

Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van (datum), nr. BJZ , houdende het aan toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet opdragen van diensten van algemeen economisch belang, en daarmee verband houdende bepalingen (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting)

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

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

Besluit:

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. compensatie:

1^o. 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;

2^o. subsidie als bedoeld in artikel 71a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet en

3^o. verlaging van grondprijzen door gemeenten ten behoeve van de realisatie door toegelaten instellingen van diensten van algemeen economisch belang;

b. woongelegenheid: woning, standplaats, woonwagen en woonzorgcomplex;

c. woonzorgcomplex: gebouw waarin zorg wordt verleend en waarvan zelfstandige woningen of onzelfstandige wooneenheden voor permanent verblijf deel uitmaken, alsmede zijn aanhorigheden;

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

e. fonds: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71a van de Woningwet;

f. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en de overige bewoners van een woongelegenheid die bij aanvang van de bewoning van die woongelegenheid meerderjarig zijn.

§ 2. Diensten van algemeen economisch belang

Artikel 2

Aan de toegelaten instelling worden overeenkomstig de artikelen 106 en 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie als diensten van algemeen economisch belang opgedragen:

a. het 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 als bedoeld in artikel 237 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek 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, en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede het bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;

c. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar in onderdeel b bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;

- d. het aan bewoners van haar in onderdeel b bedoelde woongelegenheden verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenschap te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;
- e. het, in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b 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, verhuren, 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;
- f. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel e en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;
- g. het bijdragen aan de leefbaarheid in wijken, buurten of buurtschappen waar woongelegenheden als bedoeld in onderdeel b gelegen zijn, waartoe niet wordt gerekend het investeren in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming;
- h. 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 doen bouwen van door de eigenaren daarvan te bewonen woongelegenheden, en
- i. het verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h.

§ 3. Bepalingen in verband met het recht op compensatie

Artikel 3

1. De toegelaten instelling komt uitsluitend compensatie toe voor de werkzaamheden, genoemd in artikel 2.
2. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie 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 woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, gelegen zijn en
 - c. dat gebouw een op die wijk, die buurt of dat buurtschap gerichte functie heeft.

Artikel 4

1. De toegelaten instelling wijst ten minste 90% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 2, onderdeel b, toe aan huishoudens met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 000. Indien zij zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke die woongelegenheden verhuurt aan natuurlijke personen, draagt zij er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap die woongelegenheden zodanig toewijst, dat de eerste zin wordt nageleefd.
2. De toegelaten instelling geeft bij de toewijzing van woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, aan huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan € 33 000 voorrang aan

zodanige 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 zodanige huishoudens die personeel zijn als bedoeld in artikel 6, onderdeel b, van het Huisvestingsbesluit en aan zodanige huishoudens in de gevallen, genoemd in artikel 9, onderdelen a en b, van dat besluit. Vervolgens houdt de toegelaten instelling bij die toewijzing 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. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op woonzorgcomplexen deel uitmakende onzelfstandige wooneenheden voor permanent verblijf.

4. De compensatie voor de werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdelen a, b, c, d en i, 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.

5. Op de compensatie voor de werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdelen e tot en met i, is 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) van toepassing.

6. 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 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 besteedt aan:
 - a. de werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdeel e, voor zover zij bestaan uit het doen bouwen, en
 - b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdeel f, voor zover zij bestaan uit het treffen van voorzieningen aan haar gebouwen en hun onroerende aanhorigheden.
2. Indien de werkzaamheden, 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 het fonds

Artikel 7

Het fonds beoordeelt jaarlijks voor 1 december, voor het eerst in 2011, of in het aan die datum voorafgaande kalenderjaar artikel 4, vierde lid, op de toegelaten instelling van toepassing was, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling. Het fonds kan besluiten dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct volgt op de in de eerste volzin bedoelde datum geen compensatie toekomt voor werkzaamheden als genoemd in artikel 2, onderdelen a, b, c, d en i, voor zover die werkzaamheden bij dat besluit aan te wijzen woongelegenheden betreffen. 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 als bedoeld in artikel 1, onderdeel a, onder 1°, die voortvloeien uit leningen die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling zijn verstrekt met betrekking tot andere werkzaamheden dan die, genoemd in artikel 2, zolang de voorwaarden waaronder die leningen worden verstrekt niet worden gewijzigd.

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 2012 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 oktober 2010.

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.

's-Gravenhage,

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Bijlagen: 3

BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL 2, ONDERDEEL E, 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 e**

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijkspportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk;
- kleinschalige culturele activiteiten.

