

Vergaderjaar 2021–2022

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 541**

## **LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 1 oktober 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 28 mei 2021 inzake EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland (Kamerstuk 29 453, nr. 535).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 30 september 2021. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De fungerend voorzitter van de commissie,  
M. Bosma

De griffier van de commissie,  
Roovers

### Vraag 1

Waarom is destijds gekozen voor een aparte overeenkomst (EC-besluit 2009) met de Europese Commissie?

### Antwoord

Op 14 juli 2005 heeft de Europese Commissie aan Nederland een brief gestuurd waarin zij aangaf twijfels te hebben over de verenigbaarheid van de algemene steunregeling voor de woningcorporaties met de interne markt. De Europese Commissie vroeg Nederland om maatregelen te nemen om de steunregeling in overeenstemming te brengen met de staatssteunregels. Nederland heeft – na een lang traject van onderhandelingen – vervolgens bij brief van 3 december 2009 maatregelen voorgesteld die aangemerkt kunnen worden als toegelaten staatssteun, namelijk:

- overheidsgaranties voor leningen verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- door het Centraal Fonds Volkshuisvesting verleende steun, reguliere projectsteun en rationaliseringssteun in de vorm van zachte leningen of rechtstreekse subsidies;
- de verkoop van gronden door gemeenten beneden de marktwaarde.

Deze maatregelen heeft de Europese Commissie vervolgens vastgelegd in het Besluit van de Europese Commissie 15 december 2009 betreffende bestaande steun voor woningcorporaties (hierna: EC-besluit van 2009) en Nederland opgedragen deze uit te voeren. Het EC-besluit van 2009 is dan ook geen overeenkomst, maar een besluit dat vastlegt onder welke staatssteunvoorwaarden de maatregelen door Nederland mogen worden uitgevoerd.

### Vraag 2

Hebben andere lidstaten soortgelijke overeenkomsten die meer ruimte bieden voor het wijzigen van toewijzingsgrenzen, inkomensgrenzen of het bieden van staatssteun?

### Antwoord

De voorwaarden waaronder Nederland staatssteun mag verlenen aan corporaties zijn vastgelegd in het EC-besluit van 2009. Andere lidstaten kennen niet zo'n specifiek besluit. Het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 en de algemene voorschriften over staatssteun op grond van het primaire en het secundaire Unierecht gelden voor alle lidstaten en bieden niet meer of minder ruimte per lidstaat, ongeacht of er een besluit is of niet.

### Vraag 3

Kan schematisch worden weergegeven hoe groot de sociale huursector naar verhouding in andere EU-landen is?

### Antwoord

In onderstaande tabel is op basis van beschikbare data uit 2021 per EU-lidstaat het aandeel sociale huisvesting weergegeven ten opzichte van de totale woningvoorraad. In sommige gevallen dateert de meest recente beschikbare data uit 2017.

| EU-lidstaat | Aandeel sociale huisvesting t.o.v. totale woningvoorraad (2021)        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Nederland   | 29,1%                                                                  |
| Oostenrijk  | 24%                                                                    |
| Denemarken  | 21%                                                                    |
| Zweden      | Zweden kent geen sociale huursector, wel «publieke huisvesting» (17%)  |
| Frankrijk   | 16%                                                                    |
| Finland     | Finland kent geen sociale huursector, wel «publieke huisvesting» (11%) |

| EU-lidstaat | Aandeel sociale huisvesting t.o.v. totale woningvoorraad (2021)                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tsjechië    | Tsjechië kent geen sociale huursector, wel «coöperatieve huisvesting» (9,4%)                                      |
| Ierland     | 9%                                                                                                                |
| Polen       | 7,6% (2017)                                                                                                       |
| België      | 5,4%                                                                                                              |
| Slovenië    | Slovenië kent geen sociale huursector. Wel «not-for-profit huurwoningen» (6%)                                     |
| Noorwegen   | Noorwegen kent geen sociale huursector, wel «coöperatieve huisvesting» en «gemeentelijke huisvesting» (14% en 4%) |
| Italië      | 3,8%                                                                                                              |
| Duitsland   | 3%                                                                                                                |
| Hongarije   | 3% (2017)                                                                                                         |
| Slowakije   | 3% (2017)                                                                                                         |
| Bulgarije   | 2,5% (2017)                                                                                                       |
| Portugal    | 2%                                                                                                                |
| Estland     | 1,7% (2017)                                                                                                       |
| Kroatië     | 1,8% (2017)                                                                                                       |
| Roemenië    | 1,5% (2017)                                                                                                       |
| Spanje      | 1,1%                                                                                                              |
| Luxemburg   | 1%                                                                                                                |
| Cyprus      | Nb                                                                                                                |
| Letland     | Nb                                                                                                                |
| Litouwen    | Nb                                                                                                                |
| Malta       | Nb                                                                                                                |
| Griekenland | Geen sociale huursector                                                                                           |

