



> Retouradres Postbus 20951, ipc 880, 2500 EZ Den Haag

Mevrouw drs. N. Kroes  
Lid van de Europese Commissie  
Wetstraat 200  
1049 Brussel  
België

**Portefeuille  
Plaatsvervangd  
Secretaris-Generaal**  
Bestuurlijke en Juridische  
Zaken

Rijnstraat 8  
Postbus 20951, ipc 880,  
2500 EZ Den Haag  
Interne postcode 880  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
mw. mr. A.H.G. van  
Herwijnen

T 070 - 339 3620  
F 070 - 339 1359

**Kenmerk**  
BJZ2009063540

Datum **03 DEC. 2009**  
Betreft verzoek tot beëindiging samenwerkingsprocedure ex artikel 17  
Procedureverordening

*Besk Nalie,*

Onder verwijzing naar de brief van 14 juli 2005 (D/55413; COMP H1FSP/NT/1c (2005)) uit hoofde van artikel 17 van de procedureverordening betreffende de volkshuisvesting in Nederland betreffende steunmaatregel nr. E 2/2005 (Ex-NN 93/02) – Financiering van woningcorporaties – Nederland, van mevrouw Dormal Marino en naar de daarop gevolgde gesprekken en onderhandelingen, heb ik nota genomen van de door u gevraagde maatregelen.

Deze maatregelen zijn met u besproken en in overleg met uw Cabinet vervat in de volgende punten van overeenstemming om tot een compromis te komen.

#### **i. Bouw en verhuur van woningen aan particulieren**

- De doelgroep van sociaal achtergestelde huishoudens wordt gedefinieerd als woningzoekenden met een inkomen van maximaal € 33.000; deze definitie beslaat ongeveer 43% van de Nederlandse bevolking. Dit plafond wordt ieder jaar geïndexeerd.
- De maximale huur in de sociale huursector bedraagt € 647,53. Dit plafond is onderwerp van jaarlijkse indexering.
- Er wordt gewaarborgd dat 90% van de woningen van iedere woco wordt toegewezen aan woningzoekenden uit de doelgroep op het moment van toewijzing. De andere 10% zal worden toegewezen op basis van objectieve criteria met een element van sociale prioriteit. Personen die boven de inkomensgrens uitkomen maar desondanks kunnen worden beschouwd als personen die behoefte hebben aan sociale ondersteuning, zoals grote families en andere categorieën die worden vastgelegd in regelgeving, hebben voorrang.
- Er moet een betrouwbaar mechanisme komen om de naleving van de toewijzings eis van 90% aan de vastgestelde doelgroep te monitoren. Dit mechanisme geldt voor iedere individuele woningcorporatie. Dit monitoringsmechanisme moet ook passende financiële sancties bevatten voor

woningcorporaties die de toewijzingsnorm niet respecteren (terugvordering van staatssteun). Terugbetaalde staatssteun wordt in een fonds gebracht dat alleen kan worden gebruikt om DAEB-taken te financieren. De Nederlandse regering informeert de Europese Commissie over de resultaten van de monitoring.

- De onafhankelijke controle van woningcorporaties bevat verificatie van de naleving van de 90-10 toewijzingsratio en de controleur geeft hierover zijn oordeel
- Om de transparantie te versterken en misbruik te voorkomen zal een procedure worden geïntroduceerd om te waarborgen dat de toewijzing van de woningen op een transparante en objectieve basis is uitgevoerd. De procedure zal ook lokale overheden betrekken en een effectieve klacht/juridisch herzieningssysteem bevatten. Dit kan een commissie betekenen, waaraan onafhankelijke personen deelnemen.
- Indien een individuele corporatie als gevolg van onvoorzienbaar verminderde vraag van de doelgroep niet voldoet aan dit criterium, dan kan de corporatie bij uitzondering meer dan 10% van de woningen toewijzen aan woningzoekenden buiten de doelgroep (belastbaar inkomen max. 33.000). In dat geval mag de woco geen compensatie genieten (i.c. WSW-borging of steun van het CFV) voor het bouwen of verwerven van nieuwe woningen, totdat er weer voldoende vraag is van de doelgroep.
- Bij AMvB kan in uitzonderlijke situaties voor een woningmarktregio voor een periode van maximaal 4 jaar een percentage lager dan 90%, maar niet lager dan 80%, worden vastgesteld voor de in die woningmarktregio actieve corporaties. Daarbij wordt tevens voor de corporaties die actief zijn in één of meer andere woningmarktregio's een zodanig hoger toewijzingspercentage gedurende die periode vastgesteld, zodat het totale ratio voor alle corporaties 90% blijft. Een woningcorporatie die actief is in een woningmarktregio die baat heeft bij de uitzondering moet haar toewijzing zodanig aanpassen, dat zij zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen de periode van 4 jaar wel weer aan het 90% criterium voor toewijzing aan de doelgroep voldoet.
- De mogelijkheid om een lager percentage in een bepaalde woningmarktregio vast te stellen is niet mogelijk in 2010 om eerst inzicht te krijgen in de regionale verschillen in de feitelijke toewijzingspercentages, voordat uitzonderingen worden toegestaan. Pas bij invoering van de nieuwe Woningwet, voorzien op 1 januari 2011, zal de regionale differentiatie als hiervoor bedoeld mogelijk worden.
- Een individuele corporatie dient overcompensatie terug te betalen. Echter, als de overcompensatie niet hoger is dan 10%, mag de overcompensatie worden doorgeschoven naar de volgende jaarlijkse periode en afgetrokken van de compensatie die in die nieuwe periode mag worden verkregen. Als bij AMvB een lagere norm dan 90% is vastgesteld (zie hiervoor), zal rekening worden gehouden met die norm bij het controleren of er sprake is van overcompensatie.