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

5. Toewijzingen van woonegelegenheden met een huurprijs als bedoeld in artikel 237 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek 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 aan huishoudens met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 000 per jaar en aan huishoudens met een huishoudinkomen hoger dan € 33 000 per jaar

	Aantal toewijzingen vanaf-2010 t/m 31-12-2010
- Totaal aantal toewijzingen van zodanige woonegelegenheden	
- Aantal toewijzingen van zodanige woonegelegenheden aan huishoudens met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 000 per jaar:	
- Aantal toewijzingen van zodanige woonegelegenheden aan huishoudens met een huishoudinkomen van meer dan € 33 000 per jaar:	
Totaal te rekenen als huishoudinkomen boven € 33.000 per jaar	-----

5.9 Overzicht aanbestedingen gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming

<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal tussen 2010 en 31 december 2010 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal tussen 2010 en 31 december 2010 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> Aantal tussen 2010 en 31 december 2010 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> Aantal tussen 2010 en 31 december 2010 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> Aantal tussen 2010 en 31 december 2010 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 2010 een offerteverzoek aan de architect of aannemer gedaan is. 	

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 wetwijziging). De beoogde datum van inwerkingtreding van de wetwijziging is 1 januari 2011. De wetwijziging 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 van de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 647,53 per maand (peildatum 1 juli 2009) aan de doelgroepen van beleid en het ervoor zorgdragen dat compensatie alleen kan worden verkregen voor werkzaamheden die als diensten van algemeen economisch belang zijn opgedragen. Zij treedt op 1 oktober 2010 in werking.

De overige onderwerpen, zoals de implementatie van de administratieve scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang en de overige werkzaamheden 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 wetwijziging 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 leidt tot de vaststelling van de volgende diensten van algemeen economisch belang:

- a) De verwerving, het doen bouwen, de exploitatie en toewijzing van huurwoningen met een huurprijs op of onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (per 1 juli 2009 € 647,53 per maand), van welke huurwoningen ten minste 90% toegewezen dient te worden aan huishoudens met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 000 per jaar (peildatum 1 januari 2010). 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 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.
- 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 sportveldjes 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 onder meer 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).
Deze laatste werkzaamheden op het terrein van kleinschalig commercieel onroerend goed zijn in het kader van het Bbsh onder de noemer leefbaarheid wel toegestaan aan toegelaten instellingen. Deze werkzaamheden worden echter niet gerekend tot de diensten van algemeen economisch belang waarvoor compensatie kan worden ontvangen.

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 toegewezen via eenduidige toewijzingsregels 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 bewoonde wijken een minder eenzijdige inkomensopbouw gewenst is.

Ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed mogen toegelaten instellingen niet zelf de maatschappelijke werkzaamheden uitoefenen 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

realiseren 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 haar 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.

Op basis van het Bbsh zijn ook het uitvoeren van andere dan de hierboven genoemde diensten en werkzaamheden aan toegelaten instellingen toegestaan, zoals de bouw van koopwoningen, duurdere huurwoningen of investeringen in commercieel onroerend goed met een functie voor de wijk of buurt. Deze diensten en werkzaamheden zijn echter geen diensten van algemeen economisch belang.

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 gemeente 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 huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 647,53 per maand***

Indien de toegelaten instelling voldoet aan het landelijke toewijzingspercentage van minimaal 90% van de bovengenoemde huurwoningen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder € 33 000 in het jaar van de toewijzing en het andere deel van de onderhavige huurwoningen bij voorrang toewijst aan 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 minder dan 90% van deze huurwoningen heeft toegewezen aan de doelgroep kan het CFV 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 het CFV

aangewezen 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 wetwijziging 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 wijzigingswet kan, indien in latere jaren niet aan de toewijzingsnorm voldaan is, tevens eventuele overcompensatie door het CFV 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, onderdelen e t/m h). Hierop is het eerdergenoemde besluit van de EC uit 2005 van toepassing.

Indien sprake is van verhuur van maatschappelijk vastgoed door de toegelaten instelling, waarbij compensatie voor de uitvoering van die activiteit door de toegelaten instelling wordt verkregen, dient de toegelaten instelling de verkregen compensatie ten goede te laten komen (via bijvoorbeeld een lagere huur of een lagere kostenvergoeding voor geleverde diensten) aan de huurder/gebruiker van het maatschappelijk vastgoed.

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 wijkeraanpak. 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). 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 of onroerende zaken die gaan worden gebruikt voor commerciële doeleinden.

