

## **Bijlage C: Toetsingskader Staatssteun**

- *Wordt de steun verstrekt aan particulieren of aan een onderneming?*

Het geven van steun aan particuliere huurders of kopers in een woningbouwproject is een staatssteunproof alternatief voor het verstrekken van steun aan een onderneming, zoals een ontwikkelaar of een woningcorporatie. Steun aan particuliere kopers of huurders kan in diverse vormen plaats vinden, denk bij koop aan startersleningen, bij huur aan huurgewinning.

- *Wordt de steun verstrekt aan een onderneming?*

Dan dient deze steun op basis van artikel 107 VWEU aangemeld te worden tenzij gebruik kan worden gemaakt van de Algemene Groepsvrijstelling dan wel de “De-minimis”-vrijstelling. De Algemene Groepsvrijstellingsverordening ziet op mogelijkheden steun te verlenen gericht op bepaalde beleidsgebieden zoals met name milieu en innovatie en is voor de aangewezen woningbouwprojecten minder van belang. Wel goed bruikbaar is de “De-minimis” – regeling. Deze houdt in een toegelaten steun zonder meer van € 200.000,- voor één onderneming over drie belastingjaren.

- *Wordt de steun verstrekt aan een woningbouwproject met sociale woningbouw?*

Dan is ten aanzien van de sociale woningbouw sprake van een zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. Hiervoor is een aparte steunregeling vastgesteld op basis van artikel 106 lid 2 VWEU. Dit pakket bestaat uit:

1. Een vrijstellingsverordening voor DAEB de-minimissteun
2. Een nieuw vrijstellingsbesluit (in plaats van oude Vrijstellingsbeschikking)
3. Een Kaderregeling.

Voor de aangewezen woningbouwprojecten is de “De-Minimis” het beste bruikbaar. De “De-minimisvrijstellingsverordening houdt in dat zonder aanmelding maximaal € 500.000,- aan compensatiesteun kan worden verleend per onderneming over een periode van drie jaar. Dit is echter geen blanco cheque, het dient transparante steun (aantoonbaar tekort, helder dat steun op de juiste wijze wordt benut) waarbij gebruik wordt gemaakt van een voorgeschreven berekeningsmethode zoals aangegeven in de betreffende vrijstellingsverordening.

- *Is er sprake van een verkoop van gemeentelijke gronden?*

In dat geval dient tevens acht geslagen te worden op de “Mededeling van de Commissie betreffende Staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties”, publicatieblad nr. C 209, 10 juli 1997. Kernpunt van deze mededeling is dat als geen openbare biedingsprocedure plaatsvindt, de verkoop tegen een vooraf getaxeerde waarde plaats dient te vinden.

- Het combineren van diverse maatregelen is mogelijk.

Zo kun je bv in één woningbouwproject startersleningen aan individuele kopers verstrekken: dit valt niet onder staatssteun, en daarnaast in datzelfde project steun aan de ontwikkelaar verstrekken welke blijft onder de grens van de “De-minimis-regeling”. Is de onderneming een corporatie dan is het krachtens een boekhoudkundige scheiding zeer wel mogelijk dat een onderneming die deels DAEB activiteiten verricht voor die activiteiten een vrijstelling ontvangt van € 500.000,- en daarnaast voor haar commerciële activiteiten de gewone “De-minimis” van € 200.000,-.

- Er is op basis van de jurisprudentie de mogelijkheid om in het kader van gebiedsontwikkeling toegelaten steun te verlenen voor de onrendabele top. Het betreft de arresten Marktpassage Haaksbergen en Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert. Het betreft dan wel steunmaatregelen die middels een doorlopen aanmeldingsprocedure worden goedgekeurd.
- Bij de toepassing van bovengenoemde punten dient rekening gehouden te worden met de zogeheten cumulatierregels. Zo dient er in ieder geval gebruik gemaakt te worden van een “De-minimis” verklaring, in te vullen door de aanvrager. Ook dient te worden gelet op niet toegestane combinaties van steun. Bij de berekening van de totale waarde aan staatssteun steun dient namelijk ook nog rekening gehouden te worden met alle mogelijke niet-marktconforme financiële arrangementen die gemeenten met ondernemingen corporaties plegen te sluiten zoals bv vrijstelling of verlaging van gemeentelijke leges en niet- marktconforme verkoop van gronden.