

## Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

Q and A's: update d.d. December 2011

### *Aanbesteding*

#### **Hebben woningcorporaties de plicht om maatschappelijk vastgoed boven een bepaalde drempel Europees aan te besteden?**

Nee, woningcorporaties zijn geen aanbestedende dienst. Per 1 januari 2011 is de Tijdelijke Regeling DAEB in werking getreden. De oorspronkelijk hierin opgenomen plicht voor woningcorporaties om boven een bepaald drempelbedrag Europees aan te besteden is komen te vervallen (zie regeling met nr. 2011-2000218049). Hiertoe is besloten om een lastenverlichting voor woningcorporaties door te voeren. Met deze wijziging wordt nog steeds voldaan aan het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009. De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed voor woningcorporaties is nog wel steeds van kracht. Woningcorporaties hebben dus meer vrijheid in de keuze van de aanbestedingsvorm (Europees, openbaar of onderhands). De gewijzigde ministeriële regeling stelt hieromtrent geen nadere regels meer. Bijlage III over aanbestedingen van maatschappelijk vastgoed is met regeling nr. 2011-2000218049 tevens komen te vervallen met het oog op administratieve lastenverlichting. Verantwoording over de aanbestedingsplicht wordt voortaan geïntegreerd in de jaarlijkse accountantscontrole.

#### **Dienen bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed alleen de bouwwerkzaamheden te worden aanbesteed door woningcorporaties of ook de werkzaamheden van architecten en adviseurs?**

De aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed is gebaseerd op artikel 5 van de ministeriële regeling. Volgens dit artikel dient een toegelaten instelling het doen bouwen van maatschappelijk vastgoed aan te besteden. In gelijke zin geldt dit voor het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming en hun aanhorigheden. Het opdragen van werkzaamheden aan architecten en adviseurs valt dus niet onder de reikwijdte van de aanbestedingsplicht.

#### **Geldt de aanbestedingsplicht voor woningcorporaties ook voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed zonder staatssteun?**

Ja, in het licht van de huidige ministeriële regeling geldt de aanbestedingsplicht voor woningcorporaties ook voor de bouw van maatschappelijk vastgoed waarvoor geen staatssteun wordt ontvangen. Daarnaast geldt de aanbestedingsplicht ook voor woningcorporaties die zonder staatssteun voorzieningen treffen aan dit maatschappelijk vastgoed en hun aanhorigheden.

### **Is het bouwen en treffen van voorzieningen aan de eigen kantoorruimten van de woningcorporatie aanbestedingsplichtig?**

Ja. De eigen kantoorruimten van woningcorporaties worden op de lijst van maatschappelijk vastgoed (Bijlage 1 bij de ministeriële regeling) vermeld en zijn dus aanbestedingsplichtig. Door vermelding op de lijst is het voor woningcorporaties mogelijk om de eigen kantoorruimten met staatssteun te realiseren.

### **Hoe dient de aanbestedingsplicht voor realisatie van maatschappelijk vastgoed te worden toegepast bij combinatieprojecten?**

Een op zichzelf aanbestedingsplichtige opdracht kan niet worden 'weggestopt' in een grote bouwkundig geheel. Dat geldt ook voor maatschappelijk vastgoed. Op basis van de ministeriële regeling dient maatschappelijk vastgoed altijd te worden aanbesteed. De woningcorporatie heeft bij opdrachten voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed de keuze tussen het aanbesteden van uitsluitend de bouw van het maatschappelijk vastgoed of aanbesteding van het totale bouwkundige geheel.

### *Toewijzing*

### **Wordt er bij het vaststellen van het verzamelinkomen aan de hand van een aanslag IB rekening gehouden met bepaalde uitgaven van de woningzoekende, bijvoorbeeld schulden, ziektekosten en alimentatie voor de ex-partner?**

Er zijn uitgaven die de woningzoekende onder bepaalde voorwaarden kan aftrekken van zijn inkomen als persoonsgebonden aftrek. Indien de woningzoekende in zijn aangifte aftrekbare kosten heeft vermeld kan dit in principe in mindering worden gebracht op het verzamelinkomen. De voorwaarden waaronder bepaalde uitgaven aftrekbaar zijn, zijn te vinden op de website van de belastingdienst ([www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)). Aan de volgende aftrekposten kan worden gedacht;

- o Ziektekosten;
- o Uitgaven voor tijdelijk verblijf thuis van ernstig gehandicapten;
- o Uitgaven levensonderhoud kinderen jonger dan 30 jaar als de woningzoekende geen recht op kinderbijslag heeft en zij zelf geen recht op studiefinanciering hebben;
- o Betaalde alimentatie aan de ex-partner;
- o Schulden (die niet in box 1 of 2 vallen). Hieronder vallen onder meer schulden voor consumptiedoeleinden, schulden volgens de Wet studiefinanciering en erfbelasting.

