

Hekkelman Advocaten N.V.
Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
www.hekkelman.nl

Postbus 1094
6501 BB Nijmegen
T 024 - 382 83 84
advocatuur@hekkelman.nl



Gemeente Berkelland

Postbus 200
7270 HA BORCULO

Nijmegen, 19 september 2019

Ons kenmerk

Gemeente Berkelland / Staatssteun
woningcorporatie
20191054 - 1743371/1 - AS/

Telefoonnummer

024 - 382 83 16

E-mail

a.serra@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

Betreft

Advies

Geachte heer

U heeft mij gevraagd om u een kort advies te verstrekken dat betrekking heeft op de vraag of en zo ja onder welke voorwaarden het onder de marktprijs verkopen van grond aan een woningcorporatie in overeenstemming is met de staatssteunregels. Hierbij treft u dit advies aan.

De casus luidt kort gezegd dat de gemeente voornemens is om gronden over te dragen aan een plaatselijke woningcorporatie. Op die gronden wil de woningcorporatie woningen realiseren die bestemd zijn voor sociale woningbouw. Om de realisatie van dit project mogelijk te maken, wil de gemeente de betreffende gronden voor een gereduceerde koopsom aan de woningcorporatie verkopen. De gemeente zal de gronden wel laten taxeren, zodat transparant is wat het verschil is tussen de marktwaarde en de door de woningcorporatie te betalen prijs. De vraag die de gemeente heeft gesteld luidt of een dergelijke constructie op grond van het staatssteunrecht is toegestaan. Hierna formuleer ik een kort antwoord op de vraag, zonder in detail in te gaan op de regelgeving die op de woningcorporatie van toepassing is.

Regels voor DAEB's (diensten van algemeen economisch belang)

In het algemeen geldt dat het verstrekken van compensatie ten behoeve van de uitvoering van een DAEB niet als het verlenen van staatssteun wordt aangemerkt. Voor woningcorporaties geldt een apart regime op het gebied van het staatssteunrecht, althans de DAEB-regelgeving. Dit regime is vastgelegd in de Woningwet 2015 en kleurt de DAEB-regelgeving van de Europese Commissie als het ware in.

In artikel 47 lid 1 Woningwet 2015 wordt een aantal van de werkzaamheden die woningcorporaties mogen uitvoeren als DAEB aan de woningcorporaties opgedragen. De belangrijkste, in artikel 47 lid 1 sub a omschreven DAEB luidt: *'het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting'*. Het gaat hierbij kort gezegd om het verzorgen van sociale huisvesting.

Artikel 47 lid 2 van de Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties uitsluitend voor de DAEB-werkzaamheden die zij uitvoeren compensatie mogen ontvangen, die dan niet wordt aangemerkt als staatssteun. Die compensatie kan, aldus de definitie uit artikel 1 Woningwet, bestaan uit:

- 1) het goedkoper kunnen lenen door overheidsgaranties van het WSW,
- 2) de mogelijkheid tot het krijgen van saneringssteun en
- 3) grondkortingen van gemeenten.

Het bovenstaande betekent dus dat de gemeente Berkelland aan een woningcorporatie "compensatie" mag verlenen, in de vorm van een korting op de grondprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw.

Als aan dit uitgangspunt is voldaan, gelden nog de volgende aandachtspunten om de compensatie c.q. de korting op de grondprijs te kunnen verlenen.

Eisen aan corporatie

Om de grondkorting ten behoeve van sociale woningbouw te mogen verstrekken, moet de gemeente zekerheidshalve nagaan of de structuur van de corporatie voldoet aan de eisen die de Woningwet 2015 daaraan stelt.

Kort gezegd moet er sprake zijn van een juridische scheiding of een boekhoudkundige/administratieve scheiding van de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten van de corporatie.

Uitgezonderd van deze verplichting zijn "kleine corporaties", dat zijn corporaties die voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De jaaromzet bedroeg de afgelopen twee boekjaren minder dan € 30 miljoen en de omzet uit niet-DAEB-activiteiten bedroeg in die boekjaren maximaal 5% van de jaaromzet;
- de niet-DAEB-investeringen van de corporatie bedragen in enige boekjaar maximaal 10% van de totale jaarinvesteringen.

Hoogte van de grondkorting

De Woningwet 2015 bevat geen regels over de hoogte van de grondkorting die door de gemeente aan een woningcorporatie mag worden verstrekt.

Om te voorkomen dat woningcorporaties worden “overgecompenseerd”, is in het onder de Woningwet 2015 hangende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (‘Btiv’) een regeling opgenomen. Kort gezegd geven de artikelen 61-63 van het Btiv regels voor de berekening van de hoogte van de compensatie. Voorts bepalen deze artikelen dat overcompensatie door de minister wordt teruggevorderd. Dit betekent dat er op de gemeente geen verplichting rust om na te gaan of de woningcorporatie, door de omvang van de korting, niet te veel voordeel ontvangt. Deze verplichting rust bij de minister.