6. Administratie en verantwoording

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

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wijzigingswet worden door middel van deze regeling verantwoordingsvoorschriften gegeven t.a.v. de nakoming van de vereisten aan de toewijzing van vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 647,53 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.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

onderdelen b en c

De in dit onderdeel opgenomen definitie van woongelegenheid is ruimer dan die in het Bbsh. De achterliggende reden is dat woonzorgcomplexen, zoals verpleeghuizen, verzorgingshuizen en inrichtingen voor psychiatrische opvang en gehandicaptenzorg, dienen te kunnen worden gebouwd met staatssteun, in casu borging door het WSW. Het in die woongelegenheden leveren van zorg behoort niet tot het gebied van de volkshuisvesting, zodat geen sprake kan zijn van verlening van staatssteun voor dat doel.

onderdeel d

In het Bbsh wordt onder voorziening verstaan: bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een woongelegenheid 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.

onderdeel f

In dit onderdeel is een definitie van het begrip "huishoudinkomen" opgenomen. Het vormt de optelsom van de verzamelinkomens als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en diens meerderjarige medebewoners van de woongelegenheid.

De toegelaten instelling dient zich naar redelijkheid ervan te vergewissen wie de medebewoners van de huurder zullen worden en of en, zo ja, welk gezamenlijk verzamelinkomen de huurder en die medebewoners, als zij op het tijdstip van toewijzing van de woongelegenheid meerderjarig (zullen) zijn, naar schatting zullen genieten in het jaar van toewijzing.

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 geschatte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringsstrookje, daarbij rekening houdend met een vakantieuitkering. De toegelaten instelling zal ook moeten vragen of sprake is van een 13^e maand, andere toeslagen en andere inkomensbronnen.

De begrippen "bouwen", "gebouwen" 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. 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*, betreffen een belangrijk deel van de kerntaak van toegelaten instellingen als omschreven in het Bbsh. Deze taak is gelegen in de huisvesting van 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 nu een dienst van algemeen economisch belang.

De verstrekking van zorg- of verpleegdiensten in deze tehuizen 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 woongegelegenheid, 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 sinds 1 juli 2009 € 647,53 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 woongegelegenheden van de toegelaten instelling grenzende omgeving valt onder de *onderdelen b en c*. Toegelaten instellingen kunnen in geval van de bouw of herontwikkeling van hun woningbezit 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 woongegelegenheid of het maatschappelijk vastgoed op algemene nuts- of infrastructurale voorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen en paden t.b.v. de ontsluiting van de woongegelegenheden en maatschappelijk vastgoed. De activiteiten met betrekking tot die voorzieningen zelf, zoals het hoofdnetwerk van het riool of het hoofdwegennetwerk in een wijk, vallen hier niet onder. De handleiding "kosten-in beeld, kosten verdeeld" van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan hier handvatten voor geven. Voor deze werkzaamheden of bijdragen kan compensatie als bedoeld in artikel 1, onderdeel a, worden verkregen.

De diensten van algemeen economisch belang, zoals omschreven in artikel 2, onderdelen a en b, zijn gericht op huurwoningen met een huurprijs van ten hoogste € 647,53 per maand. Dit betekent dat werkzaamheden betreffende duurdere huurwoningen en koopwoningen niet tot de dienst van algemeen economisch belang worden gerekend, en derhalve niet direct of indirect in aanmerking kunnen komen voor compensatie als bedoeld in artikel 1, onderdeel a. De toegelaten instelling mag op basis van het Bbsh dergelijke werkzaamheden wel verrichten.

[De bouw van woongegelegenheden als verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg valt ook onder de diensten van algemeen economisch belang. Daarom worden deze activiteiten niet genoemd op de lijst van maatschappelijk vastgoed.](#)

In *onderdeel d* gaat het bij de dienst van algemeen economisch belang uitsluitend om het verlenen van diensten die een rechtstreeks verband houden met de bewoning van woongegelegenheden als bedoeld in onderdeel a en aan personen die te kennen geven een zodanige woongegelegenheid te willen betrekken. Zo kunnen bijvoorbeeld de personen die een woongegelegenheid 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. Tot deze taak van de toegelaten instellingen wordt tevens gerekend het, indien nodig, zorgdragen 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 e en f* wordt aan toegelaten instellingen als dienst van algemeen economisch belang opgedragen het tot stand brengen van en het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming. De categorieën gebouwen die onder deze dienst van algemeen economisch belang vallen, zijn opgesomd in bijlage 1 bij deze regeling. De dienst van algemeen economisch belang betreft uitsluitend 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 uitvoeren 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 g* - is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Toegespitst op het wonen richt leefbaarheidsbeleid zich op het woongenot 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 ruimte 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 m.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. 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.