### **Gelden de toewijzingsregels ook voor huurwoningen met een huurprijs van € 664,66 of lager die zonder staatssteun worden gerealiseerd?**

Ja. De toewijzingsregels gelden voor huurwoningen met een huurprijs van €664,66 (prijspeil 2012; in 2011 lag deze grens op € 652,52) of lager ongeacht of zij met staatssteun zijn gerealiseerd.

### **Telt het inkomen van inwonende kinderen ook mee voor het gezamenlijk verzamelinkomen van het huishouden?**

Nee, het inkomen van inwonende kinderen wordt niet meegerekend. Het meerekenen van het inkomen van inwonende kinderen wordt niet redelijk gevonden. De reden hiervoor is dat deze veelal slechts een beperkt aanvullend inkomen hebben;

- dit inkomen meestal niet beschikbaar is voor het huishouden, en,
- als dit inkomen wel beschikbaar zou zijn, dit vaak tijdelijk is totdat de inwonende kinderen het huis verlaten waarna de huurder en zijn partner zelf de volle huur moeten opbrengen uit het eigen inkomen.

Ook in geval een inwonend kind inkomen uit vermogen heeft dat op grond van de Wet Inkomstenbelasting belast is in box 3 telt dat inkomen niet mee.

### **Tellen tijdelijke verhuringen voor te slopen woningen op basis van de Leegstandswet ook mee voor de 90% norm?**

Ja. Alle verhuringen met een huurcontract op basis van het Burgerlijk Wetboek tellen mee voor de 90% norm. Indien te slopen woningen tijdelijk worden verhuurd is de basis een dergelijk huurcontract. Op grond van de Leegstandwet moet dit contract tenminste 6 maanden duren. Voor de verhuurder geldt een opzegtermijn van 3 maanden en voor de huurder minimaal 1 maand. De huurovereenkomst eindigt in elk geval als de looptijd van de gemeentelijke vergunning tot tijdelijke verhuur is verstreken.

### **Tellen 'om niet' of tegen een (geringe) gebruiksvergoeding tijdelijk in gebruik gegeven woningen die worden gesloopt mee voor de 90% norm?**

Nee. Indien geen sprake is van een huurcontract dan tellen deze niet mee. In deze gevallen hoeft dus ook geen controle van het huishoudinkomen plaats te vinden.

### **Kan er voor het vaststellen van het huishoudinkomen van studenten ook gebruik gemaakt worden van een bewijs van studiefinanciering?**

Een woningzoekende student met studiefinanciering mag maximaal €13.215,83 bijverdienen (prijspeil 2012), waardoor een bewijs van studiefinanciering voldoende is om te bepalen dat een student een lager huishoudinkomen heeft dan €34.085,- (prijspeil 2012, in 2011 lag dit bedrag op € 33.614,-). Een woningcorporatie kan dus – indien zij hier de voorkeur aan geeft – een bewijs van studiefinanciering in plaats van een IB 60 formulier opvragen bij de

woningzoekende student. Indien een student geen studiefinanciering ontvangt dient de woningcorporatie het verzamelinkomen anderszins vast te leggen (IB 60 formulier of andere bescheiden).

**Geldt de 90% norm ook bij woningruil van huurwoningen met een huurprijs van € 664,66 of lager?**

Ja, indien er bij de woningruil nieuwe huurovereenkomsten afgesloten worden.

**Geldt de 90% norm ook bij nieuwe medehuur?**

Dat hangt af van de omstandigheden. Alleen indien bij een nieuwe medehuurder er een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan is de 90% norm van toepassing.

**Is de staatssteunregeling ook van toepassing op woningbedrijven?**

Nee, de staatssteunregeling is niet van toepassing op woningbedrijven. Het Besluit beheer sociale-huursector is sinds 1 juli 2005 niet meer op woningbedrijven van toepassing. Derhalve geldt de staatssteunregeling niet voor woningbedrijven.

**Moeten incidentele beloningen, bijvoorbeeld overwerkvergoeding, ook worden meegerekend voor het huishoudinkomen in het geval de woningzoekende een loonstrookje overlegt?**

De woningcorporaties kan aan de hand van een overlegd loonstrookje een onderscheid maken tussen structurele en incidentele beloningen. Incidentele beloningen worden niet meegerekend voor het vastleggen van het huishoudinkomen. Bij twijfel kan de woningcorporatie van de woningzoekende verlangen dat meerdere loonstrookjes overlegd worden om meer inzicht te krijgen in het structurele inkomen.

