

Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting

Q and A's: update d.d. december 2013

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.

2.

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

Tellen toewijzingen van huurwoningen met een huurprijs van € 699,48 (prijspeil 2014) of lager aan personen met een door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) afgegeven bepaalde zorgindicatie, zoals genoemd in de Tijdelijke Regeling, mee bij de 90% toewijzingsruimte?

Ja, al deze toewijzingen worden meegerekend bij de 90% toewijzingsruimte. Dit geldt ook indien een woningzoekende een inkomen heeft hoger dan de vastgestelde inkomensgrens van € 34.678,- (prijspeil 2014).

Is het voor een woningcorporatie noodzakelijk om bij de toewijzing van een aangepaste woning de voorwaarde te stellen dat een woningzoekende een door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) afgegeven bepaalde zorgindicatie, zoals genoemd in de Tijdelijke Regeling, overlegt?

Nee, indien een woningzoekende een inkomen onder de € 34.678,- (prijspeil 2014) heeft, kan bij de toewijzing voor wat betreft de inkomenstoets volstaan worden met het overleggen van een IB60-formulier of aanslag IB van de belastingdienst. Met de wijziging van Tijdelijke Regeling van 14 mei 2013 (Staatscourant 17 mei 2013, nr. 13369) is ook toetsing aan de hand van de voorlopige aanslag IB toegestaan. Alleen in het geval dat een woningzoekende een inkomen heeft boven de gestelde inkomensgrens is het noodzakelijk in het kader van de toewijzingsregels om een door het CIZ afgegeven bepaalde zorgindicatie, zoals genoemd in de Tijdelijke Regeling, te overleggen.

2.

Gelden de toewijzingsregels met betrekking tot woningzoekenden met een bepaalde indicatie voor zorgverlening alleen voor zorg-/aanleunwoningen?

Nee, deze gelden voor alle huurwoningen met een huurprijs van € 699,48 (prijspeil 2014) of lager.

Moet bij de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs van € 699,48 of lager, die door tussenkomst van een andere rechtspersoon worden verhuurd, ook het inkomen van de woningzoekenden worden getoetst?

Ja, dit moet ook bij verhuringen via deze 'intermediairs' (bijv. zorginstellingen of uitzendorganisaties die verhuren aan arbeidsmigranten). De intermediairs moeten het inkomen toetsen conform de regels van de Tijdelijke regeling zoals die voor de woningcorporaties gelden. De woningcorporatie moet zich er maximaal voor inspannen dat de intermediairs deze regels naleven en dat de intermediairs haar juist en volledig over de toewijzingen informeert, zodat zij zich daarover kan verantwoorden. Dat kan door het vastleggen van afspraken daarover in een overeenkomst. In de op 14 mei 2013 gewijzigde Tijdelijke regeling (die op 18 mei 2013 in werking trad) is aangegeven dat dit systeem geleidelijk ingang zal vinden en dat het de woningcorporatie niet zal worden aangerekend als de verantwoording over de toewijzingen tekort schiet doordat dit in de vóór deze wijziging gesloten overeenkomsten nog onvoldoende was geregeld. Wat betreft de (wijzigingen in de) overeenkomsten van ná deze wijziging zal de woningcorporatie zich wel moeten kunnen verantwoorden over de inspanningen die zij zich heeft getroost om met de betrokken intermediairs tot de gewenste afspraken te komen.

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.

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

2.
belastingdienst (www.belastingdienst.nl). Aan de volgende aftrekposten kan worden gedacht;

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

Gelden de toewijzingsregels ook voor huurwoningen met een huurprijs van € 699,48 of lager die zonder staatssteun worden gerealiseerd?

Ja. De toewijzingsregels gelden voor huurwoningen met een huurprijs van €699,48 (prijspeil 2014) 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.

2.

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.

Is voor de toetsing van het huishoudinkomen een IB60-formulier of (voorlopige) aanslag IB verplicht?

Met de wijziging van de Tijdelijke regeling per 1 januari 2013 is het uitgangspunt dat woningzoekenden, de in de regeling genoemde groepen uitgezonderd, een definitieve aanslag IB of een IB60-formulier overleggen. Met de wijziging van de regeling van 14 mei 2013 (die op dit punt terugwerkt tot 1 januari 2013) is ook een voorlopige aanslag IB toegestaan. Alleen in de gevallen dat zij daarover (aantoonbaar met een brief van de Belastingdienst) niet kunnen beschikken, of bij een terugval in het actuele inkomen, kan toetsing plaatsvinden aan de hand van een inkomensverklaring van de woningzoekende, met betrouwbare inkomensspecificaties ter onderbouwing daarvan.

Welke inkomensspecificaties mag een woningzoekende overleggen bij toetsing van het huishoudinkomen conform het toetsingsschema onder B van de Tijdelijke Regeling?