Onderdeel h heeft betrekking op de wijkenaanpak. Tot de diensten van algemeen economisch belang in het kader van de wijkenaanpak worden niet gerekend investeringen in onroerende zaken met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming of de realisatie van koopwoningen. Deze activiteiten kunnen wel onderdeel uitmaken van de overeenkomsten tussen gemeenten en toegelaten instellingen over de wijkenaanpak, maar ze kunnen niet in aanmerking komen 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 deze diensten leveren, of deze diensten via een tijdelijk samenwerkingsverband te 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 i* 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 h, 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 h met aanverwante activiteiten uit te breiden. Wel is bedoeld op activiteiten die technisch of organisatorisch niet van de activiteiten, genoemd in de onderdelen a tot en met h, 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) werkzaamheden 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 gemeenten

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

o *Leningcontracten met WSW borging (of gemeentelijke borging) die voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling tot stand zijn gekomen*

Leningscontracten geborgd door het WSW (daar waar over WSW gesproken wordt, wordt ook bedoeld gemeente in geval van directe gemeentelijke borging) bestaan meestal uit drie elementen:

- Het leningscontract tussen de toegelaten instelling en de leningverschaffer.
- Het borgstellingcontract tussen de leningverschaffer en het WSW.
- Het onderpandcontract/afspraken tussen het WSW en de toegelaten instelling.

Het gaat daarbij veelal om langlopende leningscontracten (looptijden tot 50 jaar), waarbij op contractueel in het leningscontract 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 leningscontract tussen de toegelaten instelling en de leningsverschaffer 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 leningscontracten met WSW-borging kunnen op basis van de tot dat tijdstip van toepassing zijnde borgstellingregels van het WSW ongewijzigd doorlopen, ook indien zij betrekking hebben op werkzaamheden of onroerende zaken anders dan die genoemd in artikel 2 (bijvoorbeeld de financiering van huurwoningen met een huurprijs boven € 647,53 per maand, de financiering van winkelpinten, kleinschalige winkelvoorzieningen en bedrijfsgebouwen). Het kan daarbij ook gaan om leningscontracten die voor dat tijdstip zijn afgesloten voor de realisatie van onroerende zaken anders dan genoemd in artikel 2, welke onroerende zaken na dat tijdstip gerealiseerd gaan worden.

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.

Voor leningcontracten waar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling sprake is van een herziening van de voorwaarden in het leningscontract tussen de toegelaten instelling en de leningverstrekker of sprake is van een contractueel vereiste herfinanciering, dient in beginsel in de afspraken tussen de toegelaten instelling en het WSW opgenomen te worden dat de onderpandstelling voor de betrokken borgstelling volledig dient komen te liggen op onroerende zaken als bedoeld in artikel 2. Over de uitwerking hiervan zal het Rijk met het WSW en de VNG nadere afspraken maken.

o **Leningscontracten 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 leningscontracten met WSW-borging verkregen worden voor werkzaamheden 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 werkzaamheden dan bedoeld in artikel 2.

o

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.

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

Projectsteun en bijzondere projectsteun van het CFV kan door toegelaten instellingen alleen verkregen worden voor werkzaamheden 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 werkzaamheden 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 verliesgevende werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 2, om daarmee te voorkomen dat saneringssteun automatisch ten goede komt aan de dekking van verliezen van andere werkzaamheden dan bedoeld in artikel 2.

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 voor WWI richten. Het maatschappelijk vastgoed dient vergelijkbaar te zijn met 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 € 647,53 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 ten minste 90% van hun woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, geacht worden toe te wijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33 000 per jaar om te voldoen aan de eisen aan de uitvoering van de dienst van algemeen economisch belang voor de hiervoor bedoelde woongelegenheden. In de toelichting op artikel 1, onderdeel f, is ingegaan op het begrip huishoudinkomen en op de wijze waarop toegelaten instellingen dat inkomen dienen vast te stellen.

Opgemerkt wordt dat binnen deze groep bij het toewijzen van deze woongelegenheden aan de hierboven bedoelde huishoudens toegelaten instellingen 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 € 33 000 ligt.

In het *tweede lid* wordt geregeld dat de overige vrijkomende woongelegenheden als bedoeld in artikel 2 (derhalve maximaal 10%) verhuurd mogen worden aan huishoudens met een huishoudinkomen hoger dan € 33 000 per jaar, 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 voorrangspositie, omdat die groepen die ook hebben bij de toepassing van de Huisvestingswet.

