokken.

De Tijdelijke regeling bepaalt in artikel 5 lid 1 dat woningcorporaties de taken, genoemd in onderdelen f en g van artikel 2, dienen aan te besteden. Die taken betreffen het tot stand brengen van en het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. Voor deze werken is sprake van de realisatie en/of verhuur van onroerende zaken ten behoeve van aanbestedingsplichtige diensten. Woningcorporaties dienen de realisatie van maatschappelijk vastgoed met een geraamde waarde onder de drempelwaarde nationaal of Europees aan te besteden. Dit betekent dat meerdere bedrijven moeten kunnen meedingen. Bijlage 1 bij de Tijdelijke regeling bepaalt wanneer sprake is van maatschappelijk vastgoed. Het gaat steeds om gebouwen met een op een bepaalde wijk gerichte maatschappelijke functie; bijvoorbeeld buurthuizen, jongeren centra, basisscholen, brede scholen, zorgsteunpunten, multifunctionele dienstverleningscentra, dorps- of wijkbibliotheken, etc.

# Woningcorporaties verplicht Europees aanbesteden!

Lid 2 van artikel 5 van de Tijdelijke regeling creëert een ‘volledige’ aanbestedingsplicht bij een waarde van boven de drempelwaarde. Dit houdt in dat woningcorporaties de realisatie van maatschappelijk vastgoed dat een geraamde waarde van € 4.845.000,- (exclusief BTW) te boven gaat, Europees dienen aan te besteden volgens de Richtlijn.

Door de inwerkingtreding van de Tijdelijke regeling is voor woningcorporaties wettelijk vast komen te staan dat realisatie van maatschappelijk vastgoed (Europees) aanbesteed dient te worden. Hiermee is nog geen antwoord gegeven op de vraag of woningcorporaties aanbestedingsplichtige diensten zijn. De rechter in Nederland heeft zich hier nog niet over uitgesproken. De meningen blijven verdeeld tot dat moment. De verwachting is dat de intrede van de wijziging op de Woningwet (verwachting 1 januari 2012) als gevolg zal hebben dat woningcorporaties definitief als aanbestedingsplichtige diensten worden gekwalificeerd. Wij delen deze verwachting en zijn daarnaast van mening dat woningcorporaties nu al aangemerkt kunnen worden als aanbestedende diensten.

## **Aanbestedende diensten onder Richtlijn 2004/18/EG**

Zijn woningcorporaties aanbestedingsplichtig op grond van de Europese richtlijn 2004/18 EG (hierna: de Richtlijn) en het Besluit aanbestedingsregels overheidsopdrachten (Bao)? De relevante vraag hierbij is of een woningcorporatie een publiekrechtelijke instelling en daarmee een aanbestedende dienst is. Artikel 1 lid 9 van de Richtlijn bepaalt (zie ook artikel 1q en r Bao):

‘Als ‘aanbestedende diensten’ worden aangemerkt de staat, de territoriale lichamen, publiekrechtelijke instellingen en verenigingen gevormd door een of meer van deze lichamen of een of meer van deze publiekrechtelijke instellingen.

Onder 'publiekrechtelijke instelling' wordt iedere instelling verstaan

- a) die is opgericht met het specifieke doel te voorzien in behoeften van algemeen belang die niet van industriële of commerciële aard zijn
- b) die rechtspersoonlijkheid bezit, en
- c) waarvan
  - ofwel de activiteiten in hoofdzaak door de staat, de territoriale lichamen of andere publiekrechtelijke instellingen worden gefinancierd,
  - ofwel het beheer onderworpen is aan toezicht door deze laatste,
  - ofwel de leden van het bestuursorgaan, het leidinggevend of het toezichthoudend orgaan voor meer dan de helft door de staat, de territoriale lichamen of andere publiekrechtelijke instellingen zijn aangewezen.'

Zoals uit de definitie blijkt zijn de drie criteria onder a, b en c cumulatief. Dat betekent dat aan alle drie de criteria voldaan moet zijn wil er sprake zijn van een publiekrechtelijke instelling in de zin van de Richtlijn. De subcriteria onder c zijn alternatief.

### **Ad a) Algemeen belang, niet zijnde van industriële of commerciële aard**

De vraag is of woningcorporaties opgericht zijn met het specifieke doel te voorzien in behoeften van algemeen belang, niet zijnde van industriële of commerciële aard. Het leidt weinig twijfel dat woningcorporaties zijn opgericht om grotendeels te voorzien in behoeften van algemeen belang. Ze hoeven niet uitsluitend tot taak te hebben te voorzien in behoeften van algemeen belang. Ze zijn vrij om andere activiteiten te verrichten. Relevant is art. 70 Woningwet en art. 11 Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). Daarin wordt bepaald dat de woningcorporatie uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting. Aan de voorwaarde van onderdeel a wordt dus voldaan.

### **Ad b) Rechtspersoonlijkheid**

Aan de voorwaarde van onderdeel b wordt evenzeer voldaan. Evident is dat een woningcorporatie rechtspersoonlijkheid bezit. Op basis van art. 70 Woningwet kunnen enkel stichtingen en verenigingen als woningcorporatie worden toegelaten. Woningcorporaties bezitten derhalve op grond van art. 2:3 BW rechtspersoonlijkheid.

# Woningcorporaties verplicht Europees aanbesteden!

Aan de voorwaarden van onderdeel a en b wordt dus hoe dan ook voldaan. Relevant is de vraag of woningcorporaties ook voldoen aan de voorwaarden van onderdeel c van het begrip publiekrechtelijke instelling.

## **Ad c) Afhankelijkheid van de overheid**

Om een publiekrechtelijke instelling te zijn, moeten woningcorporaties ook aan de derde voorwaarde van het begrip publiekrechtelijke instelling voldoen. Dat betekent dat de woningcorporatie in grote mate afhankelijk moet zijn van de overheid. Hiervan is sprake indien aan één van de drie hierna genoemde voorwaarden is voldaan: (i) de activiteiten van de entiteiten worden in hoofdzaak door de overheid gefinancierd; (ii) het beheer is onderworpen aan toezicht van de overheid; of (iii) de leden van hun directie, raad van bestuur of raad van toezicht worden voor meer dan de helft door de overheid aangewezen. In het hierna volgende zullen deze voorwaarden afzonderlijk worden besproken.

### ***(i) Overheidsfinanciering (50% +)***

Het eerste criterium vereist dat de activiteiten in hoofdzaak door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling worden gefinancierd. De financiering 'in hoofdzaak' betekent dat van de totale inkomsten over een jaar de openbare financiering meer dan de helft moet zijn. Woningcorporaties ontvangen in voorkomende gevallen staatssteun. De beoordeling of hun activiteiten in hoofdzaak door de overheid worden gefinancierd, lijkt echter alleen van corporatie tot corporatie te kunnen worden bekeken. Woningcorporaties ontvangen immers ook (met name) gelden uit huuropbrengsten en uit de ontwikkeling, bouw, en verkoop van onroerend goed. Het algemene oordeel is dat woningcorporaties in beginsel niet in hoofdzaak door de overheid worden gefinancierd.

### ***(ii) Toezicht***

Over de vraag of woningcorporaties onder toezicht staan van de overheid is het nodige geschreven. Hierover blijven de meningen verdeeld, alhoewel de meerderheid van oordeel is dat er wel wordt voldaan aan dit vereiste.



Er is sprake van toezicht op beheer als het toezicht tot gevolg heeft dat de publiekrechtelijke instelling (de woningcorporatie) afhankelijk is van de overheid, zodat deze de beslissingen van de instelling op het gebied van overheidsopdrachten kan beïnvloeden. Het is volgens vaste jurisprudentie uitgesloten dat aan het criterium van toezicht op beheer is voldaan in het geval sprake is van louter controle achteraf. De overheid kan immers via een dergelijke controle de besluiten van de instelling omtrent overheidsopdrachten per definitie niet beïnvloeden.

Het wettelijk toezichtstelsel voor woningcorporaties is neergelegd in de Woningwet en in het Bbsh. Artikel 70d Woningwet bepaalt dat woningcorporaties onder toezicht staan van de Minister van Wonen Wijken en Integratie. Zo kan de minister aanwijzingen geven om één of meer handelingen te verrichten of juist na te laten. Ook kan de minister bepalen dat bepaalde handelingen slechts na voorafgaande goedkeuring van de minister kunnen worden verricht. De aanwijzings- en goedkeuringsbevoegdheid is verder uitgewerkt in de artikelen 41 en 43 Bbsh, die onder het hoofdstuk 'toezicht' vallen. In het Bbsh is tevens nader uitgewerkt waar die aanwijzingen aan moeten voldoen. Het Bbsh bevat meer gedetailleerde regels en toezichtsbevoegdheden. Alle handelingen kunnen aan voorafgaand toezicht van de minister worden onderworpen. De minister kan een woningcorporatie opleggen op een bepaalde wijze positief te handelen of bepaalde handelingen na te laten. Een en ander betekent dat de minister, in het belang van de volkshuisvesting, zeer ruime bevoegdheden heeft om preventief of repressief alle positieve en negatieve maatregelen te treffen die hij noodzakelijk acht.

In het licht van het voorgaande zijn wij van mening dat er aan het vereiste van 'toezicht op beheer' wordt voldaan. Het wettelijke kader dat toepasselijk is op woningcorporaties houdt in dat hun beheer is onderworpen aan toezicht door aanbestedende diensten. Door de verstrekende aanwijzingen van de minister is er immers ook al vooraf controle op en beïnvloeding van het bestuur en het toezicht bij woningcorporaties. Het gaat hier niet louter om overheidscontrole achteraf. Ook al zouden de aanwijzings- en goedkeuringsbevoegdheden slechts in uitzonderlijke gevallen door de minister worden uitgeoefend, dan impliceert dit niettemin een permanent toezicht. Alleen op die manier kunnen immers zware fouten of nalatigheden worden opgespoord.