Bron: *Housing Europe (2021). The state of housing in the EU 2021. Brussel: Housing Europe.*

#### Vraag 4

Kan nader worden aangegeven op welke manier andere landen steun verlenen aan hun sociale woningbouwsegment en hoe deze verschilt of overeenkomt met de Nederlandse aanpak?

#### Antwoord

Informatie over staatssteun per lidstaat en de vergelijking hiervan met Nederland is te vinden in het onderzoek «Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting»,<sup>1</sup> dat ik uw Kamer in november 2020 heb gestuurd. Hierin is onderzocht hoe verschillende Europese lidstaten invulling geven aan sociale huisvesting in relatie tot staatssteun. Uit dit onderzoek blijkt dat Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Zweden, Frankrijk en Ierland rapporteerden aan de Europese Commissie over de steun die aanbieders van sociale huisvesting ontvangen. Steuninstrumenten die in andere EU-lidstaten worden benut zijn directe (bouw)subsidies, leningen met gunstiger voorwaarden bij banken of gemeenten, belastingvoordelen, borgstellingen en andere garantstellingen en het aanbieden van goedkope grond ten behoeve van nieuwbouw van woningen.

Uit het vergelijkend onderzoek komt naar voren dat het stelsel voor sociale huisvesting dat wij in Nederland kennen uniek is. Geen andere EU-lidstaat kent het specifieke systeem van steun zoals wij dat in Nederland kennen, noch is de sociale huursector elders zo groot als in Nederland.

#### Vraag 5

Op welke manier wordt er binnen de Europese criteria getoetst of een compensatie «niet hoger is dan noodzakelijk, waarbij een redelijk rendement mag worden behaald»?

<sup>1</sup> SEO economisch onderzoek (2020), Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting, Amsterdam: SEO

### **Antwoord**

Een DAEB moet een effectief mechanisme bevatten tegen overcompensatie. Dit houdt in dat de vergoeding voor de DAEB niet hoger mag zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van de DAEB geheel of gedeeltelijk te dekken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een redelijke winst. Onder een «redelijke winst» wordt verstaan «een rendement op kapitaal zoals een gemiddeld goed beheerde onderneming zou vragen bij het verrichten van een DAEB».<sup>2</sup> Daarbij wordt rekening gehouden met de duur van de DAEB-verplichting en de grootte van het risico voor de onderneming die de DAEB verricht. De redelijke winst moet achteraf gecontroleerd worden. Bij de controle op overcompensatie wordt nagaan of de compensatie hoger is dan de extra netto kosten die verbonden zijn aan de DAEB. Ten aanzien van de DAEB voor sociale huisvesting is in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een mechanisme tegen overcompensatie en een overcompensatieformule geregeld.<sup>3</sup>

### **Vraag 6**

Op welke manier wordt bepaald of na een wijziging van de DAEB-regelgeving het een «beperkte groei van de doelgroep» betreft?

### **Antwoord**

De doelgroep wordt gevormd door alle huishoudens die een inkomen hebben onder de inkomensgrens. Dit betekent vanzelfsprekend niet dat al deze huishoudens een sociale huurwoning hebben of zoeken, enkel dat zij hiervoor in principe in aanmerking komen. Om te bepalen wat al dan niet een beperkte groei is van de doelgroep wordt berekend wat de omvang van de doelgroep is na wijziging van regelgeving en een vergelijking gemaakt met de omvang van de doelgroep vóór de wijziging van regelgeving. Deze berekeningen zijn gebaseerd op exacte toepassing van de wet op basis van de in WoON2018 opgenomen inkomensgegevens.

### **Vraag 7**

Kan worden aangegeven wat de Nederlandse inzet is bij de evaluatie van de DAEB-vrijstellingsbesluit van de EC?

