

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 217

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2011

Ik hecht eraan een aantal elementen ten aanzien van de regelgeving voor staatssteun aan woningcorporaties onder uw aandacht te brengen. Ik ga daarbij in op de aanpassing van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder de regeling) per 1 januari 2012 ten aanzien van de inkomensgrens en personen met een zorgindicatie, de uitvoering en handhaving van de regeling over 2011, de implementatie van de regels voor staatssteun in het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet en het standpunt van de Europese Commissie (EC).

De aanpassing van de regeling per 1 januari 2012

De regeling zal per 1 januari aanstaande worden aangepast. Het gaat daarbij met name om de volgende aanpassingen.

(1) Indexatie van de inkomensgrens

Volgens artikel 4 lid 4 van de regeling wordt de inkomensgrens jaarlijks aangepast met het percentage waarmee het referentie-inkomens-ijkpunt voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar uit de wet op de Huurtoeslag jaarlijks wordt aangepast. Wanneer deze indexering van de inkomensgrens over 2012 zou worden toegepast zou dit percentage lager liggen dan de vergelijkbare indexering van huishoudens boven de 65 jaar (0,95% versus 1,40%). Huishoudens met een inkomen boven de 65 jaar zouden daarmee verhoudingsgewijs minder snel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De inkomensgrens stijgt immers minder dan hun inkomen. Gelet op de kwetsbare positie van ouderen acht het kabinet dit niet wenselijk. Daarom is besloten de inkomensgrens te indexeren met het percentage voor meerpersoonsonderhuishoudens. De inkomensgrens komt daarmee op € 34 085,-.

(2) Huishoudens aangewezen op zorg

Een tweede wijziging heeft betrekking op huishoudens waarvan tenminste één van de leden is aangewezen op zorg. In de regeling is al opgenomen dat de inkomensgrens niet geldt in het geval dat woningen of woongelegenheden worden toegewezen op grond van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg op basis van een inkomensafhankelijke bijdrage. In dat geval is er immers geen sprake van een huurcontract. Daarnaast zijn er echter situaties waarbij een huishouden is aangewezen op een woning met zorg of zorg in de nabijheid. Het gaat dan om situaties waarbij een persoon (uit het huishouden) een indicatie heeft dat de levering van zorg noodzakelijk is maar waarbij er (nog) geen behoefte is aan verblijf (in een instelling). Voor deze huishoudens is de mogelijkheid om een woning te betrekken waarbij de zorg ook daadwerkelijk geleverd kan worden essentieel. Met de bepaling dat ten minste 90% van de toewijzingsruimte van sociale huurwoningen moet worden gebruikt voor huishoudens met een inkomen tot € 34 085,- (prijsspeil 1 januari 2012) kan de situatie ontstaan dat huishoudens met een specifieke zorgbehoefte niet in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het kabinet acht dit een ongewenste situatie. Daarom wordt de regeling gewijzigd zodat woningtoewijzingen aan personen met een indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) voor persoonlijke verzorging (PV), verpleging (VP) dan wel individuele begeleiding (BGI) met specifieke leveringsvoorwaarde «volgens afspraak en direct oproepbaar» (B1, B2), «voortdurend in de nabijheid» (C) en «24 uur per dag aanwezig» (D)¹ niet meer worden meegerekend bij de beoordeling van de toewijzingsnorm.

De uitvoering en invulling van de regeling over 2011

De regeling voor staatssteun is 1 januari 2011 in werking getreden. Bij de invoering van de regeling is de nodige zorgvuldigheid betracht. Zo is bij de invoering van de regeling rekening gehouden met de gevolgen voor de bestaande financiering van woningcorporaties. Dit heeft geresulteerd in een ook voor de sector aanvaardbare oplossing voor herfinanciering van bestaande leningen van corporaties. Daarnaast is in de loop van het jaar (27 juni 2011) de Europese aanbestedingsplicht voor aanbesteding van maatschappelijk vastgoed komen te vervallen.

Verder zal ik – zoals toegezegd in het algemeen overleg van 6 oktober jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 211) – rekening houden met het gegeven dat 2011 het eerste jaar van de regeling is. Ik zal daar invulling aan geven door:

1. Corporaties de mogelijkheid te geven een beperkte overschrijding van de 90% toewijzingsnorm (van maximaal 5%) in een volgend jaar te compenseren.
2. In bijzondere gevallen bij de handhaving van de toewijzingsregeling in 2012 rekening te houden met situaties die samenhangen met de invoering van de regeling. Het gaat daarbij om situaties waarbij een overschrijding het gevolg is van het feit dat woningtoewijzing al in 2010 heeft plaatsgevonden maar waarbij het huurcontract in 2011 is ingegaan (welke datum bepalend is voor de toewijzingsnorm).

Ik zal de woningcorporaties op korte termijn informeren over de wijze waarop ik de handhaving concreet vorm zal geven.