# Woningcorporaties verplicht Europees aanbesteden!

## *(iii) Benoeming bestuur*

Het laatste subcriterium geeft aan dat als meer dan de helft van de leden van kortweg het bestuur door een overheidslichaam of andere publiekrechtelijke instellingen worden benoemd, aan het derde criterium is voldaan. Bij woningbouwcorporaties is hier geen sprake van. Op grond van artikel 7 lid 1 sub d en lid 2 sub a Bbsh zijn woningcorporaties beperkt in de mogelijkheid bestuurders van een lokale of provinciale overheid als bestuurder of toezichthouder te benoemen. Leden van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente of van het college van gedeputeerde staten van de provincie waar de woningcorporatie gevestigd is of feitelijk werkzaam is, kunnen geen zitting hebben in het bestuur of het toezichthoudend orgaan van de woningcorporatie. Zij kunnen evenmin personen voor het bestuur of het toezichthoudend orgaan van de woningcorporatie benoemen. Een en ander impliceert dat de leden van het bestuur van of het orgaan dat toezicht houdt op het bestuur van de woningbouwcorporatie niet voor meer dan de helft door de gemeente of provincie wordt aangewezen. Ook in de praktijk blijkt niet dat de bestuurders of toezichthouders voor meer dan de helft door de overheid worden aangewezen. Aan dit criterium wordt aldus niet voldaan.

## **Conclusie**

Sinds de inwerkingtreding van de Tijdelijke regeling (1 januari 2011) staat vast dat realisatie van maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties hoe dan ook nationaal of Europees moet worden aanbesteed. Indien de geraamde waarde van het werk de drempelwaarde te boven gaat, moet het werk Europees worden aanbesteed. Woningcorporaties dienen zich hier bewust van te zijn, gelet op de mogelijk ernstige gevolgen bij niet nakoming van deze Tijdelijke regeling.

De vraag blijft of woningcorporaties aanbestedingsplichtige diensten zijn. Zolang de rechter zich in Nederland hier niet over uitspreekt, blijven de meningen verdeeld. De verwachting is dat door de intreding van de wijziging op de Woningwet (1 januari 2012) woningcorporaties als aanbestedingsplichtige diensten worden gekwalificeerd. Dan zal de aanbestedingsplicht van woningcorporaties (ook bij werken van beneden de drempelwaarde) niet meer in twijfel worden getrokken. Wij zijn van mening dat woningcorporaties nu al



aangemerkt moeten worden als publiekrechtelijke instelling en daarmee als aanbestedende dienst in de zin van artikel 1 lid 9 van de Richtlijn (en artikel 1q en r Bao). Woningcorporaties zijn immers rechtspersonen, opgericht om te voorzien in behoeften van algemeen belang (volkshuisvesting) die niet van industriële of commerciële aard zijn. Bovendien is er sprake van toezicht op het beheer van de woningcorporatie door aanbestedende diensten (overheidsinstellingen).

Een belangrijke praktische consequentie van deze analyse betreft de sanctie. De opdrachten die door woningcorporaties niet in overeenstemming met de Richtlijn worden gegund, zijn op grond van de Wet implementatie rechtsbeschermingsrichtlijnen aanbesteden vatbaar voor vernietiging door de rechter. Vernietiging heeft terugwerkende kracht. Dat betekent dat de reeds gesloten overeenkomst tussen de woningcorporatie en haar contractspartij na vernietiging nimmer juridisch heeft bestaan. Als gevolg hiervan kan de woningcorporatie veroordeeld worden tot vergoeding van schade van de benadeelde contractspartij. Bovendien kan de NMa een boete opleggen aan die betreffende woningcorporatie.

Wij adviseren de woningcorporaties dan ook om nu al bij het uitzetten van opdrachten de (Europese) aanbestedingsregels te volgen. Bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed zijn woningcorporaties daartoe reeds wettelijk verplicht. Bovendien zijn woningcorporaties naar onze mening nu al te kwalificeren als aanbestedende diensten. De verwachting is dat woningcorporaties per 1 januari 2012 (verwachte datum van inwerkingtreding wijziging Woningwet) ook door de wetgever als aanbestedende diensten worden aangemerkt. Woningcorporaties doen er dan ook verstandig aan om zo snel mogelijk ervaring op te doen met de (Europese) aanbestedingsprocedures, het bijbehorende tijdsplan en het formuleren en beoordelen van de relevante selectie- en gunningscriteria. De aanbestedingsplicht is namelijk (binnenkort) onvermijdbaar. Zodra een rechter zich hierover moet gaan buigen is het voor de betreffende woningcorporatie al te laat. De rechter toetst namelijk achteraf of er juist is gehandeld. De kans is dan groot dat de woningcorporatie financieel wordt getroffen door de uitspraak van de rechter.

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010

## **De Kempenaer Advocaten**

De sectie Bouw- en Aanbestedingsrecht van De Kempenaer Advocaten heeft ruimschoots ervaring op het gebied van het aanbestedingsrecht. Wij begeleiden organisaties, waaronder woningcorporaties, bij het ontwikkelen, implementeren en uitvoeren van inkoop- en aanbestedingsbeleid. Ook verzorgen wij cursussen en lezingen op dit gebied. Indien daartoe aanleiding bestaat, staan wij u graag bij. Voor de beantwoording van eventuele vragen houden wij ons beschikbaar.

De Sectie Bouw- en Aanbestedingsrecht van De Kempenaer Advocaten bestaat uit:

[J.P.A. \(Jip\) Greuters](#)

[B.H.H.M. \(Björn\) Ramakers](#)

[J. \(Janneke\) Colen](#)

[A.A. \(Ali\) Rassa](#)

[C.H.J. \(Cindy\) Willemsen](#)



## **Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 3 november 2010, nr. BJZ2010028548 houdende het bepalen van de taken die toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet als diensten van algemeen economisch belang met compensatie kunnen uitvoeren, en daarmee verband houdende bepalingen (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting)**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 2, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

### *§ 1. Begripsomschrijvingen*

#### **Artikel 1**

1. In deze regeling wordt verstaan onder:

a. *compensatie*:

- 1°. het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen met gebruikmaking van een daartoe in het bijzonder in het leven geroepen voorziening die door de Staat der Nederlanden gefaciliteerd wordt, of van borgstelling daarvan door overheden;
- 2°. subsidie als bedoeld in artikel 71a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet en
- 3°. verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de uitvoering door toegelaten instellingen van taken als bedoeld in artikel 2;

b. *woongelegenheid*:

- 1°. woning met de daarbij behorende grond of het daarbij behorende deel van de grond;
- 2°. woonwageningen, zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 3°. standplaats, zijnde een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwageningen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

c. *huurprijs*: huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

d. *voorziening*: wat daaronder in het Besluit beheer sociale-huursector wordt verstaan;

e. *minister*: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

f. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen: huurder.

2. In deze regeling wordt onder woning mede verstaan afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond.

### *§ 2. Diensten van algemeen economisch belang*

#### **Artikel 2**

Teneinde te voldoen aan het bepaalde in de artikelen 106 en 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie heeft een toegelaten instelling de volgende, diensten van algemeen economisch belang zijnde, taken:

- a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting;
- b. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde te verhuren woongelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



- van haar zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
- c. het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuuren toe te wijzen, woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woonegelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
  - d. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar in de onderdelen b en c bedoelde woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
  - e. het aan bewoners van haar in de onderdelen b en c bedoelde woonegelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woonegelegenheid te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
  - f. het, in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woonegelegenheden als bedoeld in onderdeel b of c gelegen zijn, doen bouwen en verwerven van gebouwen die behoren tot de in bijlage 1 bij deze regeling opgenomen categorieën, die een op die wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben, en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, verhuuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;
  - g. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel f en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
  - h. het bijdragen aan de leefbaarheid in wijken, buurten of buurtschappen waar woonegelegenheden als bedoeld in onderdeel b of c gelegen zijn, waartoe niet worden gerekend het investeren in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming en het uitvoeren van de in de onderdelen b tot en met e genoemde taken met betrekking tot door de eigenaren daarvan te bewonen woonegelegenheden, en woonegelegenheden als bedoeld in onderdeel b van welke de huurprijs bij aanvang van de bewoning hoger zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - i. het verrichten van de werkzaamheden die voortvloeien uit tussen gemeenten en toegelaten instellingen overeengekomen beleidsplannen die zijn gericht op het oplossen van problemen en het wegwerken van achterstanden in wijken, buurten en buurtschappen, waartoe kan behoren het mede financieren of faciliteren van diensten in het kader van de vervulling van een openbare dienstverplichting, en waartoe niet worden gerekend het investeren in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming en het uitvoeren van de in de onderdelen b tot en met e genoemde taken met betrekking tot door de eigenaren daarvan te bewonen woonegelegenheden, en woonegelegenheden als bedoeld in onderdeel b van welke de huurprijs bij aanvang van de bewoning hoger zal zijn dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - j. het uitvoeren van de taken die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het uitvoeren van de taken, genoemd in de onderdelen a tot en met i.