### **Antwoord**

De Europese Commissie heeft in 2019 aangekondigd de staatssteunregels voor gezondheidsdiensten en sociale diensten van algemeen economisch belang, waaronder het DAEB vrijstellingsbesluit 2012, te evalueren en heeft in dat kader een publieke consultatie gedaan. De uitkomsten van deze consultatie zijn gepubliceerd op de website van de Europese Commissie.<sup>4</sup> De resultaten van de gehele evaluatie worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 gepubliceerd.<sup>5</sup> Op grond van de evaluatie kan de Europese Commissie bezien of het DAEB vrijstellingsbesluit herzien moet worden. De Europese Commissie heeft nog geen voorstel tot een dergelijk herziening gedaan. Vanaf het moment dat een dergelijk voorstel wordt gepubliceerd kan een inzet geformuleerd worden. Conform de gebruikelijke procedure wordt uw Kamer hierbij dan betrokken.

<sup>2</sup> Mededeling DAEB 2012, punt 61; DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012, art. 5 lid 5 alsmede Commissiegids DAEB 2013, pag. 77, punt 131.

<sup>3</sup> De laatste aanpassing van het BTIV is op 3 juni 2021 gepubliceerd (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2021-06-03>). Zie Kamerstuk, 35 517, nr. 2.

<sup>4</sup> Zie website DG Mededinging: <https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/11835-Evaluation-of-State-aid-rules-for-health-and-social-services-of-general-economic-interest-and-SGEI-De-Minimis/public-consultation>

<sup>5</sup> Zie website DG Mededinging: [https://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/legislation/timeline\\_table\\_SA\\_final.pdf](https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/timeline_table_SA_final.pdf)

**Vraag 8**

Kan aangegeven worden of het klopt dat de Nederlandse overheid minder bewegingsvrijheid heeft dan alle andere EU-lidstaten? Kan de Minister aangeven hoe dit te legitimeren is?

**Antwoord**

Nederland heeft niet meer of minder vrijheid dan andere lidstaten: de Europese staatssteunregels gelden in alle lidstaten.

**Vraag 9**

Kan aangegeven worden waar de opmerking eigenlijk vandaan komt dat bij een substantiële verhoging van de inkomensgrens een meerderheid van de bevolking onder de DAEB-doelgroep valt? Hoe verhoudt zich dit met de constatering uit het SEO onderzoek dat de primaire doelgroep voor de sociale huursector nog maar 35% is?

**Antwoord**

De doelgroep wordt gevormd door alle huishoudens die een inkomen hebben onder de inkomensgrens. Dit betekent vanzelfsprekend niet dat al deze huishoudens een sociale huurwoning hebben of zoeken, enkel dat zij hiervoor in principe in aanmerking komen. Met de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling zal volgens het WoOn2018 ruim 46% van alle huishoudens onder deze grenzen vallen. Indien de inkomensgrens (generiek of bepaalde huishoudens) naar bijvoorbeeld 52.000 euro verhoogd zou worden, dan valt de helft van alle huishoudens onder deze grens. Deze berekeningen zijn gebaseerd op de in WoON2018 opgenomen inkomensgegevens.

SEO heeft als opdracht gekregen een vergelijkend onderzoek uit te voeren tussen Nederland en andere EU-lidstaten over staatssteun en inkomensgrenzen binnen de sociale huursector. Bij een dergelijk onderzoek is het belangrijk om te zorgen dat lidstaten met elkaar te vergelijken zijn. Daarom is, omwille van de vergelijkbaarheid, voor het onderzoek een grofmazige, minder gedetailleerde benadering gehanteerd die op alle onderzochte landen is toegepast. Zo is er omwille van de internationale vergelijking gerekend met netto inkomens, terwijl de wet uitgaat van belastbare inkomens. Daar is weliswaar bij benadering voor gecorrigeerd, maar zijn verschillen tussen type huishoudens, specifieke arbeidsomstandigheden en/of effecten van inkomsten uit andere bronnen niet meegenomen.

**Vraag 10**

Kan aangegeven worden hoe het evidente marktfalen, en de bijbehorende bevoegdheden van lidstaten om een DAEB in te richten indien marktfalen optreedt, zich verhoudt tot de beperkte mogelijkheden die de Nederlandse overheid voor haarzelf ziet m.b.t. het wijzigen van de inkomensgrens? Heeft de Nederlandse overheid niet veel meer beleidsruimte dan de brief doet voorkomen?