Daarnaast heb ik, zoals aangegeven in het algemeen overleg van 6 oktober jl., oog voor de knelpunten die de invoering van de regeling in de praktijk kan opleveren. Dat volg ik op de voet. Ik heb bij brief de woningcorporaties opgeroepen om te inventariseren welke schrijnende

¹ Zie beleidsregels indicatiestelling AWBZ.

gevallen niet kunnen worden opgelost binnen de kaders van de regeling en ook aan te geven op welke wijze de woningcorporatie omgaat met de 90%-toewijzingsregel. De woningcorporaties hadden tot 1 december jl. de gelegenheid daarop te reageren. Circa 50% van de woningcorporaties heeft op die datum een reactie gegeven maar ik verwacht nog de nodige reacties binnen te krijgen. Ik zal u na verwerking van de resultaten zo snel mogelijk verslag uitbrengen met de conclusies die ik daaraan verbind. Ik verwacht daar begin 2012 inzicht in te kunnen geven.

De implementatie van het EC besluit in de Woningwet

De implementatie van het EC besluit van 15 december 2009 is vorm gegeven in een voorstel tot wijziging van de Woningwet dat thans bij uw Kamer voorligt (Kamerstuk 32 769, nrs. 1–3). De invoering van de regeling voor staatssteun en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de scheiding bij woningcorporaties in daeb activiteiten en niet daeb activiteiten vormt ook een belangrijk aandeel in het verslag dat uw Kamer over het wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik kom daar in de beantwoording in de nota naar aanleiding van het verslag uitgebreid op terug. In deze brief stip ik enkele elementen aan.

Vooraf merk ik nog op dat tot aan de invoering van de herziening van de Woningwet woningcorporaties nog geen administratieve scheiding hoeven door te voeren, zoals is aangegeven in de regeling. Woningcorporaties mogen uitsluitend staatssteun ontvangen voor de activiteiten genoemd in de regeling (onder meer de bouw van huurwoningen tot € 652,52 en maatschappelijk vastgoed) maar zij kunnen investeringen in bijvoorbeeld koopwoningen en duurdere huur financieren met hun inkomsten uit woningverhuur of verkoop.

Ruimte voor nieuwe investeringen

In de eerste plaats onderstreep ik dat het werkdomein van woningcorporaties in het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet niet beperkt is tot de bouw van sociale huurwoningen, zij het dat daar het primaat ligt. Zoals in het wetsvoorstel is aangegeven behoort tot het werkdomein van het wonen ook dat woningcorporaties er voor zorgen dat huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens reële kansen hebben op een passende woning en verbetering van hun woon- en leefsituatie. Dit betekent dat de bouw van bijvoorbeeld dure huurwoningen en koopwoningen door woningcorporaties vanuit maatschappelijke doelstellingen is toegestaan maar wel zonder de inzet van staatssteun. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt acht het kabinet activiteiten van woningcorporaties in dit segment ook wenselijk.

Met het wetsvoorstel wordt een administratieve scheiding aangebracht tussen daeb en niet daeb activiteiten van woningcorporaties. Bij de administratieve scheiding wil het kabinet als uitgangspunt hanteren dat de solvabiliteit van de daeb activiteiten en de niet daeb activiteiten bij de start van de scheiding gelijk is. Daarmee ontstaat een adequate vermogenspositie om nieuwe activiteiten te starten.

Het kabinet is daarnaast voornemens woningcorporaties, binnen de kaders van de Europese regelgeving, de mogelijkheid te bieden de netto verkoopopbrengst (verkoopprijs na aftrek van kosten en onderliggende leningen) onder condities in te zetten voor niet daeb activiteiten. De regels daartoe zullen in de Woningwet en de daarop te baseren algemene maatregel van bestuur worden uitgewerkt. Daarnaast zal de financiële toezichthouder (de autoriteit) daarover beleidsregels vaststellen. Langs deze lijn wordt de financiering van niet daeb activiteiten met extra waarborgen omkleed.

Tenslotte heeft de woningcorporatie op grond van het wetsvoorstel de mogelijkheid voorafgaand aan de administratieve scheiding – met toestemming van de minister – een deel van haar sociale huurwoningen over te laten gaan naar de niet daeb tak. Dat biedt de woningcorporatie de gelegenheid deze woningen, na mutatie, in te zetten voor huishoudens met een hoger inkomen.

De uitwerking van de scheiding tussen daeb en niet daeb activiteiten biedt daarmee naar mijn oordeel voldoende mogelijkheden om te investeren in een segment voor de middeninkomens.

Verder wil ik, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Woningwet, en gebruik makend van de mogelijkheden in het EC-besluit van 15 december 2009 om tot differentiatie te komen van de toewijzingspercentages, in overleg met de corporatiesector bezien welke concrete mogelijkheden er liggen om lokaal/regionaal de beschikbare toewijzingsruimte optimaal te benutten.