### *§ 3. Bepalingen in verband met het recht op compensatie*

#### **Artikel 3**

1. De toegelaten instelling komt uitsluitend compensatie toe voor de taken, genoemd in artikel
2. De minister kan op verzoek van een toegelaten instelling besluiten dat haar voorts compensatie toekomt voor het doen bouwen of verwerven van een gebouw met een maatschappelijke gebruiksbestemming, dat niet behoort tot een in bijlage 1 bij deze regeling opgenomen categorie, indien:
  - a. dat gebouw behoort tot een daaraan nauw verwante categorie;
  - b. dat doen bouwen of verwerven geschiedt in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woonegelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b of c, gelegen zijn en
  - c. dat gebouw een op die wijk, die buurt of dat buurtschap gerichte functie heeft.

#### **Artikel 4**

1. De toegelaten instelling gaat met betrekking tot ten minste 90% van haar woonegelegenheden, bedoeld in artikel 2, onderdeel b, slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan € 33 614. Indien zij zodanige woonegelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat met natuurlijke



personen, draagt zij er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden de eerste zin naleeft.

2. De toegelaten instelling geeft bij het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger is dan € 33 614, voorrang aan huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten, aan huishoudens die personeel zijn als bedoeld in artikel 6, onderdeel b, van het Huisvestingsbesluit en aan andere huishoudens in de gevallen, genoemd in artikel 9, onderdelen a en b, van dat besluit. Vervolgens houdt de toegelaten instelling bij het aangaan van zodanige overeenkomsten de volgorde aan die voortvloeit uit het daarover door haar vast te stellen beleid, tenzij uit een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet een andere volgorde voortvloeit. De tweede zin van het eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
3. De compensatie voor de taken, genoemd in artikel 2, onderdelen a tot en met e, en, voor zover daarmee verband houdende, de taken, genoemd in artikel 2, onderdeel j, komt de toegelaten instelling in elk geval volledig toe, indien zij voldoet aan artikel 3, eerste lid, en het eerste en tweede lid van dit artikel.
4. Het bedrag, genoemd in het eerste en tweede lid en in bijlage II, hoofdstuk 5.8, onder 5, bij het Besluit beheer sociale-huursector, wordt met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2012, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per gelijke datum van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

#### **Artikel 5**

1. De toegelaten instelling bestaat uit:
  - a. de taken, genoemd in artikel 2, onderdeel f, voor zover zij bestaan uit het doen bouwen, en
  - b. de taken, genoemd in artikel 2, onderdeel g, voor zover zij bestaan uit het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden.
2. Indien de werkzaamheden ter uitvoering van de taken, bedoeld in het eerste lid, een bedrag van € 4,845 miljoen exclusief omzetbelasting te boven gaan, vindt de aanbesteding plaats volgens de richtlijn 2004/18/EG van de Europese Commissie.

#### *§ 4. Administratie*

#### **Artikel 6**

De toegelaten instelling richt haar administratie zodanig in, dat daaruit blijkt of zij voldoet aan de artikelen 4, eerste en tweede lid, en 5.

#### *§ 5. Beoordeling door de minister*

#### **Artikel 7**

De minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december, voor het eerst in 2012, of in het aan die datum voorafgaande kalenderjaar artikel 4, derde lid, op de toegelaten instelling van toepassing was, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling. De minister kan besluiten dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct volgt op de in de eerste volzin bedoelde datum geen compensatie toekomt, en wijst bij een zodanig besluit woongelegenheden aan waarop het van toepassing is. Dat besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### *§ 6. Overgangs- en slotbepalingen*

#### **Artikel 8**

Bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan hoofdstuk 5.8 wordt na de passage, getiteld '4. Toewijzing bijzondere doelgroepen' de passage toegevoegd die is opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling.
2. Na hoofdstuk 5.8 wordt het hoofdstuk toegevoegd dat is opgenomen in bijlage 3 bij deze regeling.

#### **Artikel 9**

Artikel 3, eerste lid, is niet van toepassing op rentevoordelen die voortvloeien uit leningen als bedoeld

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



---

in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling zijn verstrekt met betrekking tot andere taken dan die, genoemd in artikel 2.

#### **Artikel 10**

De toegelaten instellingen op welke artikel 25b van de Mededingingswet van toepassing is, en die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling als zodanig bestaan, brengen voor 1 januari 2013 hun werkwijze en hun administratie, en zo nodig hun statuten, in overeenstemming met de in dat artikel opgenomen vereisten.

#### **Artikel 11**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2011.

#### **Artikel 12**

Deze regeling wordt aangehaald als: Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*Den Haag, 3 november 2010*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J.P.H. Donner.*





### BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL 2, ONDERDEEL F, VAN DE TIJDELIJKE REGELING DIENSTEN VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

#### Categorieën van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in artikel 2, onderdeel f

- 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, buurtsport-hal, en -complex (zogeneten multifunctionele accommodaties)
- w ijsksportvoorzieningen
- 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
- m ultifunctionele 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.

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



## BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL 8, ONDER 1, VAN DE TIJDELIJKE REGELING DIENSTEN VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

5. Aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot woonegelegenheden met een huurprijs die bij aanvang van de bewoning niet hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 33 614 per jaar is, respectievelijk in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 33 614 per jaar is

	Aantal aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2011 t/m 31 december 2011
- Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden	
- Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen ten hoogste € 33 614 per jaar is:	
- Aantal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden in de gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 33 614 per jaar is:	
- Totaal te rekenen als huishoudinkomen boven € 33.614 per jaar	



### BIJLAGE 3 BIJ ARTIKEL 8, ONDER 2, VAN DE TIJDELIJKE REGELING DIENSTEN VAN ALGEMEEN ECONOMISCH BELANG TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

#### 5.9 O verzicht aanbestedingen gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming

<p>• Totaal aantal tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 verstrekte opdrachten aan architecten en aannemers m.b.t. gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in bijlage 1 bij of artikel 3, tweede lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting waarvan de totale waarde van het werk (architect + aanneemsom) lager ligt of zal liggen dan € 4.845.000,- excl. omzetbelasting.</p>	
<p>• Totaal aantal tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 verstrekte opdrachten aan architecten en aannemers m.b.t. gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in bijlage 1 bij of artikel 3, tweede lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting waarvan de totale waarde van het werk (architect + aanneemsom) gelijk of hoger ligt of zal liggen dan € 4.845.000,- excl. omzetbelasting.</p>	
<p>• Aantal tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 verstrekte opdrachten aan architecten en aannemers m.b.t. gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in bijlage 1 bij of artikel 3, tweede lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting waarvan de totale waarde van het werk (architect + aanneemsom) lager ligt of zal liggen dan € 4.845.000,- excl. omzetbelasting en welke door de toegelaten instelling zijn aanbesteed.</p>	
<p>• Aantal tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 verstrekte opdrachten aan architecten en aannemers m.b.t. gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in bijlage 1 bij of artikel 3, tweede lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting waarvan de totale waarde van het werk (architect + aanneemsom) gelijk of hoger ligt of zal liggen dan € 4.845.000,- excl. omzetbelasting en welke door de toegelaten instelling zijn aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van de Europese Commissie.</p>	
<p>• Aantal tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 verstrekte opdrachten aan architecten en aannemers m.b.t. gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming als bedoeld in bijlage 1 bij of artikel 3, tweede lid, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting die niet zijn aanbesteed en waar voor 1 januari 2011 een offerteverzoek aan de architect of aannemer gedaan is.</p>	

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



## TOELICHTING

### I. Algemeen

#### 1. Inleiding

In november 2009 is overeenstemming bereikt tussen de regering en de Europese Commissie (hierna: EC) over het algehele systeem van staatssteun aan toegelaten instellingen en over de bijzondere projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna: CFV) in het kader van de wijkenaanpak. Op 15 december 2009 heeft dit zijn weerslag gekregen in het besluit C(2009)9963 van de EC aangaande de steunmaatregel E 2/2005 (het algehele systeem van staatssteun aan toegelaten instellingen) en de steunmaatregel N 642/2009 (de bijzondere projectsteun van het CFV aan de toegelaten instellingen).

De onderhavige regeling geeft uitvoering aan de belangrijkste elementen van het besluit van de EC van 15 december 2009. Zij is gebaseerd op artikel 2, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh). Daarin is bepaald dat bij ministeriële regeling voor een periode van maximaal 2 jaar voorschriften kunnen worden gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen die uitsluitend betrekking hebben op of samenhangen met onderwerpen die in dat besluit zijn geregeld. In deze regeling zijn bepalingen opgenomen, die nodig zijn om te voldoen aan de Europeesrechtelijke verplichtingen.

#### 2. Interimregeling

De invoering van de maatregelen vergt een nadere wettelijke uitwerking en ook de implementatie van de wettelijke regels door toegelaten instellingen zal de nodige tijd vergen. De daarvoor benodigde aanpassingen in de werkwijze en administratie van de toegelaten instellingen zijn immers ingrijpend. Het ligt in de bedoeling om die wettelijke uitwerking op te nemen in een wijziging van de Woningwet waarbij de regels over toegelaten instellingen in hun geheel worden herzien (hierna: de wetswijziging). De beoogde datum van inwerkingtreding van de wetswijziging is 1 januari 2012. De wetswijziging en de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur zullen uiteindelijk in een integrale implementatie van het besluit van de EC voorzien. Voor het nu uitbrengen van een ministeriële regeling is gekozen wegens het spoedeisende karakter van een aantal maatregelen. In deze regeling worden opgenomen de vereisten met betrekking tot de omschrijving van de diensten van algemeen economisch belang, de vereisten ten aanzien het aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand (peildatum 1 januari 2011) en het ervoor zorg dragen dat compensatie alleen kan worden verkregen voor taken die als diensten van algemeen economisch belang in artikel 2 van de regeling zijn genoemd. Zij treedt op 1 januari 2011 in werking.