**Antwoord**

Een DAEB kan alleen aangewezen worden als voldoende gemotiveerd wordt dat een DAEB niet toereikend door marktpartijen kan worden aangeboden tegen maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden, een vorm van marktfalen. In het EC-besluit van 2009 staat beschreven dat het gerechtvaardigd is dat woningcorporaties woningen verhuren voor prijzen onder de marktwaarde, en zodoende dus optreden tegen het marktfalen, omdat het van wezenlijk belang is burgers van woonruimte te voorzien die niet in staat zijn de markthuur te betalen. Met de huidige wet- en regelgeving voor sociale huisvesting wordt de ruimte in de Europese

regelgeving zo optimaal mogelijk benut waarbij de grenzen worden opgezocht.

### **Vraag 11**

Kan aangegeven worden welk percentage van de huishoudens, onder de nu voorgestelde inkomstengrenzen, geen betaalbare huisvesting op de markt kan vinden maar ook geen toegang heeft tot de sociale huursector?

### **Antwoord**

Van alle huishoudens die volgens de voorgestelde inkomensgrenzen in principe geen toegang tot de sociale huursector heeft, geeft 3% aan wel te willen verhuizen, maar geen woning te kunnen vinden (circa 120.000 huishoudens). Daarmee is overigens niet gezegd dat deze huishoudens een sociale huurwoning zoeken. Zo geeft 54% van de huurders die willen verhuizen maar geen woning kunnen vinden aan dat zij willen verhuizen naar een koopwoning. Onder huiseigenaren die willen verhuizen is dat 88%. Overigens is het ook niet zo dat huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens geen sociale huurwoning zouden kunnen krijgen, aangezien hen via de vrije toewijzingsruimte ook een corporatiewoning mag worden toegewezen.

### **Vraag 12**

Kan ingegaan worden op de mogelijkheden om, conform lers voorbeeld, specifiek voor deze doelgroep, woningcorporaties te belasten met een nieuwe DAEB?

### **Antwoord**

De motie van het lid Bromet c.s.<sup>6</sup> heeft mij verzocht om ook het lerse model te onderzoeken.

Het lerse model is een mogelijke variant waarmee met name de kansen voor mensen met een middeninkomen worden verbeterd. Gemeenten worden in dit model gestimuleerd om op eigen grond meer middenhuur te bouwen. Dit middensegment is gereguleerd; er gelden door de overheid vastgestelde huurverhogingen, uitpondtermijnen en inkomensgrenzen. Dit kan worden gezien als het uitbreiden van het DAEB-segment. Echter is de situatie in Ierland niet een-op-een te vergelijken met Nederland. Het lerse model is daarmee ook niet direct toepasbaar op Nederland. Voor Nederland is in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (hierna: EC-besluit van 2009) onder andere vastgelegd dat dergelijke staatssteun enkel mogelijk is voor DAEB-woningen, met een maximale huur van € 752,33 (prijsspeil 2021). Onder dat besluit is het realiseren van middenhuur met staatssteun daarom momenteel niet mogelijk (wanneer dat gaat om huren vanaf € 752,33). Wijziging van het EC-besluit van 2009 vereist een melding aan de EC en is een langjarig proces.<sup>7</sup> In mijn brief aan uw Kamer van 21 september jl., ga ik nader in op de uitkomsten van onderzoek naar aanleiding van de motie Bromet c.s.

### **Vraag 13**

Kan ingegaan worden op de mogelijkheden om onder het DAEB-vrijstellingsbesluit woningcorporaties vrij te stellen van de verhoogde overdrachtsbelasting, de vennootschapsbelasting en de effecten van de ATAD?

### **Antwoord**

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 750.

<sup>7</sup> Zie voor meer informatie hierover de brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland, Kamerstuk 29 453, nr. 535

In het EC-besluit van 2009 heeft de Europese Commissie de compensatiemaatregelen voor de aan de woningcorporaties opgedragen DAEB opgesomd; fiscale maatregelen vallen daar niet onder. In een eerder stadium heeft de Europese Commissie het bestaan van een vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties in beginsel als staatssteun aangemerkt. Om staatssteunrisico's te voorkomen heeft Nederland de vrijstelling van woningcorporaties van de vennootschapsbelasting in 2008 afgeschaft.

