Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Startbouwimpuls (SBI) en Staatssteun

Staatssteun in relatie tot SBI

Rijk – gemeente (geen staatssteun)

✓ Het Rijk maakt de SBI over aan gemeenten door een specifieke uitkering (SPUK).

✓ Hierbij is <u>geen</u> sprake van staatssteun.

- Op het niveau Rijk – gemeente is geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU).
- Bij het uitkeren van de bijdrage van BZK aan een gemeente is geen sprake van staatssteun omdat de gemeente die de bijdrage heeft aangevraagd, handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag. Namelijk haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende woningen op de juiste locaties.

Staatssteun in relatie tot SBI

Gemeente - ontwikkelaar/woningcorporatie (mogelijk staatssteun)

✓Gemeente zet SBI in veel gevallen (deels) in voor private businesscase (als gevolg van de tegenwind).

✓Hierbij is toets op staatssteun door gemeente wel relevant.

- Rond staatssteun is het vooral belangrijk of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie), die door de bijdrage bepaalde kosten, die zij normaal zelf moet betalen, niet hoeft te dragen.

- Er is geen sprake van staatssteun op niveau Rijk – gemeente. De gemeente heeft eigen beleidsruimte bij het inzetten van de gelden uit de SBI voor de projecten die daarvoor in aanmerking komen. Op voorhand is voor het Rijk niet duidelijk welke uiteindelijke begunstigden daarbij betrokken zijn. Het is daarom aan de gemeente om de staatssteunregels na te leven bij de inzet van de gelden en daar waar nodig de vereiste kennisgeving of aanmelding vanwege staatssteun bij de Europese Commissie in te dienen.

Staatssteun in relatie tot SBI

Gemeente - ontwikkelaar/woningcorporatie (mogelijk staatssteun)

✓ De gemeente is zelf verantwoordelijk dat haar deal met de ontwikkelaar/woningcorporatie past binnen de staatsteunregelgeving.

✓ Het Rijk kan gemeenten hierbij ondersteunen door:

- Het delen van best practices: zie volgende slides.
- Het Ministerie van BZK coördineert gemeentelijke en provinciale staatssteunprocedures via het Coördinatiepunt Staatssteun Decentrale Overheden (hierna: CSDO BZK) en heeft in daarover periodiek overleg met de provincies en VNG.
- Informatieblad staatssteun voor gemeenten voor Woningbouwimpuls | Informatieblad staatssteun voor gemeenten
- De helpdesk van het Kenniscentrum Europa Decentraal - Handreiking staatssteun | Handreiking staatssteun

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

1. Gemeente geeft korting op eerder overeengekomen grondprijs (in geval van verkoop publieke gronden)

- ✓ De misgelopen opbrengsten kan de gemeente (deels) dekken vanuit de SBI.
- ✓ Er is geen sprake van staatssteun zolang deze deal wordt onderbouwd met een onafhankelijke, actuele taxatie waaruit blijkt dat het afgesproken bedrag marktconform is in de huidige marktomstandigheden.
- ✓ De gemeente sluit met een marktpartij een allonge op de eerder overeengekomen koopovereenkomst. Daarin wordt de wijziging.
- ✓ Tenders verlopen via het Didam-arrest (zie handreiking Didam | Handreiking implementatie Didam)
- ✓ Bij een via tender gegunde grondverkoop is het voor een gemeente belangrijk te borgen dat de aanpassingen in een allonge op de koopovereenkomst **geen** wezenlijke wijzigingen zijn. Oftewel; geen wijzigingen die maken dat de toelating van andere dan de geselecteerde marktpartij(en) mogelijk maken als deze wijzigingen onderdeel waren geweest van de oorspronkelijke voorwaarden van de tender.

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

2. Gemeente geeft korting op eerder overeengekomen kostenverhaal (in het geval van private gronden)

- ✓ De misgelopen opbrengsten kan de gemeente (deels) dekken vanuit de SBI.
- ✓ De gemeente sluit met marktpartij(en) een allonge op de eerder overeengekomen anterieure overeenkomst, waarin deze wijziging wordt opgenomen.
- ✓ Er is geen sprake van staatssteun zolang deze deal wordt onderbouwd met een onafhankelijke, actuele taxatie waaruit blijkt dat het afgesproken bedrag marktconform is in de huidige marktomstandigheden.

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

3. Gemeente geeft korting in de vorm van verlaagde grondkosten aan een woningcorporatie voor sociale huisvesting (in het geval van private gronden)

- ✓ De misgelopen opbrengsten kan de gemeente (deels) dekken vanuit de SBI.
- ✓ Er is geen sprake van staatssteun zolang deze deal wordt onderbouwd met een onafhankelijke, actuele taxatie waaruit blijkt dat het afgesproken bedrag marktconform is in de huidige marktomstandigheden.
- ✓ Verkoop van publieke grond aan woningcorporaties is ondanks het Didam-arrest goed mogelijk mits voldoende onderbouwd. Zie de Toolbox versnellen tijdelijke huisvesting bij het kopje 'Het Didam-arrest en verkoop aan Woningcorporaties'. De wijze van compensatie en de omvang daarvan zijn specifiek vastgesteld door de EC voor het Nederlandse stelsel van woningcorporaties in het EC-besluit van 2009. Zo zijn er op grond van het EC-besluit van 2009 drie vormen van staatssteun toegestaan:

  - Overheidsgaranties op de borging van leningen. Dit betreft de garanties die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt op de leningen die de sector aangaat.
  - Het geven van project- en saneringssteun aan corporaties.
  - Het geven van steun door middel van lagere grondkosten bij de aankoop van grond van gemeenten.