De overige onderwerpen, zoals de implementatie van de administratieve scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang en de overige taken en de daaruit voortvloeiende bepaling of er sprake is geweest in enig jaar van overcompensatie, zoals deze vereist worden op basis van het besluit van de EC van 15 december 2009 (C(2009)9963), de beschikking van de EC van 28 november 2005 (2005/842/EG) en de Mededingingswet, zullen gezien de benodigde voorbereidingswerkzaamheden en de administratieve en juridische implicaties in het kader van de wetswijziging worden geregeld.

#### 3. De diensten van algemeen economisch belang

De Europese mededingingsregels eisen dat in een officieel besluit wordt vastgelegd welke diensten van algemeen economisch belang aan toegelaten instellingen worden opgedragen en waarvoor, onder voorwaarden, overheidsmiddelen ter beschikking mogen worden gesteld. Dit heeft met deze regeling geleid tot het benoemen van de taken van toegelaten instellingen, die diensten van algemeen economisch belang zijn:

- a. De verwerving, het doen bouwen en de exploitatie van huurwoningen met een (voorgenomen) huurprijs op of onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (per 1 januari 2011 € 652,52 per maand) en de daarbij behorende aanhorigheden. Onder woning worden ook begrepen voor permanente bewoning bestemde gedeelten van een gebouw. Daarmee vallen ook woonruimten in woonzorgcomplexen of andere woonvormen in gebouwen, waar geen sprake is van een zelfstandige huurwoning, onder de diensten van algemeen economisch belang. De zorgruimten in een dergelijk gebouw worden daarbij gerekend tot de aanhorigheden. In deze regeling is daarnaast bepaald dat, daar waar woongelegenheden niet op basis van een huurcontract verhuurd worden, maar er sprake is van een (voorgenomen) toewijzing in geval van bijvoorbeeld een medische indicatie of verblijf in een internaat de activiteiten met betrekking tot die woongelegenheden ook tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerekend. Bij het aangaan van huurovereenkomsten met



betrekking tot die huurwoningen dient bij ten minste 90% daarvan sprake te zijn van een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 614 per jaar (peildatum 1 januari 2011). Dit vastgestelde huishoudinkomensniveau komt daarmee op een dusdanig niveau te liggen, dat huishoudens met een huishoudinkomen behorend tot de wat betreft inkomen onderste ongeveer 43% van de huishoudens in Nederland bij voorrang in aanmerking komen voor deze huurwoningen. Bij de verwerving, realisatie of exploitatie van de betrokken huurwoningen en daarbij behorende aanhorigheden kan financiële compensatie ter beschikking komen. Wanneer toegelaten instellingen structureel niet aan dit criterium voldoen, kunnen er beperkingen worden opgelegd aan de compensatie die zij ontvangen (zie paragraaf 4). Ook de activiteiten die normaal samenhangen met de verhuur van de woningen, zoals het (groot) onderhoud, renovatie, de serviceverlening aan huurders voor zover samenhangend met de verhuur, de inzet van huismeesters, de facilitering van huurdersorganisaties en het waarborgen van het woongenot van de huurders horen tot de diensten van algemeen economisch belang. Woonegelegenheden die niet worden verhuurd vallen niet onder het 90%-criterium. Dat betekent dat bijvoorbeeld woonegelegenheden die op basis van een indicatie op grond van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) zijn toegewezen en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg (zonder huurcontract maar op basis van een inkomensafhankelijke bijdrage) niet meetellen bij de bepaling of aan het 90%-criterium wordt voldaan.

- b. De verwerving, het doen bouwen, het beheer en de exploitatie (inclusief onderhoud, groot onderhoud en renovatie, etc.) van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming (hierna: maatschappelijk vastgoed) met een functie voor een wijk of buurt. In bijlage 1 bij de regeling is de lijst met maatschappelijk vastgoed opgenomen dat onder de diensten van algemeen economisch belang valt.
- c. Leefbaarheidactiviteiten, zoals de inzet van wijkmeesters, investeringen in speelplekken en kleinschalige sportvelden in de wijk, investeringen in groenvoorzieningen of de openbare ruimte rond de woningen, financiële bijdragen aan buurtactiviteiten of bewonersbudgetten. Tot leefbaarheidactiviteiten in het kader van de diensten van algemeen economisch belang, waarvoor compensatie kan worden ontvangen, worden niet gerekend investeringen in zogeheten kleinschalig commercieel onroerend goed, zoals winkelpanden, kantoorruimten of andere kleinschalige bedrijfsruimten (in bijvoorbeeld plinten van woongebouwen of anderszins kleinschalige gebouwen met een functie voor de wijk), investeringen in huurwoningen met een (voorgenomen) huurprijs boven de liberalisatiegrens en investeringen in koopwoningen. Deze werkzaamheden zijn in het kader van het Bbsh wel toegestaan aan toegelaten instellingen. Deze werkzaamheden worden echter niet gerekend tot de diensten van algemeen economisch belang waarvoor compensatie kan worden ontvangen.
- d. Werkzaamheden in het kader van de wijknaapproak in wijken waar sprake is van achterstanden. Het gaat hier om de uitvoering van werkzaamheden die voortvloeien uit met gemeenten overeengekomen beleidsplannen en uitvoeringsplannen gericht op het oplossen van problemen en het wegwerken van achterstanden in deze wijken. Naast de onder a t/m c genoemde werkzaamheden kunnen deze activiteiten ook betrekking hebben op het mede financieren of faciliteren van diensten in het kader van de vervulling van een openbare dienstverplichting. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld bijdragen aan of faciliteren van activiteiten op het terrein van bevordering van onderhoud aan particulier woningbezit, veiligheid, onderwijs en voor- en naschoolse opvang, werktoegeleiding, bevordering van de wijk economie (bijv. ondersteuning van winkelstraatmanagement e.d.), bevordering van sport, gezondheid en cultuur, achter de voordeur projecten e.d. om de achterstanden in dergelijke wijken aan te pakken, dit in aanvulling op het gemeentelijk beleid op dit terrein. Evenals bij leefbaarheidactiviteiten worden niet tot de diensten van algemeen economisch belang gerekend investeringen in zogeheten kleinschalig commercieel onroerend goed, investeringen in huurwoningen met een (voorgenomen) huurprijs boven de liberalisatiegrens en investeringen in koopwoningen.

Daarnaast moeten de vrijkomende huurwoningen van welke de verhuur valt onder de diensten van algemeen economisch belang, voor zover ze niet worden verhuurd aan de inkomensdoelgroep als bedoeld onder a, op een transparante wijze worden verhuurd via eenduidige regels aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Dat kan bijvoorbeeld huishoudens betreffen buiten de inkomensdoelgroep, die als gevolg van renovatie of sloop bij voorrang een andere woning nodig hebben, pas gescheiden mannen of vrouwen met kinderen die urgent moeten worden gehuisvest, bepaalde beroepsgroepen die voor de stad behouden moeten blijven, of in situaties dat in eenzijdig door lagere inkomens bewoende wijken een minder eenzijdige inkomensopbouw gewenst is.

Ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed mogen toegelaten instellingen niet zelf de maatschappelijke werkzaamheden uitvoeren waartoe het pand huisvesting biedt. Omdat toegelaten instellingen geen aanbestedende dienst zijn in de zin van richtlijn 2004/18/EG, bestaat voor hen niet de algehele verplichting om hun werken Europees aan te besteden. Omdat echter voor deze werken er sprake is van de realisatie en/of verhuur van onroerende zaken ten behoeve van aanbestedingsplichtige diensten, is in deze regeling opgenomen dat op deze te realise-

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



ren werken van toegelaten instellingen met een opdrachtwaarde van meer dan € 4,845 miljoen de aanbestedingsrichtlijn 2004/18/EG van toepassing is. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat toegelaten instellingen voor de door hen te realiseren andere werken, als de realisatie van goedkope of dure huurwoningen, koopwoningen, commercieel onroerend goed, geen aanbestedingsplicht in het kader van de aanbestedingsrichtlijn 2004/18/EG hebben, omdat deze werken niet ten behoeve van (gebruik door) aanbestedingsplichtige diensten gerealiseerd worden.

#### 4. Compensatie voor de diensten van algemeen economisch belang en overcompensatie

Voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang kan de toegelaten instelling compensatie ontvangen. Tot de compensatie worden op grond van het besluit van de EC van 15 december 2009 gerekend:

- het met een borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of borgstelling door een overheid door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen op de kapitaalmarkt;
- reguliere projectsteun en bijzondere projectsteun alsmede saneringssteun van het CFV en
- steun door gemeenten in de vorm van een verlaging van de grondkosten ten behoeve van de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang door toegelaten instellingen.

Voor haar overige activiteiten heeft de toegelaten instelling geen recht op compensatie in het kader van de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang. Dat wil overigens niet zeggen dat een toegelaten instelling geen andere dan de in deze regeling genoemde compensatie van bijvoorbeeld een gemeente kan ontvangen, dit voor zover die gemeente voor een dergelijke steunverlening toestemming van de EC heeft verkregen. Bij de verstrekking van compensatie voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang mag er in zijn algemeenheid geen sprake zijn van overcompensatie. Dat is de compensatie die het volgens artikel 5 van de Beschikking van de Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 86, lid 2, van het EG-Verdrag op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst die aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen wordt toegekend (2005/842/EG) overschrijdt.