Beperking van de administratieve lasten

In de tweede plaats zal het kabinet bij uitwerking van de maatregelen specifiek waken over de ontwikkeling van de administratieve lasten. Een specifiek punt vormt daarbij de positie van kleine woningcorporaties. Hoewel het besluit van de EC geen mogelijkheid biedt aan te sluiten op de ondergrens voor een administratieve scheiding zoals genoemd in de Mededingingswet (omzet € 40 mln.) wil het kabinet de uitwerking van de administratieve scheiding voor kleine corporaties via een lichtere vorm van verantwoording vorm geven. Voorstellen daartoe zullen in het kader van de nota naar aanleiding van het verslag en de uitwerking van de algemene maatregel van bestuur aan uw Kamer worden voorgelegd.

Overige maatregelen voor de middeninkomens

Zoals ook eerder is aangegeven, hebben woningcorporaties verschillende mogelijkheden om te voorzien in de woningbehoefte van middeninkomens. Naast de mogelijkheden die de regeling voor staatssteun kent om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen met meer dan € 33 614,-, kunnen woningcorporaties woningen ook geliberaliseerd – dat wil zeggen met een huur boven de € 652,52 – aanbieden. Ook kan de woningcorporatie gericht woningen te koop aanbieden al dan niet met korting.

Ook de particuliere huursector kan een belangrijke rol spelen in de vergroting van het aanbod voor middeninkomens. Onlangs¹ heeft de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) aangegeven plannen te hebben om te investeren in het huursegment tussen € 652,52 en € 1 000,-, de vrije sector. Dat kan leiden tot een verhoging van de nieuwbouwproductie van beleggers. Daarnaast zijn per 1 november jl. de regels voor verkoop van corporatiewoningen vereenvoudigd waaronder ook – de voorwaarden voor – complexgewijze verkoop aan beleggers.

Het standpunt van de Europese Commissie (EC)

Het afgelopen jaar is verschillende keren met uw Kamer gesproken over de regeling voor staatssteun. In mijn brief van 12 september jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 203) heb ik u een samenvattend overzicht gegeven van door uw Kamer aangenomen moties ter zake. Er is herhaaldelijk door verschillende leden van uw Kamer gepleit om opnieuw in onderhandeling te treden met de Europese Commissie over de inkomensgrens van € 33 614,-. Daarbij wordt er door die leden van uitgegaan dat er – mede als gevolg van nieuwe voorstellen van de Europese Commissie (EC) ten aanzien van daeb regels – ruimte is voor Nederland om een hogere inkomensgrens vast te stellen.

¹ persbericht IVBN, 22 september 2011.

In mijn brief van 24 november 2011 (TK 29 453, nr. 215) heb ik nogmaals vastgesteld dat Nederland uitvoering moet geven aan het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, en ook aangegeven dat het nieuwe pakket aan voorstellen voor de Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) dat door de EC wordt ontwikkeld zoals vooralsnog is te overzien, niet tot een andere conclusie leidt en dat Nederland gehouden is invulling aan het besluit te geven.

Dit is door de Europese Commissie ook bevestigd in een ambtelijke brief aan de Directeur-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie¹ van 23 november 2011. Deze brief treft u als bijlage aan.² Daarnaast heb ik daarover – zoals ook in mijn brief van 24 november is aangegeven – ook telefonisch overleg over gehad met de verantwoordelijke EC commissaris. Dit neemt niet weg dat Nederland zich zowel als afzonderlijke lidstaat als samen met andere lidstaten sterk heeft gemaakt en blijft maken voor aanpassing van het nieuwe pakket aan voorstellen zoals dat thans bij de Europese Commissie in voorbereiding is. Ik verwijs u daartoe naar eerder genoemde brief van 24 november.

Daarnaast heeft Nederland ook samen met andere landen inbreng geleverd. Ook de Directeur Generaal Wonen, Bouwen en Integratie heeft recent de punten van zorg rond het nieuwe daeb pakket nogmaals onder de aandacht van de DG Competition of the European Commission gebracht. Nederland maakt zich daarbij sterk om onder meer duidelijkheid te verkrijgen over de gevolgen van het pakket voor bestaande reeds goedgekeurde steun en de effecten voor het stelsel van woningcorporaties en aangedrongen op een tweede hoorzitting.

Conclusie

Ik heb in het voorgaande aangegeven dat ik, gegeven de gebleken noodzaak uitvoering te geven aan het EC-besluit van 15 december 2009, de regelgeving zodanig vorm geef dat hiermee zo veel mogelijk de ruimte binnen de bandbreedte van genoemd besluit wordt benut. Daarnaast blijf ik de ontwikkelingen in Brussel op de voet volgen en zet ik me, waar mogelijk met andere lidstaten, in om voor Nederland een goede uitkomst te bewerkstelligen bij de totstandkoming van nieuwe daeb regelgeving. Ook zal ik goed bezien welk resultaten de inventarisatie bij de woningcorporaties omtrent de toewijzingspraktijk oplevert en uw Kamer daarover informeren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

¹ Tot 1 december 2011: Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.