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

De steunmaatregelen mogen op grond van het EC-besluit van 2009 aan woningcorporaties worden gegeven ter compensatie van de kosten van haar DAEB-activiteiten.

Ook de invulling van het tweede en derde criterium uit de jurisprudentie, respectievelijk een objectieve kostentoerekening en het voorkomen overcompensatie, is voor Nederland specifiek vastgelegd in het EC-besluit van 2009.

De voorwaarden die voor de DAEB-activiteiten gelden, zijn in de Nederlandse regelgeving uitgewerkt in de herziene Woningwet 2015 en bijbehorende AMvB en ministeriele regeling.”

Voor staatssteun is het een vereiste dat jaarlijkse alle uitgaven (zoals bijvoorbeeld verlaagde grondkosten) worden gerapporteerd aan de Europese Commissie (via BZK -> CZW/JA).

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

4. Gemeente neemt taken over van ontwikkelaar/woningcorporatie <u>op voorwaarde van tijdige start bouw</u>

- ✓ De gemeente kan taken van de ontwikkelaar / woningcorporatie overnemen, bijvoorbeeld het bouwrijp maken of de aanleg van de openbare ruimte.
- ✓ Deze kosten kan de gemeente (deels) dekken vanuit de SBI.
- ✓ Dit kan zolang de totale deal (grondverkoop of kostenverhaal) wordt onderbouwd met een onafhankelijke, actuele taxatie waaruit blijkt dat het afgesproken bedrag marktconform is in de huidige marktomstandigheden.

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

5. Gemeente geeft rechtstreeks subsidie aan betreffende ontwikkelaar / woningcorporatie <u>op voorwaarde van tijdige startbouw</u>

- ✓ De gemeente kan deze subsidie (deels) dekken vanuit de SBI.
- ✓ Dit kan in veel gevallen via de reguliere de-minimisverordening die een vergoeding van maximaal € 200.000,- over drie belastingjaren aan één ontwikkelaar toestaat.

  Let op: een ontwikkelaar mag maximaal € 200.000,- ontvangen via deze de-minimisverordening. Dit betekent dat de bijdragen van verschillende gemeenten die deze verordening hanteren aan dezelfde ontwikkelaar niet boven de € 200.000,- mogen komen.
- ✓ De gemeente kan overwegen het woningbouwproject als een aanvullende DAEB te omschrijven voor sociale huisvesting. Zonder dat hier sprake hoeft te zijn van staatssteun kan overwogen worden de DAEB de-minimisverordening die een vergoeding van maximaal € 500.000,- over drie belastingjaren aan één woningcorporatie toestaat. De aanvullende DAEB voor de woningcorporatie moet zich onderscheiden van de DAEB-taken op basis van de Woningwet.

  Let op: een woningcorporatie mag maximaal € 500.000,- ontvangen via deze de-minimisverordening. Dit betekent dat de bijdragen van verschillende gemeenten die deze verordening hanteren aan eenzelfde ontwikkelaar niet boven de € 500.000,- mag komen.
- ✓ De ontwikkelaar/woningcorporatie ontvangt de subsidie voor kosten die betrekking hebben op de verduurzaming van gebouwen. Deze subsidie moet op grond van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) verleend worden. Er is dan sprake van staatssteun die vrijgesteld is van melding, zolang een kennisgevingsprocedure wordt doorlopen.

Voorbeelden SBI en Staatssteunregelgeving

6. Andere voorbeelden aanwending SBI

- ✓ De gemeente kan de te verkopen publieke grond omzetten in erfpacht. De SBI kan worden ingezet voor de gederfde inkomsten hiervan.
- ✓ De gemeente kan een afnamegarantie aanbieden voor nieuwbouwwoningen. Dit kan ook via de woningcorporatie lopen. De SBI kan worden ingezet voor de dekking van (een deel van) de kosten en/of het risico hiervan.
- ✓ De gemeente kan te her ontwikkelen vastgoed opkopen tegen de waarde huidig gebruik en tegen een residuele waarde verkopen aan de ontwikkelaar/woningcorporatie. De SBI kan worden ingezet voor het verschil in waarde. Let wel op de doorlooptijd van deze oplossing: Startbouw moet in 2024/2025 plaatsvinden.

Zoek de samenwerking!
Er zijn meer manieren om de SBI aan te wenden. Zoek in het bedenken en uitwerken van oplossingen ook de samenwerking met andere gemeenten en de versnellingstafels.

Mogelijkheden project-optimalisatie

Financieel

- ✓ Dekking (deel) grex-tekort door gemeente
- ✓ Verlagen rendementseis ontwikkelaar/woningcorporatie

Plan inhoudelijk

- ✓ Verhogen vastgoedvolume (mits dit juridisch/planologisch mogelijk is)
- ✓ Veranderen functiemix project (wonen vs. niet-wonen)
- ✓ Veranderen mix woonsegmenten (sociaal, middelduur en hoger segment)
- ✓ Veranderen mix huur- vs. koopwoningen
- ✓ Minder aanvullende eisen
- ✓ Versobering van kwaliteit

Gemeente, ontwikkelaar en/of woningcorporatie zijn aan zet bij afweging tussen kwaliteit en haalbaarheid

- We willen allemaal een mooi Nederland met toekomstbestendige woonbuurten en we willen ook allemaal blijven doorbouwen om het woningtekort aan te pakken.
- Het is aan de gemeente, ontwikkelaar en/of woningcorporatie om beide belangen af te wegen bij het uitwerken van de afspraken en optimalisaties in het kader van de SBI.
- De SBI is een financiële steun in de rug vanuit het Rijk om te blijven doorbouwen.