Voor de verkrijging van compensatie voor de diensten van algemeen economisch belang gelden de volgende algemene criteria:

- a) **Compensatie voor de diensten van algemeen economisch belang met betrekking tot huurwoning met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand**  
Indien de toegelaten instelling voldoet aan het landelijke percentage van minimaal 90% voor het aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot de bovengenoemde huurwoningen in de gevallen dat het huishoudinkomen niet hoger is dan € 33 614, en met betrekking tot het andere deel van de onderhavige huurwoningen bij voorrang huurovereenkomsten aangaan in de situaties dat sprake is van andere huishoudens, die niet zelfstandig een woning op de woningmarkt kunnen verkrijgen, komt zij in aanmerking voor de volledige compensatie voor de betrokken dienst. Indien een toegelaten instelling niet aan het 90% criterium heeft voldaan, kan de minister bepalen dat de toegelaten instelling voor de eerstkomende periode geen compensatie (borging van kapitaalmarktleningen door het WSW of anderszins compensatie, zoals projectsteun van het CFV) meer kan verkrijgen voor door hem aan te wijzen complexen huurwoningen. Op voorhand betreft het dan in ieder geval nieuw te bouwen huurwoningprojecten of aan te kopen huurwoningprojecten waarvoor nog geen leningsovereenkomsten afgesloten zijn. In de wetswijziging zal deze bepaling nader uitgewerkt worden. Deze sanctie blijft van kracht totdat de situatie bij deze toegelaten instelling weer in lijn is met de staatssteunregels. Na invoering van de administratieve scheiding en de wetswijziging kan, indien in latere jaren niet aan het 90% criterium voldaan is, tevens eventuele overcompensatie teruggevorderd worden.
- b) **Compensatie voor de overige diensten van algemeen economisch belang**  
Daarnaast kan de toegelaten instelling compensatie verkrijgen voor de extra kosten of lagere baten van de uitvoering van de overige diensten van algemeen economisch belang (artikel 2, onderdeel f v m ). Indien sprake is van verhuur van maatschappelijk vastgoed , waarbij compensatie voor de uitvoering van die activiteit wordt verkregen, dient de verkregen compensatie ten goede te komen (via bijvoorbeeld een lagere huur of een lagere kostenvergoeding voor geleverde diensten) aan de huurder/gebruiker van het maatschappelijk vastgoed. De compensatie die ontvangen wordt mag dus niet hoger zijn dan de extra kosten of lagere opbrengsten , die samenhangen met de uitvoering van die taak als dienst van algemeen economisch belang t.o.v. de situatie dat die taak op een normale economische basis uitgevoerd zou zijn.

#### 5. Bijzondere projectsteun

Bijzondere projectsteun is bestemd voor toegelaten instellingen die additionele inzet plegen in een





van de 40 wijken in het kader van de wijkenaanpak. Deze bijzondere projectsteun ligt vast in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. In dat besluit is bepaald dat het CFV ter zake van de heffing en de verstrekking van de bijzondere projectsteun beleidsregels vaststelt ([www.cfv.nl/images/stories/publicaties/-beleidsregels\\_2009\\_pdf](http://www.cfv.nl/images/stories/publicaties/-beleidsregels_2009_pdf)). Uit deze beleidsregels blijkt dat uitsluitend compensatie kan worden verkregen voor onrendabele investeringen en zogenoemde 'out of pocket' kosten ten behoeve van activiteiten uit uitvoeringsovereenkomsten in het kader van wijkactieplannen. Bijzondere projectsteun kan niet ter beschikking komen voor investeringen in koopwoningprojecten, onroerende zaken die gaan worden gebruikt voor commerciële doeleinden of voor huurwoningprojecten met een huur boven de € 652,52 per maand (peildatum 1 januari 2011).

### 6. Administratie en verantwoording

In paragraaf 2 is ingegaan op de implementatie van de verplichtingen in het kader van de Mededingingswet en de wetswijziging, waarin richtlijnen gegeven zullen worden ter zake van de administratieve scheiding en de verantwoording ter zake.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wetswijziging worden door middel van deze regeling verantwoordingsvoorschriften gegeven t.a.v. de nakoming van de vereisten aan het aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand en de vereisten met betrekking tot de aanbesteding van de bouw en het treffen van voorzieningen aan maatschappelijk vastgoed.

Toegelaten instellingen zullen hun administratie ter zake zodanig dienen aan te passen, dat zij zich hierover kunnen verantwoorden.

### 7. Administratieve lasten

Met deze interimregeling zal een stijging van de regeldruk en de administratieve lasten voor de toegelaten instellingen gepaard gaan. Bij de invoering van de regeling is gestreefd naar een minimaal aantal extra voorwaarden. De extra administratieve lasten hangen samen met hogere eisen aan de administratie van de woningverhuur en -toewijzing en aan eisen met betrekking tot de verplichte aanbesteding van maatschappelijk vastgoed. Op basis van het Bbsh dienen toegelaten instellingen zich op dit moment al te verantwoorden over het verhuren van categorieën woonegelegenheden aan huishoudens met bepaalde categorieën inkomens. Aan de inkomensbepaling werden geen eisen gesteld en de verantwoordingen hoefden niet voorzien te zijn van een mededeling van een accountant. Op basis van deze regeling worden nadere voorschriften gegeven aan de wijze waarop die inkomens bepaald moeten worden en worden eisen gesteld aan een controleerbare vastlegging van die gegevens, alsmede aan een controle van die vastlegging en rapportage door een accountant. Daarnaast zal op basis van deze regeling bij maatschappelijk vastgoed (Europees) aanbesteed moeten worden. De met beide maatregelen gepaard gaande extra administratieve lasten worden geraamd op circa € 4,4 miljoen per jaar.

In deze regeling wordt nog niet de administratieve scheiding tussen activiteiten met en zonder staatssteun/compensatie geregeld. Dat gebeurt in een formele wet, nader uitgewerkt in een algemeen maatregel van bestuur. De administratieve lasten daarvan zullen bij indiening van het betrokken wetsvoorstel worden aangegeven.

### II Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 1

##### *eerste lid, onderdeel b, en tweede lid*

De in onderdeel b van het eerste lid opgenomen definitie van woonelegenheden is ruimer dan die in het Bbsh. Het tweede lid leidt ertoe dat ook woonruimten (zelfstandig of onzelfstandig) voor permanente bewoning in woonzorgcomplexen, internaten of andere gebouwen aangemerkt worden als woning en daarmee als woonelegenheden in de zin van deze regeling.

##### *eerste lid, onderdeel d*

In het Bbsh wordt onder voorziening verstaan: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woonelegenheden die strekt tot verbetering van de indeling of het woongerief, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van technische gebreken, of tot bouwkundige splitsing of samenvoeging.

##### *eerste lid, onderdeel f*

In dit onderdeel is een definitie van het begrip 'huishoudinkomen' opgenomen. Het vormt de

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



optelsom van de verzamelinkomens als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 van alle bewoners van een wooneigenheid, met uitzondering van de zogenoemde inwonende kinderen. Het gaat daarbij om bloed- en aanverwanten in de neerwaartse lijn van de huurder of zijn partner, die in belangrijke mate door de huurder of zijn partner worden onderhouden. Deze zogenoemde inwonende kinderen worden niet meegenomen bij de bepaling van het begrip 'huishoudinkomen', omdat deze kinderen, als zij nog in belangrijke mate door de huurder of zijn partner worden onderhouden, veelal slechts een beperkt aanvullend inkomen genieten (uit vakantiewerk, krantenwinkels e.d.), dit inkomen meestal niet beschikbaar is voor de dekking van de kosten van het huishouden, en, als dat inkomen daar wel voor beschikbaar zou zijn, dit vaak tijdelijk is totdat de inwonende kinderen het huis verlaten, waarna de huurder en zijn partner zelf de volle huur moeten opbrengen uit alleen het eigen inkomen. In dit licht wordt het niet redelijk gevonden als het inkomen van deze kinderen meegeteld wordt bij de beoordeling of een huishouden in aanmerking komt voor een huurwoning van een toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand. De toegelaten instelling dient zich naar redelijkheid ervan te 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 huishoudinkomen moet zo veel mogelijk schriftelijk worden onderbouwd. Bij deze bepaling kan de toegelaten instelling bijvoorbeeld gebruikmaken van de laatste voorlopige vaststelling van het verzamelinkomen uit de aangifte inkomstenbelasting, eventueel aangepast met de door betrokkene geschikte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringstrookje, daarbij rekening houdend met een vakantie uitkering. De toegelaten instelling zal ook moeten vragen of sprake is van een 13<sup>e</sup> maand, andere toeslagen en andere inkomensbronnen.

De begrippen 'bouwen', 'gebouw' en 'toegelaten instelling' zijn gedefinieerd in de Woningwet. Ingevolge die wet zijn die definities ook op deze regeling van toepassing.

## Artikel 2

Met *onderdeel a* wordt de kerntaak binnen de diensten van algemeen economisch belang van toegelaten instellingen omschreven, zoals deze ook de basis is voor de besluiten van de EC, namelijk het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Voor deze taak is de toegelaten instelling in het leven geroepen. Het 'doen huisvesten' slaat op de situatie dat de toegelaten instelling één of meerdere wooneigenheden verhuurt aan andere organisaties, die deze dan weer verhuren of ter beschikking stellen aan natuurlijke personen (zoals in geval van personen waar sprake is van AWBZ-geïndiceerde zorg, kamers met kansen, blijvende huisvesting dak- en thuislozen, e.d.). De andere in artikel 2 beschreven diensten van algemeen economisch belang staan ten dienste van deze kerntaak en het goed kunnen wonen in een plezierige leefomgeving van deze personen.

