

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2013-0000207375

Uw kenmerk

Datum 9 april 2013
Betreft Prestatiecontract in relatie tot verlaagde grondprijs

In het VAO van 27 maart jl. over woningcorporaties heb ik met het lid Jansen van de SP gesproken over zijn ingediende motie (Kamerstuknummer 29453, 296). In de motie verzoekt het lid Jansen de regering om uiterlijk bij de begroting 2014 te rapporteren over de voor- en nadelen van het beëindigen van de staatssteun aan woningcorporaties, door financiële voordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te brutoeren met de verhuurderheffing en daarnaast kortingen op bouwgrond te koppelen aan prestatiecontracten die openstaan voor alle profit- en non-profitverhuurders.

Ik heb de motie ontraden, maar toegezegd de Kamer uitgebreider schriftelijk te informeren over de juridische consequenties van de mogelijkheid van prestatiecontracten gekoppeld aan kortingen op bouwgrond. Met deze brief geef ik invulling aan mijn toezegging.

In principe geldt het uitgangspunt van vrije mededinging en het voorkomen van concurrentievervalsing. Dit betekent dat voor grond een marktprijs moet worden betaald. Als een overheid grond tegen marktprijs verkoopt is er geen sprake van staatssteun. Er is dan geen melding wegens staatssteun bij de Europese Commissie (EC) nodig. Daarvoor moet wel de Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (PB EG 1997, C209, p.3) worden gevolgd. Conform deze mededeling dient de grond te worden aangeboden met een openbare biedprocedure of te worden verkocht, waarbij voorafgaand aan de verkooponderhandelingen een taxatie door een onafhankelijke taxateur is opgesteld en niet onder deze marktprijs wordt verkocht.

Als deze Mededeling niet wordt gevolgd, maar tegen een van de marktprijs afwijkende lagere prijs wordt verkocht is er sprake van staatssteun. De gemeente kan een afwijkende prijs baseren op een gemeentelijke subsidieverordening of deze vastleggen in een individueel besluit. Zij zal daarvoor gemotiveerd haar redenen moeten aangeven. Deze verordening of dit besluit moet wegens

(mogelijke) staatssteun worden gemeld bij de EC. De EC zal de melding toetsen aan deze en overige staatssteuncriteria. Vervolgens toetst de EC of de staatssteun verenigbaar met de interne markt kan worden verklaard aan de volgende criteria: voldoet de steun aan een duidelijk omschreven Europese doelstelling, is de steun noodzakelijk, is er sprake van geschiktheid van de maatregel, is de steun proportioneel, in hoeverre is er sprake van vervalsing van de mededinging en verstoring van de tussenstaatse handel en is het effect van de maatregel positief ten opzichte van deze negatieve gevolgen. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de staatssteunregels. Conclusie is dan ook dat een korting van de gemeente op de grondprijs mogelijk is, maar dat iedere individuele gemeente daarvoor een afweging moet maken en een staatssteunanalyse moet opstellen. Vervolgens zal de voorgenomen verlaging van de grondprijs gemeld moet worden bij de EC.

Kenmerk
2013-0000207375

Een melding is niet nodig wanneer de verlaagde grondprijs wordt toegekend voor de bouw van sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties op grond van het besluit van de EC van 15 december 2009. In dat besluit is bepaald dat een verlaagde grondprijs door gemeenten mogelijk is als compensatie voor de kosten die woningcorporaties maken voor deze aan hen opgedragen diensten van algemeen economisch belang. Voorwaarde is daarbij wel dat wordt voldaan aan de voorwaarden van genoemd EC-besluit, zoals deze zijn uitgewerkt in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen en de nog vast te stellen Herzieningswet toegelaten instellingen.

Ik vertrouw er op uw Kamer hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok