

Oplegvel Informatienota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Martine de Graaf
Telefoon 5113613 E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
Reg.nr. STZ/WWGZ/2010/426871
Bijlage A kopiëren
B & W-vergadering van 8 februari 2011

Onderwerp

Toelichting op Europese regels voor woningcorporaties

DOEL: Informeren

Het college stelt de Commissie Ontwikkeling op de hoogte van de ontwikkelingen over de Europese regels voor woningcorporaties die per 1 januari 2011 gelden in verband met hun kaderstellende rol.

Ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties wordt op 1 januari 2011 de tijdelijke regeling 'diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht.

Dit betekent concreet voor de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland dat het Convenant Woonruimteverdeling voor 1 januari 2011 hierop aangepast moest worden. Dit is voor de gemeente Haarlem gebeurd. De andere regiogemeenten zijn hier nog mee bezig.

B&W

1. Het college neemt kennis van de informatie over de veranderingen voor de corporaties vanaf 1 januari 2011 sinds het van kracht worden van de tijdelijke ministeriele regeling 'diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'.
2. Het college neemt kennis van bijlage A: Toelichting op Europese regels voor woningcorporaties.
3. De corporaties en de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland worden geïnformeerd.
4. Het college informeert de commissie Ontwikkeling over dit onderwerp.

Informatienota

Onderwerp: Toelichting op Europese regels voor woningcorporaties

Reg. Nummer: WWGZ/2010/426871

1. Inleiding

Ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties is op 1 januari 2011 de tijdelijke rijksregeling 'diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht geworden. De ministeriële regeling stelt vast voor welke activiteiten staatssteun is toegestaan, stelt regels voor woningtoewijzing en het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed. In de loop van 2011 wordt de Herzieningswet toegelaten instellingen van kracht. De tijdelijke rijksregeling wordt dan een definitieve wettelijke regeling. In deze nota worden de gevolgen voor de werkzaamheden van de corporaties in Nederland in beeld gebracht.

2. Kernboodschap

De uitwerking van het besluit van de Europese Commissie gebeurt in de Nederlandse regelgeving in twee fasen (zie ook bijlage A):

Fase: 1	Fase: 2
Verplicht geregeld per 1 januari 2011	Later, bij Herzieningswet toegelaten instellingen
Toegestane activiteiten met staatssteun	Administratieve scheiding bij corporaties
Woningtoewijzing	Berekening en afdracht van eventuele overcompensatie
Aanbesteden maatschappelijk vastgoed	Intern en extern toezicht (pm)

In deze nota zijn de onderwerpen in de linker kolom, 'wat verplicht is geregeld per 1 januari 2011' uitgewerkt. De onderwerpen in de rechter kolom zullen in de loop van 2011 verder vorm krijgen.

3. Consequenties

Het convenant woonruimteverdeling moet aangepast worden.

De consequentie van de invoering van de tijdelijke regeling is dat het convenant woonruimteverdeling voor de regio Zuid-Kennemerland per 1 januari 2011 aangepast moest zijn om te voldoen aan het besluit van de Europese Commissie. De gemeente Haarlem heeft dit besluit inmiddels genomen. (B&W besluit: STZ/WWGZ/2010/409723).

Regionaal is er overleg gevoerd over Europese regels voor corporaties.

Er is intensief overleg geweest met de regionaal werkende corporaties, gemeente en Woonservice over de gevolgen van de Europese regels voor corporaties. Het resultaat is dat als eerste het convenant woonruimteverdeling regio Zuid-Kennemerland aangepast moest worden. Overige wijzigingen voor de corporaties komen pas in de loop van 2011.

Aanpassing convenant is gemeld op de website van Woonservice en in de media.

Op de website van Woonservice is melding gemaakt van de benodigde aanpassing van het convenant woonruimteverdeling regio Zuid-Kennemerland. Ook is er in de media een bericht geplaatst.

In het convenant is aangepast dat tenminste 90% van de woningen met een huurprijs gelijk of lager dan de huurtoeslaggrens, wordt toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 33.614,00. De overige 10% moet primair en voor zover nodig toegewezen worden aan urgenten met een huishoudinkomen boven de € 33.614,00.

4. Vervolg

Na ondertekening van het convenant worden de media geïnformeerd.

Na ondertekening van het convenant woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland gaat er een persbericht richting media. De woningzoekenden worden na ondertekening geïnformeerd door berichtgeving op de websites van de corporaties, van Woonservice, gemeente Haarlem, in de plaatselijke dagbladen en de woningkrant van Woonservice.

Nadere informatie over de Herzieningswet komt later.

Mocht er aanleiding zijn om de Commissie Ontwikkeling nader te informeren, bijvoorbeeld bij het invoeren van de Herzieningswet toegelaten instellingen (zie Bijlage A) dan krijgt deze nota een vervolg.

Corporaties bereiden de invoering van de Herzieningswet voor.

De corporaties zijn bezig om zich voor te bereiden op de invoering van deze wet, zoals de start van de administratieve scheiding maken van hun administratie.

5. Bijlagen

Bijlage A: Toelichting op Europese regels voor woningcorporaties.

De bijlage wordt meegestuurd bij deze nota.

BIJLAGE A

Toelichting op Europese regels voor woningcorporaties

STZ/WWGZ/2010/426871

Inleiding

Ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties wordt op 1 januari 2011 de tijdelijke regeling ‘diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting’ van kracht. Deze regeling voert het besluit van de Europese Commissie inzake staatssteun aan toegelaten instellingen uit. De wijze waarop de corporaties de openbare dienstverlening uitvoeren (diensten van algemeen economisch belang), zoals het huisvesten van personen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, het bouwen daarvoor en het realiseren van maatschappelijk vastgoed, wordt door de EC beschouwd als een vorm van exploitatie met staatssteun.