De activiteiten, bedoeld in *onderdeel b en c*, betreffen een belangrijk deel van de kerntaak van toegelaten instellingen als omschreven in het Bbsh. Deze taak is gelegen in het fysiek zorgen voor de wooneigenheden voor huishoudens die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. In lijn met het besluit van de EC is deze taak een dienst van algemeen economisch belang. Daartoe wordt ook gerekend het bouwen, verwerven en exploiteren van woonruimten waar normaliter geen sprake is van een huurcontract. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij woonruimten in woonzorgcomplexen, die op basis van de AWBZ worden geïndiceerd/toegewezen, in verband waarmee de bewoner bijdraagt in de kosten van het wonen en de zorg (integrale intramurale woonzorgdiensten). De verstrekking van zorg- of verpleegdiensten zelf in die woonzorgcomplexen wordt niet tot het werkdomein van de toegelaten instelling gerekend; deze dienen door een andere (maatschappelijke) onderneming geleverd te worden.

Met de term 'huurprijs' wordt blijkens de verwijzing naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de prijs bedoeld die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de wooneigenheid, met andere woorden de kale huur. Het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, *onderdeel a*, van de Wet op de huurtoeslag, is blijkens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tevens het bedrag waarboven de artikelen 247 en volgende van dat boek slechts ten dele van toepassing zijn, de zogenoemde liberalisatiegrens. Dat bedrag is per 1 januari 2011 € 652,52 per maand. Het wordt blijkens artikel 27, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd met de factor, bedoeld in artikel 10.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Ook de direct aan de wooneigenheden van de toegelaten instelling grenzende omgeving valt onder de *onderdelen b, c en d*. Toegelaten instellingen kunnen in geval van de bouw of herontwikkeling van hun woningbouw bijdragen aan de herontwikkeling van het openbaar gebied rond hun woningbezit. Het betreft dan bijdragen aan de aanleg van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, kleinschalige wegen en paden ter ontsluiting van de woningen. Met 'infrastructurele aanhorigheden' wordt bedoeld op aansluitingen van de wooneigenheid of het maatschappelijk vastgoed op



algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen en paden t.b.v. de ontsluiting van de woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed. De activiteiten met betrekking tot die voorzieningen zelf, zoals het hoofdnetwerk van het riool of het hoofdwegenetwerk in een wijk, vallen hier niet onder. De handleiding 'kosten in beeld, kosten verdeeld' van het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan hier handvatten voor geven. Voor deze werkzaamheden of bijdragen kan compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, worden verkregen.

De diensten van algemeen economisch belang, zoals omschreven in artikel 2, onderdelen b, c en d, zijn gericht op huurwoningen met een (fictieve) huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand. Dit betekent dat werkzaamheden betreffende duurdere huurwoningen en koopwoningen niet tot de diensten van algemeen economisch belang worden gerekend, en derhalve niet direct of indirect in aanmerking kunnen komen voor compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a. De toegelaten instelling mag op basis van het Bbsh dergelijke werkzaamheden wel verrichten.

In *onderdeel e* gaat het uitsluitend om het verlenen van diensten die een rechtstreeks verband houden met de bewoning van woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b of c en aan personen die te kennen geven een zodanige woongelegheden te willen betrekken. Zo kunnen bijvoorbeeld de personen die een woongelegheden bij de toegelaten instelling willen betrekken, worden geholpen bij het zoeken van geschikte huisvesting en kunnen zij worden geregistreerd als woningzoekenden bij die toegelaten instelling of worden geholpen bij het vinden van een woning bij een andere verhuurder. Dit deze taak van de toegelaten instellingen wordt tevens gerekend het, indien nodig, zorg dragen voor maatschappelijke ondersteuning ten behoeve van deze huurders, gericht op het wonen. Daartoe kunnen zij bijvoorbeeld huismeesters of woonmaatschappelijk werkers inzetten.

Onder het verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning worden niet gerekend het hebben van of deelnemen in bedrijven die openbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telefoon, kabel en dergelijke) verzorgen, of deze zelf exploiteren, ook al zijn deze nutsvoorzieningen onmisbaar voor het kunnen wonen. Wel kunnen in dat kader collectieve contracten door de toegelaten instelling voor haar huurders worden afgesloten, om daarmee lagere energiekosten voor haar huurders te realiseren.

In de *onderdelen f en g* worden als diensten van algemeen economisch belang genoemd het tot stand brengen van en het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. De categorieën gebouwen die onder deze diensten van algemeen economisch belang vallen, zijn opgesomd in bijlage 1 bij deze regeling. Het gaat hier uitsluitend om gebouwen die een op een bepaalde wijk, buurt of buurtschap gerichte maatschappelijke functie hebben. Tot deze taak van de toegelaten instelling kan ook behoren een adequaat dagelijks beheer van de betrokken voorzieningen, bijvoorbeeld via het verzorgen van een gebouwbeheerder of conciërges voor dergelijke gebouwen.

Niet tot de diensten van algemeen economisch belang wordt gerekend het door toegelaten instellingen investeren in gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming die een bovenwijkse functie hebben, zoals ziekenhuizen, schoolgebouwen voor een HBO-opleiding of universiteit, stadsschouwburgen, stadsbibliotheken, grote stedelijke of regionale sportvoorzieningen. Tot deze taak behoort ook niet het verlenen van de diensten vanuit deze gebouwen, als onderwijs, algemeen maatschappelijk werk, zorg en veiligheidshandhaving. De toegelaten instellingen zullen de verlening van deze diensten moeten overlaten aan de betrokken maatschappelijke organisaties.

Leefbaarheid – zie *onderdeel h* – is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Toegespit op het wonen richt leefbaarheidsbeleid zich op het wonen van de burger in zijn hoedanigheid als bewoner van een wijk of buurt. Te denken valt bijvoorbeeld aan het bijdragen aan de bevordering van veiligheid in en om het huis en het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten. Daarnaast kunnen toegelaten instellingen bijdragen leveren aan de leefbaarheid via de inzet van bijvoorbeeld wijkmeesters, groen- en speelvoorzieningen in de wijk, de inrichting van de openbare ruimtes in de omgeving van haar onroerende zaken. Ook bijdragen aan infrastructurele werken benodigd voor de leefbaarheid van de wijk kunnen hieronder vallen. Op het terrein van de kwaliteit van de woningvoorraad kan dit, naast de eerder beschreven diensten van algemeen economisch belang n.b.t. de woongelegenheden van de toegelaten instelling zelf, bijvoorbeeld betreffen het bevorderen dat de particuliere woningvoorraad in wijken beter onderhouden of verbeterd wordt waar bijvoorbeeld toegelaten instellingen in Rotterdam en Den Haag zich sterk voor maken.

Investerings in onroerende zaken die gebruikt worden voor commerciële doeleinden behoren uitdrukkelijk niet tot de diensten van algemeen economisch belang op het terrein van de leefbaarheid. Hetzelfde geldt voor investeringen in huurwoningen met een (voorgenomen) huurprijs boven € 652,52 per maand (prijspeil 1 januari 2011) en investeringen in koopwoningen. Deze activiteiten mogen op basis van artikel 12a van het Bbsh wel door toegelaten instellingen worden uitgevoerd, voor zover ze gericht zijn op het niveau van de wijk waar haar woningen zijn gelegen, maar voor deze activiteiten kan direct noch indirect compensatie worden verkregen.

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



In *onderdeel i* is aangesloten bij artikel 1, onderdeel b, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Het gaat in dat besluit om de aanpak van de 40 wijken die in de bijlage bij dat besluit zijn genoemd.

Tot de diensten van algemeen economisch belang in het kader van de wijkenaanpak worden niet gerekend investeringen in onroerende zaken die gebruikt worden voor commerciële doeleinden, investeringen in huurwoningen met een (voorgenomen) huurprijs boven € 652,52 per maand (prijspel 1 januari 2011) en investeringen in koopwoningen. Deze activiteiten kunnen wel onderdeel uitmaken van de overeenkomsten tussen gemeenten en toegelaten instellingen over de wijkenaanpak, maar ze komen niet in aanmerking voor compensatie.

In geval van de wijkenaanpak mag de toegelaten instelling, daar waar sprake is van tijdelijke achterstanden, wel financiële bijdragen verstrekken aan organisaties die diensten leveren op terreinen als werktoegeleiding, onderwijs, veiligheid, bevordering van de wijkeconomie, bevordering van sport, gezondheid en cultuur, achter de voordeurprojecten e.d., of deze diensten via een apart 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 de toegelaten instellingen niet worden toegestaan om dergelijke maatschappelijke diensten zelf te leveren.

Voor de geleverde bijdragen in deze openbare dienstverlening kan door de toegelaten instellingen compensatie worden verkregen.

In *onderdeel j* worden activiteiten die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit de voorgaande activiteiten gerekend tot de diensten van algemeen economisch belang. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om werkzaamheden van het werkapparaat of kosten ten behoeve van het werkapparaat (huisvesting, automatisering) van de toegelaten instellingen gericht op de onderdelen a tot en met i, om voorbereidingswerkzaamheden voor de betrokken activiteiten (zoals betrokken zijn bij de opstelling van bestemmingsplannen en woonvisies van gemeenten), informatievoorziening aan cliënten of verantwoordingskosten op deze terreinen. Blijkens de bewoordingen 'noodzakelijkerwijs voortvloeien uit' is het niet de bedoeling de onderdelen a tot en met i met aanverwante activiteiten uit te breiden. Wel is bedoeld op activiteiten die technisch of organisatorisch niet van de activiteiten, genoemd in die onderdelen, te scheiden zijn.