Fiscaal begunstigende maatregelen voor woningcorporaties (zoals specifieke vrijstellingen voor corporaties van de vennootschapsbelasting en de overdrachtsbelasting) moet worden gezien als nieuwe staatssteun die tevoren moet worden gemeld bij en goedgekeurd door de Europese Commissie. Bij de implementatie van ATAD is gekeken of corporaties onder een mogelijke uitzondering van die richtlijn zouden kunnen vallen zonder op staatssteunproblemen te stuiten. Dit bleek – na het stellen van een specifieke vraag daarover aan de Commissiediensten – niet het geval te zijn.

#### **Vraag 14**

Kan aangegeven worden hoe de aanwezigheid van een overcompensatiemechanisme op lidstaatsniveau zich verhoudt met de constatering in de brief dat de EC bij nieuwe steunvormen zou toetsen of dit wel voldoet aan het criterium dat dat «niet meer steun mag worden gegeven dan noodzakelijk is». Wordt hier door de aanwezigheid van een overcompensatieregeling a priori niet al aan voldaan?

#### **Antwoord**

Het overcompensatiemechanisme is onderdeel van het EC-besluit van 2009 en is daarmee gekoppeld aan staatssteun die wordt gegeven aan corporaties op basis van het EC-besluit 2009. Als corporaties een nieuwe vorm van staatssteun zouden ontvangen dan dient deze steun ook te voldoen aan het criterium dat «niet meer steun mag worden gegeven dan noodzakelijk is». Nieuwe steun wordt dus niet beoordeeld via het overcompensatiemechanisme.

#### **Vraag 15**

Hoe verhoudt Nederland zich tot de resolutie van het Europees Parlement waarin zij een oproep aan de Europese Commissie heeft gedaan om binnen het DAEB-vrijstellingsbesluit meer ruimte te creëren om ook middeninkomens, die geen betaalbare huisvesting op de markt kunnen vinden, onder de DAEB-doelgroep te brengen?

#### **Antwoord**

De oproep van het Europees Parlement is gedaan in het kader van een eigen initiatief rapport. Het is aan de Europese Commissie om op dit rapport te reageren.

#### **Vraag 16**

Kan aangegeven worden welke andere landen (zoals bijvoorbeeld het Portugees voorzitterschap) de lijn die doorklinkt in de resolutie van het Europees Parlement steunen?

#### **Antwoord**

Het is mij niet bekend wat lidstaten van de resolutie vinden, het is zoals gezegd primair aan de Europese Commissie om hierop te reageren.

#### **Vraag 17**

Hoeveel procent van het totale woningaanbod aan sociale huurwoningen is er in omringende landen? Graag uitgesplit voor de landen: Oostenrijk, Duitsland, Zweden, Denemarken, Zwitserland, België en Noorwegen?

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op deze vraag 3.

**Vraag 18**

Hoeveel procent van het totale woningaanbod aan middenhuurwoningen is er in omringende landen? Graag uitgesplit voor de landen: Oostenrijk, Duitsland, Zweden, Denemarken, Zwitserland, België en Noorwegen?

**Vraag 19**

Hoeveel procent van het totale woningaanbod aan dure huurwoningen is er in omringende landen? Graag uitgesplit voor de landen: Oostenrijk, Duitsland, Zweden, Denemarken, Zwitserland en België en Noorwegen?

**Antwoord 18 en 19**

De huursector is in andere Europese landen anders ingericht dan in Nederland. Daarom is op basis van beschikbare data het onderscheid tussen middenhuur en dure huur in andere EU-lidstaten niet te maken. Wel is het aandeel private huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad bekend, zie daarvoor onderstaande tabel.

|             | Private huur<br>t.o.v. totale<br>voorraad | Sociale huur t.o.v. totale voorraad                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nederland   | 13,3%                                     | 29,1%                                                                                                             |
| Oostenrijk  | 30%                                       | 24%                                                                                                               |
| Duitsland   | 45%                                       | 3%                                                                                                                |
| Zweden      | 14%                                       | Zweden kent geen sociale huursector, wel «publieke huisvesting» (17%)                                             |
| Denemarken  | 26%                                       | 21%                                                                                                               |
| Zwitserland | 53%                                       | Zwitserland kent geen sociale huursector, wel «coöperatieve huisvesting» (5%)                                     |
| België      | 27,5% (2017)                              | 5,4%                                                                                                              |
| Noorwegen   | 14%                                       | Noorwegen kent geen sociale huursector, wel «coöperatieve huisvesting» en «gemeentelijke huisvesting» (14% en 4%) |

*Bron: Housing Europe (2017 en 2021). The state of housing in the EU 2017 en 2021. Brussel: Housing Europe.*

**Vraag 20**

Hoe vaak is het voorgekomen dit jaar, vorig jaar en in 2019 dat een corporatie teveel compensatie moest terugbetalen aangezien het niet paste binnen het kader van het EC-besluit 2009?