**Hoe wordt het huishoudinkomen berekend in het geval dat een sociale huurwoning aan meerdere arbeidsmigranten wordt verhuurd?**

Indien er sprake is van kamergewijze verhuur, waarbij een individueel huurcontract met iedere bewoner wordt afgesloten, wordt enkel gekeken naar het inkomen van de individuele bewoner. De inkomens van alle bewoners in de sociale huurwoning worden niet bij elkaar opgeteld. Indien er sprake is van medehuur, waarbij één huurcontract wordt afgesloten met meerdere bewoners, dan geldt het gezamenlijke inkomen van deze bewoners als huishoudinkomen.

**Kan het huishoudinkomen van statushouders die voor de eerste keer een sociale huurwoning willen huren worden vastgesteld aan de hand van een IB 60 formulier?**

Nee. Statushouders die in een opvangvoorziening van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) verbleven, hebben in de regel geen inkomsten uit arbeid genoten. In deze opvang ontvingen zij een (bescheiden) toelage op basis van de Regeling Verstrekkingen Asielzoekers. Desgevraagd kan het COA voor betrokkenen ter zake een inkomstenverklaring afgeven. Deze is te verkrijgen via de COA Servicelijn 0800-0238023 en [coaservicelijn@coa.minjus.nl](mailto:coaservicelijn@coa.minjus.nl). De Belastingdienst heeft aangegeven voor deze personen geen IB 60 formulier af te geven.

Betrokkenen worden in het bezit gesteld van een geldig verblijfsdocument voor Nederland (een geplastificeerde pas). In de meeste gevallen betreft dit een van de volgende verblijfsvergunningen: Type I "regulier bepaalde tijd", Type II "regulier onbepaalde tijd", Type III "asiel bepaalde tijd", of Type IV "asiel onbepaalde tijd".

Bepaling van het huidige huishoudinkomen kan verder plaatsvinden aan de hand van een recente uitkeringspecificatie of – indien van toepassing – loonstrook. De toewijzingen aan statushouders tellen mee voor de 90% norm.

**Valt legesvrijstelling door een gemeente voor een corporatie ook onder toegestane staatssteun in de vorm van lagere grondkosten volgens de regeling?**

Nee, legesvrijstelling is geen staatssteun in de zin van de regeling. Onder lage grondprijzen valt **niet** een legesvrijstelling. Leges is gekoppeld aan de vergunning voor een bouwactiviteit en niet aan de overdracht van grond.

*Toegestane activiteiten met staatssteun*

**Mogen de functies genoemd op de lijst maatschappelijk vastgoed die onder een brede school kunnen vallen ook op een aparte locatie met staatssteun gebouwd worden?**

Bij brede scholen gaat het om een combinatie van meerdere functies in een zogeheten multifunctionele accommodatie. Te denken valt aan bijvoorbeeld peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex voor zover het gaat om vastgoed ten behoeve van maatschappelijke, niet winstbeogende stichtingen/instellingen. Elke afzonderlijke hier genoemde functie mag ook in een gebouw speciaal voor die functie worden uitgeoefend. Voor dit gebouw mag staatssteun worden verkregen.

**Op welke wijze kan een woningcorporatie een verzoek indienen bij de Minister om maatschappelijk vastgoed dat niet op Bijlage 1 van de regeling staatssteun staat met staatssteun te mogen bouwen?**

Een dergelijk verzoek kan worden ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie  
Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties  
Postbus 30941  
Interne Postcode 220  
2500 GX Den Haag

Bij het verzoek dient het volgende over het gebouw aangegeven te worden:

- a) tot welke nauw verwante categorie uit Bijlage 1 het gebouw behoort;
- b) dat doen bouwen of verwerven van het maatschappelijk vastgoed geschiedt in of in de directe nabijheid van wijken, buurten of buurtschappen waar woningen met een huur onder de € 664,66 of woonzorgvastgoed gelegen zijn, en
- c) dat gebouw een op die wijk, die buurt of dat buurtschap een gerichte functie heeft.

Als het tevens gaat om een meldingsplichtige nevenactiviteit op basis van de MG-circulaire MG2001-2006 moet de woningcorporatie dat ook in dit kader vermelden. De woningcorporatie kan dan één verzoek indienen met 1) de melding van de nevenactiviteit en 2) het verzoek om te mogen bouwen met staatssteun