De in het toetsingsschema genoemde bescheiden betreft geen limitatieve opsomming. Er kan ook gebruik worden gemaakt van:

- de definitieve toekenning van de zorgtoeslag, die dezelfde inkomensgegevens bevat als het IB60 formulier. Hierbij wordt erop gewezen dat de Belastingdienst per 2012 de inkomensgegevens niet standaard meer op de definitieve zorgtoeslag toekenning vermeldt. Op verzoek van betrokkenen kan de Belastingdienst echter wel een beschikking verstrekken waarop het inkomen wel wordt vermeld. De toekenning over 2011 kan ook nog worden gebruikt bij de inkomensstoets voor de toewijzingen in 2013.
- de definitieve toekenning van de huurtoeslag.

Met de wijziging van de Tijdelijke regeling van 14 mei 2013, die op dit punt terugwerkt tot 1 januari 2013, mag naast de definitieve ook de voorlopige aanslag IB worden gebruikt.

Kan voor de toetsing van het huishoudinkomen ook gebruik worden gemaakt van de definitieve toekenning van de zorgtoeslag i.p.v. het IB60 formulier?

Ja, zij het dat vanaf 2012 het inkomen niet langer standaard op de definitieve toekenning wordt vermeld. Betrokkenen kunnen op aanvraag van de Belastingdienst een beschikking ontvangen waarop de inkomensgegevens wel zijn vermeld. De toekenning over 2011 kan ook nog worden gebruikt bij de inkomensstoets voor de toewijzingen in 2013.

2.

Kan voor de toetsing van het huishoudinkomen ook gebruik worden gemaakt van de toekenning huurtoeslag?

De definitieve toekenning huurtoeslag mag worden gebruikt. Een huurder die in aanmerking komt voor de definitieve toekenning huurtoeslag heeft een inkomen dat lager is dan € 29.325 en/of een vermogen dat lager is dan het heffingsvrije vermogen in box 3, en komen op grond daarvan in aanmerking voor toewijzing van een sociale huurwoning.

Mag bij toetsing van het huishoudinkomen van ondernemers een eigen opgestelde winst en verliesrekening worden gebruikt?

Indien er geen aanslag IB beschikbaar is, mag met de door de woningzoekende zelf opgestelde winst- en verliesrekening zoals hij deze bij zijn belastingaangifte bij de BD heeft ingediend worden volstaan.

Met de wijziging van de Tijdelijke regeling van 14 mei 2013 (die op dit punt terugwerkt tot 1 januari 2013) mag als prognose voor het lopende boekjaar ook gebruik worden gemaakt van de voorlopige aanslag IB.

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 €13.530,90 bijverdienen (prijspeil 2013), waardoor een bewijs van studiefinanciering voldoende is om te bepalen dat een student een lager huishoudinkomen heeft dan €34.678,- (prijspeil 2014). 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).

Moeten internationale studenten die voor een studie naar Nederland komen voor het vaststellen van het huishoudinkomen ook een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst overleggen dat van hen geen inkomensgegevens bekend zijn?

Nee. Met de wijziging van de Tijdelijke Regeling van 14 mei 2013, die op dit punt terugwerkende kracht heeft tot 1 januari 2013, geldt voor deze personen dat kan worden volstaan met een verklaring van de universiteit of hogeschool bij welke zij zijn ingeschreven. Deze verklaring houdt in dat de student uit het buitenland komt om in Nederland een studie te volgen en daartoe bij die universiteit/hogeschool is ingeschreven.

2.

Een nieuwbouwwoning die in 2014 wordt opgeleverd, kan al in 2013 zijn toegewezen. Wanneer moet de inkomenstoets worden uitgevoerd?

Ook bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen geldt dat de inkomenstoets dient te worden uitgevoerd in het jaar waarop het huurcontract ingaat. Om te voorkomen dat in de praktijk twee keer een inkomenstoets wordt uitgevoerd, kan bij de toewijzing gebruik worden gemaakt van een IB60 formulier of (voorlopige) aanslag IB van 2012 (T-1). Deze formulieren kunnen bij de inkomenstoets van 2014 ook nog gebruikt worden (dan als T-2).

Geldt de 90% norm ook bij woningruil van huurwoningen met een huurprijs van € 699,48 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.

Moet bij de schatting van het actuele inkomen van een woningzoekende het vakantiegeld altijd worden berekend over het loon voor loonheffing ?

In beginsel wordt ervan uitgegaan van een berekening van het vakantiegeld over het loon voor loonheffing (fiscaal loon). Dit zal in de meeste gevallen ook de juiste grondslag zijn. Indien een woningzoekende echter kan aantonen dat sprake is van

2.

omstandigheden waardoor deze benadering in zijn geval niet correct is, bijvoorbeeld indien sprake is van een leaseauto, kan de berekening op andere grondslag plaatsvinden, bijvoorbeeld aan de hand van het brutoloon.

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. 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 uitkeringsspecificatie of – indien van toepassing – loonstrook. De toewijzingen aan statushouders tellen mee voor de 90% norm. Dit laatste geldt echter niet indien een statushouder samen met anderen een woning wil betrekken en uit de reguliere inkomstenstoets blijkt dat het huishoudinkomen (de toelage en het inkomen van de medebewoners) boven de € 34.678,- uitkomt.

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

2.
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 voor Wonen en Rijksdienst
Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011
2500 EA 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 € 699,48 of woonzorgvastgoed gelegen zijn, en
- c) dat gebouw een op die wijk, die buurt of dat buurtschap 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