**Antwoord**

Het is in deze jaren niet voorgekomen dat corporaties te veel steun hebben ontvangen.

**Vraag 21**

Kan een overzicht gegeven worden van alle EU-lidstaten met een (zo actueel mogelijk) percentage van het aandeel sociale huurwoningen?

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 3.

**Vraag 22**

Hoe vaak is het voorgekomen dit jaar, vorig jaar en in 2019 dat overheden niet voldeden aan de voorwaarden van de vrijstellingsverordening en voor de steunverlening goedkeuring moeten vragen aan de EC?

#### Antwoord

De meest recente beschikbare informatie betreft de jaren 2018 en 2019. De lidstaten hebben over de toepassing van de DAEB-diensten gerapporteerd aan de Europese Commissie. Op basis daarvan heeft de EC informatie gepubliceerd.<sup>8</sup> Voor zover mij bekend, zijn er twee (goedkeurings)besluiten gepubliceerd over de toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit.<sup>9</sup> Hoe vaak overheden niet voldeden aan de voorwaarden van de vrijstellingsverordening is onbekend.

#### Vraag 23

Hoeveel procent van een bevolking mag qua inkomensgrens recht hebben op sociale huur onder EU-staatssteunregels?

#### Antwoord

Een absoluut percentage is niet gegeven in de regelgeving. Vanuit het DAEB-vrijstellingsbesluit volgt de noodzaak tot afbakening van de uiteindelijk te bereiken doelgroep met sociale huisvesting. Gelet op overweging 11 uit het besluit gaat het om: «sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden.» Het is in de regel moeilijk voor te stellen dat dit meer dan de helft van de huishoudens betreft: meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens zou dan immers een achterstand moeten hebben of sociaal kansarm moeten zijn.

#### Vraag 24

Kan een schematisch overzicht gegeven worden van het aandeel sociale huurwoningen sinds 2009?

#### Antwoord

Het aantal huurwoningen van woningcorporaties (sinds 2015- zowel DAEB als niet-DAEB) en het aandeel in de gehele voorraad is weergegeven in onderstaande tabel.<sup>10</sup> Gegeven de bronnen is het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB niet goed te maken.

|                            | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 | '19 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Aandeel sociale huur (in%) | 32  | 32  | 31  | 31  | 31  | 30  | 30  | 30  | 30  | 29  | 29  |

#### Vraag 25

Hoeveel procent van een huurmarkt mag qua punten sociale huur zijn onder EU-staatssteunregels?

#### Vraag 26

Hoeveel procent van een huurmarkt mag qua huurprijs sociale huur zijn onder EU-staatssteunregels?

#### Antwoord 25 en 26

<sup>8</sup> Zie link [https://ec.europa.eu/competition-policy/system/files/2021-06/SGEI\\_member\\_states\\_reports\\_2018-2019.zip](https://ec.europa.eu/competition-policy/system/files/2021-06/SGEI_member_states_reports_2018-2019.zip)

<sup>9</sup> Zie Besluit van de Commissie, 4 november 2020, nr. SA.58454 (2020/N Letland) PbEU 2020/C 421/01; Zie ook Besluit van de Commissie, 29 april 2021, nr. SA.61014 (2020/N Slovenië) PbEU 2021/C 214/01.

<sup>10</sup> In 2012 is overgestapt op de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Het relatieve aandeel sociale huurwoningen op de totale woningmarkt is niet relevant vanuit staatssteunperspectief. Het DAEB-besluit van 2009 stelt grenzen aan de doelgroep, waarbij wordt gekeken naar huishoudinkomen, niet naar het aantal sociale huurwoningen.

**Vraag 27**

In hoeverre klopt het dat een vergroting van de sociale huursector in de grote steden alleen is toegestaan onder EU-staatssteunregels als de sociale huursector in de regio verkleind wordt of als de particuliere huursector vergroot wordt?