## Artikelen 3, eerste lid, en 9

In artikel 3, eerste lid, wordt geregeld dat de toegelaten instelling uitsluitend compensatie toekomt voor werkzaamheden als bedoeld in artikel 2. In artikel 9 wordt in een overgangsbepaling geregeld dat dit vereiste niet geldt voor het rentevoordeel uit leningen die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling zijn verstrekt ten behoeve van de financiering van (deels) taken anders dan bedoeld in artikel 2. Hieronder wordt uitgebreid nader ingegaan op hoe deze bepalingen tot de inwerkingtreding van de wijzigingswet toegepast zullen worden voor de verschillende soorten compensatie (aan te trekken leningen en te verkrijgen steun/subsidies) die door toegelaten instellingen verkregen worden of kunnen worden, mede in verband met de grote financiële consequenties die dit heeft voor de toegelaten instellingen.

### a) Leningen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of direct geborgd door overheden

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in leningcontracten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand zijn gekomen en leningcontracten die na dat tijdstip tot stand komen.

#### • Leningcontracten met WSW borging (of overheidsborging) die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand zijn gekomen

Leningcontracten geborgd door het WSW (daar waar hierna over WSW gesproken wordt, wordt ook bedoeld overheid in geval van directe overheidsborging) bestaan meestal uit drie elementen:

–H et leningcontract tussen de toegelaten instelling en de leningverschaffer.

–H et borgstellingcontract tussen de leningverschaffer en het WSW.

–H et onderpandcontract/afspraken tussen het WSW en de toegelaten instelling.

Het gaat daarbij veelal om langlopende leningcontracten (looptijden tot 50 jaar), waarbij op contractueel in het leningcontract bepaalde momenten sprake is van een renteherziening of sprake is van een herfinanciering. In het borgstellingcontract tussen leningverschaffer en het WSW is daarbij vastgelegd dat het WSW garandeert dat de toegelaten instelling een aflopende lening kan aflossen (door middel van herfinanciering of anderszins) dan wel dat de borgstelling doorloopt bij een renteherziening, opdat de toegelaten instelling aan de verplichtingen uit het leningcontract tussen de toegelaten instelling en de leningverschaffer kan (blijven) voldoen. Indien de toegelaten instelling niet meer kan voldoen aan de voorwaarden in het leningscontract, neemt het WSW de betrokken verplichtingen over.

In het onderpandcontract/afspraken tussen het WSW en de toegelaten instelling zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de werkzaamheden waarvoor de leningen worden verkregen en over



de onderpandstelling van onroerende zaken ten behoeve van de aangetrokken leningen met WSW-borging.

De voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand gekomen leningcontracten 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 taken of onroerende zaken anders dan die genoemd in artikel 2 (bijvoorbeeld de financiering van huurwoningen met een huurprijs boven € 652,52 per maand, de financiering van winkelpinten, kleinschalige winkelvoorzieningen en bedrijfsgebouwen). Het kan daarbij ook gaan om leningcontracten 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.

Het Rijk wil geen inbreuk maken op deze privaatrechtelijk tot stand gekomen contracten tussen de toegelaten instelling en de leningverstrekkers of het WSW en de leningverstrekkers. Dat betekent dat het Rijk geen wettelijke belemmeringen zal opwerpen t.a.v. het nakomen van voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling bestaande contractuele verplichtingen tussen de toegelaten instelling en de leningverstrekkers of het WSW en die leningverstrekkers. Indien in de voor dat tijdstip afgesloten leningcontracten renteherzieningsafspraken of specifieke herfinancieringsafspraken zijn opgenomen, kunnen deze gewoon nagekomen worden.

Wanneer leningen voor activiteiten met betrekking tot onroerende zaken, die niet behoren tot de dienst van algemeen economisch belang als genoemd in artikel 2, aflopen en afgesloten moeten worden, of er nieuwe dergelijke activiteiten nodig zijn, kan daarvoor geen nieuwe lening verkregen worden met WSW-borging.

o **Leningcontracten met WSW-borging (of directe gemeentelijke borging), die na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling worden aangegaan**

Na de inwerkingtreding van deze regeling kunnen alleen leningcontracten met WSW-borging verkregen worden voor taken en onroerende zaken als bedoeld in artikel 2. Dit betekent dat de toegelaten instelling geen WSW-borging kan vragen en zal verkrijgen voor leningen die (mede) betrekking hebben op andere taken dan bedoeld in artikel 2.

b) **Grondkostensubsidies van gemeenten in de vorm van verlaagde grondprijzen**

Grondkostensubsidies van gemeenten ten behoeve van de bouw van onroerende zaken als bedoeld in artikel 2 worden in het besluit van de EC van 15 december 2009 tot de toegestane compensatie gerekend.

Ook wanneer woningen in combinatie met bijvoorbeeld een commerciële projectontwikkelaar worden gerealiseerd moeten de grondkosten voor de sociale huurwoningen als compensatie worden aangemerkt wanneer deze lager liggen dan de marktwaarde. Dat geldt overigens ook voor de ontwikkelaar. Wanneer de grondprijs lager ligt dan de marktwaarde moet deze steun aan de ontwikkelaar door de gemeente worden aangemeld. De grondprijs is marktconform wanneer deze tot stand is gekomen door een openbare biedprocedure dan wel door taxatie door een onafhankelijke deskundige (zie Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, mei 2005, [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

c) **Projectsteun, bijzondere projectsteun en saneringssteun van het CFV**

Projectsteun en bijzondere projectsteun van het CFV kan door toegelaten instellingen allen verkregen worden voor taken als bedoeld in artikel 2.

Saneringssteun is steun op het niveau van de totale toegelaten instelling. Ook saneringssteun mag op basis van het besluit van de EC van 15 december 2009 en deze regeling in principe niet ten goede komen aan andere taken van de toegelaten instelling dan bedoeld in artikel 2. Het CFV zal derhalve bij de verstrekking van saneringssteun voorwaarden kunnen stellen ten aanzien van de afbouw door de toegelaten instelling van verliesgevendende werkzaamheden ter uitvoering van taken anders dan bedoeld in artikel 2, om daarmee te voorkomen dat saneringssteun automatisch ten goede komt aan de dekking van verliezen van zodanige werkzaamheden.

### Artikel 3, tweede lid

Deze bepaling bevat een uitzondering op het eerste lid, waardoor ook met compensatie in ander maatschappelijk vastgoed dan genoemd in bijlage 1 bij deze regeling kan worden geïnvesteerd. De toegelaten instelling kan daartoe een verzoek tot de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties richten. Het maatschappelijk vastgoed dient nauw verwant te zijn aan een categorie die in bijlage 1 is genoemd, te worden gerealiseerd in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand gelegen zijn en een functie voor de wijk, de buurt of het buurtschap te hebben.

### Artikel 4

In het eerste lid wordt geregeld dat toegelaten instellingen met betrekking tot ten minste 90% van hun woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, geacht worden huurovereenkomsten aan te

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



gaan in situaties dat het huishoudinkomen ten hoogste € 33 614 per jaar bedraagt, om te voldoen aan de eisen aan de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang voor de hiervoor bedoelde woonegelegenheden. In de toelichting op artikel 1, eerste lid, onderdeel f, is ingegaan op het begrip huishoudinkomen en op de wijze waarop toegelaten instellingen dat inkomen dienen vast te stellen.

Opgemerkt wordt dat toegelaten instellingen bij het aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot deze woonegelegenheden aan de hierboven bedoelde huishoudens op basis van het Bbsh voorrang moeten geven aan huishoudens die voor een huurtoeslag in aanmerking komen. Dat zijn huishoudens met een rekeninkomen als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag dat aanzienlijk onder de hierboven genoemde grens van € 33 614 ligt.

In het *tweede lid* wordt geregeld dat met betrekking tot de overige vrijkomende woonegelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b (derhalve maximaal 10%), huurovereenkomsten mogen worden aangegaan in situaties dat het huishoudinkomen hoger dan € 33 614 per jaar is, waarbij voorrang gegeven moet worden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Dit biedt een zekere ruimte om urgent woningzoekenden, ongeacht hun inkomen, te huisvesten. Die urgentie moet zijn ontstaan uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Voor de hand liggende voorbeelden zijn de huisvesting van gehandicapten in op hun behoeften aangepaste woningen en huisvesting van personen in blijf-van-mijn-lijfhuizen. Het kan ook gaan om de gezondheid van, de gezondheidszorg voor of de veiligheid van anderen dan de woningzoekende zelf. Als bijvoorbeeld frequente mantelzorg aan een hulpbehoevend familielid dringend geboden is, dienen verzorgende en verzorgde dichtbij elkaar te wonen. Een van beiden zal daarvoor wellicht moeten verhuizen. In dit kader hebben ook enkele andere specifieke groepen woningzoekenden een voorrangpositie, omdat die groepen die ook hebben bij de toepassing van de Huisvestingswet.