Uitwerking besluit van Europese Commissie

Om oneerlijke concurrentie tussen partijen op de woningmarkt tegen te gaan, moet Nederland van de Europese Commissie (EC) de activiteiten benoemen die corporaties, met inzet van die zogenaamde staatssteun, mogen uitvoeren. De ministeriële regeling treedt dan in werking, die vaststelt voor welke activiteiten staatssteun is toegestaan, regels stelt voor woningtoewijzing en het aanbesteden van maatschappelijk vastgoed. Dit is de eerste fase van onder andere de implementatie van het EC-besluit. De tweede fase houdt in het bij wet regelen van de administratieve scheiding bij woningcorporaties van activiteiten die zij met respectievelijk zonder staatssteun uitvoeren. Dit maakt deel uit van een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen).

De uitwerking van het EC-besluit gebeurt in de Nederlandse regelgeving in twee fasen:

Verplicht geregeld per 1 januari 2011	Later, bij Herzieningswet toegelaten instellingen
Toegestane activiteiten met staatssteun	Administratieve scheiding bij corporaties
Woningtoewijzing	Berekening en afdracht van eventuele overcompensatie
Aanbesteden maatschappelijk vastgoed	Intern en extern toezicht (pm)

Als staatssteun aan woningcorporaties beschouwt de Europese Commissie (EC) onder meer:

- De (wettelijke regeling van) sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- De achtervangpositie van de overheid bij de borging van leningen aan corporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Mogelijk lagere grondkosten bij aankoop van grond van een gemeente.

Toegestane activiteiten met staatssteun

Volgens de Europese mededingingsregels is staatssteun (ook wel compensatie genoemd) alleen toegestaan voor de kosten van zogenoemde “diensten van algemeen economisch belang (DAEB)”. Staatssteun voor woningcorporaties is alleen toegestaan voor de volgende activiteiten:

- De aankoop, bouw en verhuur van woningen met een maximale huur op of onder de liberalisatiegrens van € 652,52 (= de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is, prijspeil 2011) en van woon-zorgcomplexen. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1-1-2012.
- De bouw en verhuur van een limitatieve lijst van “maatschappelijk” vastgoed (denk aan buurthuizen en ruimten voor maatschappelijk werk), bijgevoegd bij de ministeriële regeling (zie bijlage) en door de minister per besluit vastgesteld ander maatschappelijk vastgoed.
Leningen voor activiteiten die niet behoren tot de dienst van algemeen economisch belang die na 1 januari 2011 aflopen en opnieuw gefinancierd moeten worden mogen niet meer met WSW borging worden afgesloten.
- Leefbaarheidsactiviteiten en de aanpak van wijken en dorpen.
- Aanleg van (kleinschalige) infrastructuur die strikt verband houdt met sociale huisvesting, bijvoorbeeld ontsluitingspaden naar woningen.

Staatssteun is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

Woningtoewijzing

Bij nieuwe verhuringen wordt ten minste 90% van de woningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1 januari 2012.

Bij de overige 10% van de nieuwe verhuringen van de woningen moeten woningcorporaties voorrang geven aan urgent woningzoekenden. Corporaties moeten de verhuring ook gaan registreren.

Aanbesteden maatschappelijk vastgoed

Woningcorporaties moeten de bouwwerkzaamheden van maatschappelijk vastgoed aanbesteden. Dit betekent dat maatschappelijk vastgoed met een opdrachtwaarde boven € 4,845 miljoen (exclusief omzetbelasting) Europees moet worden aanbesteed.

Administratieve scheiding bij corporaties

Woningcorporaties moeten een gescheiden administratie voeren voor de taken die met staatssteun en zonder staatssteun worden uitgeoefend.

Berekening en afdracht van eventuele overcompensatie

Woningcorporaties moeten het genoten voordeel bij de bouw van maatschappelijk vastgoed doorgeven aan de maatschappelijke organisaties in de vorm van een huur die lager is dan de markthuur. Een woningcorporatie mag niet meer staatssteun ontvangen dan noodzakelijk. Wanneer een woningcorporatie meer staatssteun ontvangt dan noodzakelijk (overcompensatie) moet de overcompensatie worden terugbetaald. De vaststelling van de omvang van de overcompensatie kan pas plaats vinden als er sprake is van een gescheiden administratie.

Intern en extern toezicht

Wanneer een woningcorporatie niet voldoet aan de 90% norm voor het betreffende jaar kan de Minister besluiten dat de corporatie geen gebruik mag maken van staatssteun voor aan te wijzen nieuwbouw met een huur tot en met € 652,52 (liberalisatiegrens).

Gevolgen voor de corporaties werkzaam in de gemeente Haarlem/ regio Zuid-Kennemerland

Veel corporaties rekenen de groep boven de € 33.614,00 eveneens tot de doelgroep, waarvoor staatssteun toegestaan zou moeten worden. Dit is echter niet mogelijk. Regionaal is afgesproken (portefeuillehouders-overleg VH 2 december 2010) dat het convenant woonruimteverdeling per 1 januari 2011 moet zijn aangepast. Hierin moet geregeld zijn, dat:

- tenminste 90% van de woningen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen niet hoger dan € 33.614,00 worden toegewezen,
- 10% van de woningen aan urgenten met een huishoudinkomen boven de inkomensgrens van € 33.614,00 toegewezen worden,
- het overig resterend aantal woningen (van de 10 %) aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 40.000,- zullen worden toegewezen.