**Antwoord**

Het relatieve aandeel sociale huurwoningen op de totale woningmarkt of op regionaal niveau is niet relevant vanuit staatssteunperspectief.

**Vraag 28**

Zijn er andere rechtsvormen te bedenken voor woningcorporaties (bijvoorbeeld verenigingen) waarbij zij niet als onderneming worden gezien en dus niet onder de EU-staatssteunregels zouden vallen?

**Antwoord**

Het begrip onderneming moet volgens de staatssteunregels breed opgevat worden. Elke entiteit die goederen en/of diensten op een markt aanbiedt geldt als een onderneming. De rechtsvorm heeft geen invloed op deze kwalificatie. Zo kan een stichting of een vereniging, maar ook de Nederlandse Staat, goederen en diensten aanbieden en daarmee als onderneming opereren.

**Vraag 29**

Welke compenserende maatregelen hebben landen, zoals Oostenrijk en Frankrijk, genomen om een hoge inkomensgrens te hanteren voor sociale huur en tegelijkertijd niet meer dan 50% van de bevolking te laten vallen onder sociale huur en te voldoen aan EU-staatssteunregels?

**Antwoord**

In het vergelijkend onderzoek naar staatssteun en inkomensgrenzen in EU-lidstaten (SEO, 2020) dat ik uw Kamer op 2 november 2020 heb gestuurd is naar voren gekomen dat Oostenrijk sociale huisvesting niet als DAEB aanmerkt. De afbakening van de relevante doelgroep zoals bedoeld in het DAEB-vrijstellingsbesluit is daarmee niet van toepassing in Oostenrijk. Binnen het huisvestingsbeleid gelden in Oostenrijk wel verschillende eisen en regels rondom afbakening van de beoogde doelgroep, waaronder inkomensgrenzen.

Uit het onderzoek blijkt dat Frankrijk verschillende inkomensgrenzen hanteert afhankelijk van het type woning, de regio waarin de woning zich bevindt en de grootte en samenstelling van het huishouden. Hogere grenzen in Frankrijk gelden zodoende enkel voor specifieke groepen en gebieden. Bij die hogere grenzen treedt hetzelfde dilemma op als bij de discussie over de voorgenomen differentiatie in Nederland, zeker gezien het aandeel sociale huurwoningen in Frankrijk (16%) aanzienlijk kleiner is dan in Nederland (29%): een grotere potentiële doelgroep betekent dat het aantal beschikbare sociale woningen per huishouden afneemt. Hierdoor kent Frankrijk lange wachtlijsten en kunnen huishoudens die dit het meest nodig hebben buiten de boot vallen.

Om dit laatste te voorkomen worden in Frankrijk aanvragen niet alleen beoordeeld aan de hand van het inkomensniveau, maar spelen bij de toewijzing ook sociale urgentie, de wachttijd en de persoonlijke omstandigheden van de aanvrager een rol.

**Vraag 30**

Kan worden aangegeven hoe in een stad als Wenen het percentage sociale huurwoningen veel hoger is dan in Nederlandse steden en Oostenrijk hiermee wel voldoet aan de EU-regelgeving?

**Antwoord**

Zie voor het antwoord op deze vraag mijn antwoord op vraag 29.

**Vraag 31**

Kan een overzicht worden gegeven waaruit de staatssteun die corporaties jaarlijks krijgen precies bestaat?

**Antwoord**

Woningcorporaties waaraan sociale huisvesting als DAEB is opgedragen ontvangen de volgende vormen van compensatie:

- Overheidsgarantie op leningen voor de financiering van DAEB-vastgoed.
- Subsidie in de vorm van saneringssteun of projectsteun van de Minister.
- De aankoop van grond van een gemeente voor de bouw van sociale huurwoningen en/of maatschappelijk vastgoed tegen een bedrag onder de marktwaarde.

Lidstaten moeten jaarlijks verslag doen aan de Europese Commissie over verleende steun. Over het jaar 2020 is voor sociale huisvesting in Nederland opgave gedaan van de volgende posten:

- Rentevoordeel als gevolg van garantie op borg WSW: 605 mln. euro.
- Saneringssteun en projectsteun: 0 euro.
- Lagere grondkosten gemeenten: 3,74 mln. euro.