Na de toewijzing aan bovengenoemde urgenten kan de toegelaten instelling indien er nog ruimte is binnen de 10%-grens aan andere huishoudens met hogere huishoudinkomens dan € 33 000 per jaar 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.

In het *derde lid* wordt geregeld dat de toewijzing van onzelfstandige wooneenheden in woonzorgcomplexen niet bij de bepaling van het toewijzingspercentage worden meegeteld. Voor dergelijke wooneenheden gelden wettelijke toewijzingsregels op basis van medische indicatie ongeacht inkomen en is er sprake van een voorziening op basis van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten, waarin in de regel ook de levering van de woondienst integraal, gecombineerd met de (verpleeg)zorg, is opgenomen.

Voor de toewijzing van aanleunwoningen (zelfstandige wooneenheden) bij een zorginstelling of zelfstandige wooneenheden in woonzorgcomplexen, ook als deze door een andere instelling dan de toegelaten instelling worden verhuurd, geldt het toewijzingscriterium, bedoeld in het eerste en tweede lid, wel. Dergelijke woningen dienen voor zover mogelijk te worden toegewezen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder of gelijk aan € 33 000 per jaar. Indien dergelijke woningen worden toegewezen aan huishoudens met een huishoudinkomen boven € 33 000 per jaar, vallen deze onder de 10%-ruimte voor andere toewijzingen. De toegelaten instelling zal indien nodig hiertoe nadere toewijzingsafspraken en verantwoordingsafspraken met de betrokken hurende instellingen moeten maken; dit laatste volgt uit de tweede zin van het eerste lid.

In het *vierde 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 dienst van algemeen economisch belang.

Het *vijfde lid* regelt dat wat betreft de berekening van de compensatie en daarmee de overcompensatie wordt aangesloten bij het besluit van de EC uit 2005 waarin dat onderwerp is geregeld.

In het *zesde lid* is geregeld hoe het meergenoemde bedrag van € 33 000 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 werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdelen e en f, 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 de beoordeling van het in artikel 4, eerste lid, gestelde vereiste geregeld en de sanctie die het CFV kan treffen indien de toegelaten instelling niet aan dat vereiste voldoet. Artikel 4 verbiedt niet dat toegelaten instellingen onder de 90% norm toewijzen. Dan voldoet de toegelaten instelling echter 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 het CFV beperkende maatregelen opgelegd worden ten aanzien van de verkrijging van compensatie voor de werkzaamheden, genoemd in artikel 2, onderdelen a tot en met d en i. Het CFV 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 het CFV besluiten dat de toegelaten instelling in het kalenderjaar dat direct op die beoordeling volgt geen compensatie verkrijgt voor de in artikel 2, onderdelen a tot en met c, genoemde werkzaamheden voor de bij zijn besluit aan te wijzen woongelegenheden. Indien derhalve de toegelaten instelling in 2010 niet voldaan heeft aan het toewijzingscriterium, kan het CFV beperkingen opleggen aan de te verkrijgen compensatie voor door het CFV aan te wijzen woongelegenheden. 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 € 647,53 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 toewijzingscriteria voldoet, kan het CFV besluiten de hierboven genoemde beperkingen alsnog niet op te leggen. Daarmee is er ruimte voor het CFV om tegemoet te komen aan bezwaarprocedures die samenhangen met eventuele invoeringsproblemen t.a.v. de in deze regeling opgenomen toewijzingsvereisten.

Artikel 8

Over het in artikel 4 neergelegde toewijzingsvereiste 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 verslaglegging gegevens zal door een accountant een verklaring verstrekt moeten gaan worden. De accountantscontrole op bijlage 2 zal daarbij betrekking hebben op de naleving van de inkomensvoets ten behoeve van de toewijzing en de juistheid en volledigheid van de verslaglegging. De eisen aan de opzet en reikwijdte van deze controle en verklaring zal onderdeel gaan worden van de herziening van het accountantsprotocol behorend bij het Bbsh, die is voorzien voor eind 2010. In dit kader wordt de toegelaten instellingen erop gewezen dat zij geacht worden de bescheiden die gebruikt en opgesteld zijn bij de toewijzing adequaat te archiveren, opdat de accountant zijn onderzoek ter zake kan verrichten.

Artikel 9

Voor de toelichting op dit artikel wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3, eerste lid, en 9.

Artikel 10

Artikel 25b van de Mededingingswet regelt dat, kort gezegd, ondernemingen die met een dienst 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 2012. Naar verwachting zullen de toegelaten instellingen medio 2010 geïnformeerd worden over de vereisten die door middel van de wetswijziging gesteld zullen gaan worden aan de implementatie van artikel 25b van de Mededingingswet.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,