**Portefeuille  
Plaatsvervangd  
Secretaris-Generaal**  
Bestuurlijke en Juridische  
Zaken

**Kenmerk**  
BJZ2009063540

- De verdeling in regionale woningmarkten wordt nader geregeld in een bijlage bij de AMvB, met het doel om samenhangende woningmarktregio's vast te leggen. Het zal dan gaan om meerdere woningmarktregio's per provincie.
- Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (vanaf 2011 de Nederlandse Autoriteit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) houdt toezicht op het implementeren van de voorwaarden.

**Portefeuille  
Plaatsvervangend  
Secretaris-Generaal**  
Bestuurlijke en Juridische  
Zaken

**Kenmerk**  
BJZ2009063540

## **ii. Infrastructuur**

- Steun is slechts mogelijk voor infrastructuur die strikt ondergeschikt is aan sociale huisvesting (b.v. openbare voorzieningen en wegen die de woning aan het hoofdnetwerk verbinden). De steun komt niet ten goede aan andere, normale infrastructuur en is onderworpen aan normale inschrijvingsprocedures.

## **iii. Bouw en verhuur van maatschappelijk vastgoed**

- Alleen gebouwen die werkelijk een publiek doel dienen en bijdragen aan de leefbaarheid van wijken, bijvoorbeeld wijkcentra, gemeenschapscentra, jeugdcentra etc. kwalificeren voor steun. Een zogenaamde uitputtende lijst van gebouwen die kwalificeren als maatschappelijk vastgoed, wordt vastgelegd in regelgeving, is als bijlage bij deze brief en wordt later bij uwbeslissing v gevoegd.
- De gebouwen moeten worden verhuurd aan sociale organisaties onder de marktprijs, waarbij het voordeel dat door de woningcorporaties wordt ontvangen wordt doorgegeven aan de sociale organisaties die actief zijn in deze gebouwen.
- Steun is beperkt tot hetgeen minimaal noodzakelijk is.
- De bouwwerkzaamheden worden door de woningcorporaties aanbesteed.
- De Nederlandse autoriteiten zetten een effectief monitoringsmechanisme op. De niet-naleving van deze principes zal leiden tot terugbetaling van de steun.
- De onafhankelijke beoordeling bevat de verificatie van de naleving van bovenstaande principes.
- Bovenstaande principes worden omgezet in een ministeriële regeling dat aan de Europese Commissie wordt gestuurd.

Alle andere activiteiten vallen niet onder de staatssteun. Onafhankelijke, losstaande infrastructurele werken, die niet direct in verbinding staan met de woningen worden volgens normale aanbestedingsregels uitgevoerd en vallen niet onder de staatssteun. Bouw en verkoop van koopwoningen en bouw en verhuur van commercieel vastgoed zijn eveneens uitgezonderd van de steun.

Scheiding van de boekhouding tussen sociale (met staatssteun) en commerciële (zonder staatssteun) activiteiten vindt plaats in overeenstemming met de Transparantierichtlijn (sociale activiteiten betekent activiteiten waarbij bovengenoemde voorwaarden worden nageleefd). De onafhankelijke beoordeling bevestigt dat de scheiding juist is uitgevoerd.

De regels betreffende de bijzondere projectsteun voor de aanpak van de 40 wijken zullen hetzelfde zijn als voor de bestaande staatssteun.

**Portefeuille  
Plaatsvervangd  
Secretaris-Generaal**  
Bestuurlijke en Juridische  
Zaken

Door middel van een nog dit jaar te treffen en per 1 januari 2010 in te voeren ministeriële regeling zal ik uitvoering geven aan bovenstaande afspraken met betrekking tot de bestaande steun en de bijzondere projectsteun.

**Kenmerk**  
BJZ2009063540

Ik hoop dat de inhoud van deze brief aansluit bij onze besprekingen, zodanig dat deze informatie u aanleiding geeft tot beëindiging van de samenwerkingsprocedure bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Procedureverordening.

Hoogachtend, *en met hartelijke groet,*

de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

*E.E. van der Laan*

E.E. van der Laan

**BIJLAGE: Lijst van activiteiten inzake maatschappelijk vastgoed  
waarvoor staatssteun kan worden toegestaan**

A. het doen bouwen en het verwerven van, het treffen van voorzieningen aan en het verhuren van:

- 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 (zogenoeten multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- 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.

B. het aanleggen van kleinschalige infrastructurele en openbare werken en het treffen van andere voorbereidingen van de activiteiten, genoemd onder A;

C. het medefinancieren en faciliteren van diensten in het kader van de vervulling van een openbare dienstverplichting;

D. de activiteiten die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit de activiteiten, genoemd onder A, B en C