Na het gaan verhuizen aan bovengenoemde urgenten kan de toegelaten instelling indien er nog ruimte is binnen de 10%-grens aan andere huishoudens met hogere huishoudinkomens dan € 33 614 per jaar gaan verhuren. Dit dient op een transparante wijze plaats te vinden aan de hand van door de toegelaten instelling vastgesteld beleid. Daarin kan bijvoorbeeld zijn opgenomen dat de volgorde van inschrijving als woningzoekende bij de toegelaten instelling zal worden aangehouden, maar ook is het denkbaar dat de toegelaten instelling loting toepast. Dit is anders wanneer uit de gemeentelijke huisvestingsverordening een andere volgorde voortvloeit. In gemeentelijke verordeningen kan bijvoorbeeld zijn bepaald dat woningzoekenden die een woning met meer kamers achterlaten en die kleiner gaan wonen, voorrang krijgen. Dit dient om de doorstroming te bevorderen. Het komt ook voor dat er gemeentelijke regels zijn als gevolg waarvan de grootte van de woning in relatie tot de omvang van het ingeschreven huishouden tot een afwijkend voorrangssysteem leidt. Dit maatwerk moet mogelijk blijven.

Het eerste lid houdt mede in dat de toewijzingen van onzelfstandige wooneenheden in bijvoorbeeld woonzorgcomplexen of verpleeghuizen, waar sprake is van intramurale zorgverlening op basis van de AWBZ, niet bij de bepaling van het daar genoemde percentage worden meegeteld. Deze woonegelegenheden worden veelal op basis van een AWBZ-indicatie toegewezen, waarbij er sprake is van een gecombineerde indicatie voor de levering van de woondienst en de (verpleeg)zorg en is er geen sprake van een huur, maar van een eigen bijdrage die is gerelateerd aan het inkomen van de bewoner(s).

In geval van aanleunwoningen (zelfstandige woonegelegenheden) bij een zorginstelling of zelfstandige woonegelegenheden in woonzorgcomplexen met een huurcontract (dus zonder een integrale AWBZ-indicatie voor wonen en zorg), ook als deze door een andere instelling dan de toegelaten instelling worden verhuurd, geldt het criterium, bedoeld in het eerste en tweede lid, wel. Indien dergelijke woningen verhuurd worden in gevallen dat het huishoudinkomen hoger dan € 33 614 per jaar is, vallen deze onder de 10%-ruimte voor andere nieuwe verhuringen. De toegelaten instelling zal indien nodig hiertoe nadere afspraken en verantwoordingsafspraken met de betrokken hurende instellingen moeten maken; dit laatste volgt uit de tweede zin van het eerste lid.

In het *derde lid* wordt geregeld dat, indien de toegelaten instelling voldoet aan het eerste en tweede lid, zij te allen tijde aanspraak kan maken op de volledige compensatie voor de uitvoering van de betrokken diensten van algemeen economisch belang.

In het *vierde lid* is geregeld hoe het meergenoemde bedrag van € 33 614 wordt gewijzigd. Dat gebeurt jaarlijks op 1 januari, op dezelfde manier als de wijziging van het zogenoemde referentie-inkomensijnpunt voor meerpersoonshuishoudens in het kader van de Wet op de huurtoeslag. Die wijzigingsmethodiek is neergelegd in artikel 27, zesde juncto vijfde, en – wat betreft de afronding – zevende lid, tweede en derde zin, van die wet.





### Artikel 5

Het *eerste lid*, onderdelen a en b, legt vast dat de toegelaten instelling de taken, genoemd in artikel 2, onderdelen f en g, dient aan te besteden. Dit betekent dat meerdere bouwbedrijven moeten kunnen meedingen bij de bedoelde aanneming van werken.

In het *tweede lid* is geregeld dat de toegelaten instelling de werken die een geraamd bedrag van € 4,845 miljoen te boven gaan volgens de richtlijn 2004/18/EG openbaar en Europees dienen aan te besteden. De richtlijn 2004/18/EG is volledig van toepassing op dergelijke werken. Voor een nadere toelichting op dit artikel wordt verwezen naar paragraaf 3 van het algemene deel van deze toelichting.

### Artikel 6

Op basis van artikel 25b van de Mededingingswet dienen toegelaten instellingen, voor zover niet vallend onder de uitzonderingen die in de artikelen 25c en 25d van die wet zijn neergelegd, voor de diensten van algemeen economisch belang enerzijds en voor hun overige werkzaamheden anderzijds een gescheiden administratie te voeren. Het ligt in de bedoeling om in het kader van de eerdergenoemde wetswijziging voorschriften te geven voor deze administratieve scheiding. Gezien de aanzienlijke juridische, financiële en organisatorische consequenties van de te stellen eisen aan de administratieve scheiding, zijn hiervoor bij deze regeling nog geen voorschriften te geven en is deze ook niet onmiddellijk te realiseren.

### Artikel 7

In dit artikel wordt in de eerste plaats de beoordeling van het in artikel 4, eerste lid, gestelde vereiste geregeld en de sanctie die de minister kan treffen indien de toegelaten instelling niet aan dat vereiste voldoet.

Als een toegelaten instelling de 90% norm niet haalt, voldoet zij niet aan de eisen die gesteld zijn ten aanzien van de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang op het terrein van woningverhuur, en kunnen er door de minister beperkende maatregelen opgelegd worden ten aanzien van de verkrijging van compensatie voor de taken, genoemd in artikel 2, onderdelen a tot en met e en j. De minister beoordeelt daartoe jaarlijks voor 1 december de verslagleggingen van toegelaten instellingen op dit terrein over het voorafgaande verslagjaar. Indien de toegelaten instelling niet heeft voldaan aan de criteria in artikel 4, eerste lid, kan de minister besluiten dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct op die beoordeling volgt geen compensatie verkrijgt, en wijst in dat geval daarbij woongelegenheden aan waarvoor die sanctie geldt. Het zal daarbij in eerste instantie beperkingen betreffen t.a.v. het verkrijgen van compensatie voor de nieuwbouw van huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand. De nieuwbouw van dergelijke woongelegenheden mag wel worden verricht zonder die compensatie. Dit besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, en is derhalve vatbaar voor bezwaar en beroep. Indien in een bezwaarprocedure de toegelaten instelling zou aantonen dat in het jaar volgend op het verslagjaar zij wel weer aan de criteria voldoet, kan de minister besluiten de hierboven genoemde beperkingen alsnog niet op te leggen. Daarmee is er ruimte voor de minister om tegemoet te komen aan bezwaarprocedures die samenhangen met eventuele invoeringsproblemen t.a.v. de in deze regeling opgenomen vereisten.

Daarnaast zal de minister beoordelen of de toegelaten instelling uitsluitend compensatie heeft ontvangen voor taken als bedoeld in artikel 2; hij toetst daarmee ook of aan artikel 3, eerste lid, van de regeling is voldaan. Ten slotte zal de minister nagaan of de criteria ten aanzien van de verhuur aan huishoudens met een inkomen boven de € 33 614 door de corporatie zijn vastgelegd in beleid (zie artikel 4, tweede lid).

### Artikel 8

Over het in artikel 4 neergelegde vereiste en over de naleving van artikel 5 zal verslag worden gelegd door middel van een aangevulde bijlage II bij het Bbsh. Dit artikel regelt die aanvulling. Op de in bijlage 2 en 3 vermelde verslagleggingsgegevens zal door een accountant een verklaring verstrekt moeten gaan worden. De accountantscontrole op bijlage 2 zal daarbij betrekking hebben op de naleving van de inkomensgrenzen ten behoeve van het aangaan van de huurovereenkomsten 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. In dit kader wordt de toegelaten instellingen erop gewezen dat zij geacht worden de bescheiden die gebruikt en opgesteld zijn bij het aangaan van huurovereenkomsten adequaat te archiveren, opdat de accountant zijn onderzoek ter zake kan verrichten.

# Bijlage: Staatscourant, 8 november 2010



## Artikel 9

Voor de toelichting op dit artikel wordt verwezen naar de toelichting op artikel 3, eerste lid, die tevens op dit artikel betrekking heeft.

## Artikel 10

Artikel 25b van de Mededingingswet regelt dat, kort gezegd, ondernemingen die met diensten van algemeen economisch belang zijn belast in hun administratie een scheiding dienen aan te brengen tussen de lasten en baten uit de werkzaamheden die als zodanig aan de onderneming zijn opgedragen enerzijds, en de lasten en baten uit andere werkzaamheden anderzijds. In de artikelen 25c en 25d van die wet zijn uitzonderingen op die hoofdregel opgenomen. Zo geldt de verplichting bijvoorbeeld niet voor de toegelaten instellingen die een nettojaaromzet hebben van minder dan € 40 miljoen. Het aanpassen van de administratie van de toegelaten instellingen aan deze eis kost enige tijd. In dit artikel is het tijdstip waarop die aanpassing moet zijn voltooid gesteld op 1 januari 2013. Naar verwachting zullen de toegelaten instellingen in de eerste helft van 2011 geïnformeerd worden over de vereisten die door middel van de wetswijziging gesteld zullen gaan worden aan de implementatie van artikel 25b van de Mededingingswet.

## Artikel 11

Met de datum van inwerkingtreding van deze regeling wordt een van de vaste verandermomenten aangehouden. De vereiste termijn van twee maanden tussen publicatie van deze regeling en haar inwerkingtreding is niet gehaald. Zij is zo spoedig mogelijk gepubliceerd nadat zij op 28 oktober 2010 voor de laatste maal met de Tweede Kamer is besproken. Daaraan is een langdurig en intensief overlegtraject met alle betrokkenen voorafgegaan, waarbij al geruime tijd bekend was dat werd gekoerst op inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2010.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J.P.H. Donner.*

# De Kempnaer

Advocaten

Weerdjesstraat 70

6811 JE Arnhem

t +31(0)26 352 28 88

f +31(0)26 352 28 89

[www.dekempnaer.nl](http://www.dekempnaer.nl)