Overigens is het nog onduidelijk hoe de controle door de minister praktisch in zijn werk gaat. Voor zover mij bekend heeft er sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 nog geen terugvordering van overcompensatie plaatsgehad.

Rapporteren en documenteren

Tot slot is het aan te raden om het verlenen van de compensatie c.q. de grondkorting goed te documenteren, zodat de gemeente in het kader van de staatssteunrapportage de juiste informatie aan de rijksoverheid kan verstrekken.

Over het verlenen van een grondkorting door de gemeente aan een woningcorporatie moet worden gerapporteerd aan de Europese Commissie, de toezichthouder op de staatssteunregels. “Europa Decentraal” heeft een ondersteunende rol bij de uitvoering van deze rapportageverplichting (die rust op de rijksoverheid). Op de website van Europa Decentraal is de procedure die in 2019 is gevolgd beschreven. Vermeld is het volgende:

Alle gemeenten zullen een brief van het ministerie van BZK ontvangen. Enkele gemeenten zullen daarnaast een e-mail van Europa decentraal ontvangen. In de mail en in de brief zal worden gespecificeerd welke gegevens moeten worden gerapporteerd. Kort gezegd wordt gemeenten verzocht om na te gaan of er uitbetalingen hebben plaatsgevonden in het kader van één van de onderstaande steunmaatregelen.

1. Steunmaatregelen die zijn aangemeld of kennisgegeven bij de Europese Commissie. Te denken valt bijvoorbeeld aan steunmaatregelen die vallen onder de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV), de Landbouwwijzigingsverordening (LVV) en de Visserijvrijstellingsverordening (VVV);
2. Steunmaatregelen die vallen onder de koepelregeling Omnibus Decentraal Regeling (ODR);
3. Steunmaatregelen die vallen onder de koepelregeling Nationale Monumentenregeling;
4. Steunmaatregelen in de vorm van het rekenen van verlaagde grondkosten als compensatie voor sociale woningbouw of maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties.

Alleen de gemeenten die een e-mail ontvangen van Europa decentraal moeten rapporteren over alle bovenstaande steunmaatregelen. De desbetreffende gemeenten wordt verzocht de benodigde gegevens (van steunmaatregelen 1 en 2) voor 22 maart 2019 per e-mail aan Europa decentraal aan te leveren. De deadline voor het aanleveren van de gegevens van steunmaatregelen 3 en 4 zal later in de brief van het ministerie van BZK volgen.

De overige gemeenten (die geen e-mail van Europa decentraal hebben ontvangen) hoeven alleen de benodigde gegevens van steunmaatregelen 3 en 4 te rapporteren indien van toepassing.

Uit het bovenstaande volgt dat de gemeente het verlenen van de grondkorting niet actief hoeft te melden of te rapporteren. Het is als gezegd wel raadzaam om de verlening van

de grondkorting duidelijk te documenteren. Op het moment dat in het kader van de rapportageverplichting hierom wordt verzocht, kan de gemeente de informatie dan ook eenvoudig verstrekken. In de bijlage "Informatie rapportage verlaagde grondkosten woningcorporaties" is vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt, en dus door de gemeente moeten worden vastgelegd.

Het betreft het daadwerkelijk genoten voordeel door verlaging van de grondkosten. Dit voordeel kan zijn gebaseerd op een toezegging die door de gemeente, in de vorm van een convenant, een overeenkomst, een subsidiebesluit of een andersoortig besluit. Het bedrag van de verlaging (verschil tussen normale marktprijs en betaalde prijs, normaliter vastgesteld aan de hand van een taxatie) moet worden opgegeven.

Ten behoeve hiervan is het dus raadzaam de gronden te taxeren en het "voordeel" voor de corporatie te berekenen. Nu de gemeente dit al van plan was, zal dit geen probleem opleveren.

Conclusies

Uit het bovenstaande kan het volgende worden geconcludeerd:

- De gemeente mag aan een woningcorporatie compensatie verlenen, in de vorm van een korting op de grondprijs, mits die compensatie bestemd is voor de uitvoering van de taken van de woningcorporatie op het gebied van sociale woningbouw;
- de structuur van de corporatie moet voldoen aan de eisen die de Woningwet 2015 daaraan stelt, namelijk een juridische of administratieve scheiding van de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten, tenzij er sprake is van een "kleine corporatie";
- Op grond van het Btiv kan eventuele overcompensatie door de minister worden teruggevorderd. Deze verplichting rust niet op de gemeente;
- Het raadzaam om de verlening van de grondkorting duidelijk te documenteren. Het daadwerkelijk genoten voordeel moet inzichtelijk zijn, omdat het bedrag van de verlaging (verschil tussen normale marktprijs en betaalde prijs, normaliter vastgesteld aan de hand van een taxatie) in het kader van de rapportageverplichting aan het Ministerie van BZK c.q. aan Europa Decentraal moet worden opgegeven.

Tot zover mijn advies. Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,
Hekkelman Advocaten N.V.

A.M. Serra
advocaat