**Vraag 32**

Hoe verhoudt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen zich tot het feit dat – mede door het tekort aan woningen – de gemiddelde marktprijs de afgelopen jaren fors is gestegen? Is dat binnen de EU-regelgeving een argument om de inkomensgrens te verhogen omdat de markt faalt? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord**

De situatie waarin meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen verkeren op de Nederlandse woningmarkt is knellend en dit is mede aanleiding geweest om de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Per 1 januari 2022 blijft de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gelijk. Voor meerpersoonshuishoudens wordt deze verhoogd. Dat neemt echter niet weg dat bij een dergelijke maatregel de staatssteunkaders blijven gelden. Zoals gezegd wordt de ruimte die Nederland binnen die kaders heeft op optimaal benut.

**Vraag 33**

Kan aangegeven worden op welke momenten sinds 2009 Nederland met de Europese Commissie gesproken heeft over het aanpassen van de toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit voor Nederland?

**Antwoord**

Nederland is bij nieuwe beleidsvoornemens, ondanks dat een formele melding op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit niet nodig is, enkele keren informeel in gesprek gegaan met de Europese Commissie, waaronder bij de komende aanpassing van DAEB-inkomensgrens.

**Vraag 34**

In hoeverre klopt de redenering dat Nederland bij het wijzigen van de inkomensgrens de kaders van het DAEB-vrijstellingsbesluit én het veel beperkender kader van het EC-besluit van 2009 in acht moet nemen? Zou Nederland, net zoals alle andere EU-lidstaten, niet eigenlijk gewoon vrij zijn de inkomensgrens te wijzigen binnen alleen de kaders van het DAEB-vrijstellingsbesluit?

**Antwoord**

Nederland is bij de compensatie voor sociale huisvesting gebonden aan het EC-besluit van 2009 en de algemeen geldende Europese regels uit het DAEB-vrijstellingsbesluit van 2012.<sup>11</sup> Het EC-besluit van 2009 geeft Nederland de ruimte om ons systeem van sociale huur, dat uniek in aard en omvang is in Europa, uit te voeren volgens de regels uit het DAEB-vrijstellingsbesluit. Deze regels zijn niet anders dan de regels voor andere lidstaten. Wijziging van de DAEB-inkomensgrens dient volgens de Europese Commissie binnen de definitie van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 te blijven, rekening houdend met het besluit van 2009. Dit heb ik tevens toegelicht in mijn brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland.

**Vraag 35**

Kan worden aangegeven hoe evident markt falen, en de bijbehorende bevoegdheden van lidstaten om een DAEB in te richten indien markt falen optreedt, zich verhoudt tot de beperkte mogelijkheden die de Nederlandse overheid voor haarzelf ziet m.b.t. het wijzigen van de inkomensgrens? Heeft de Nederlandse overheid niet veel meer beleidsruimte dan de brief doet voorkomen?

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 10.

**Vraag 36**

Wat voor instrumenten gebruiken andere lidstaten om hun staatssteun vorm te geven in vergelijking met de geborgde leningen die Nederland hoofdzakelijk gebruikt?

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 4.

**Vraag 37**

Kan worden aangegeven hoe de aanwezigheid van een overcompensatiemechanisme op lidstaatsniveau zich verhoudt met de constatering in de brief dat de EC bij nieuwe steunvormen zou toetsen of dit wel voldoet aan het criterium dat dat «niet meer steun mag worden gegeven dan noodzakelijk is»? Wordt hier door de aanwezigheid van een overcompensatieregeling a priori niet al aan voldaan?

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 14.

**Vraag 38**

Kan worden ingegaan op de mogelijkheden om onder het DAEB-vrijstellingsbesluit woningcorporaties vrij te stellen van de verhoogde overdrachtsbelasting, de vennootschapsbelasting en de effecten van de ATAD?

**Antwoord**

---

<sup>11</sup> Het DAEB-vrijstellingsbesluit van 2012 heeft de DAEB-vrijstellingsbeschikking 2005 vervangen en is daarmee de rechtsopvolger van dit vrijstellingskader.

Zie mijn antwoord op vraag 13.

### **Vraag 39**

Wanneer wordt iets gezien als aanvulling op de bestaande DAEB en wanneer als aanpassing?

### **Antwoord**

EU-lidstaten moeten iedere (nieuwe) vorm van staatssteun aan de Europese Commissie melden, tenzij hiervoor een vrijstelling van de aanmeldingsplicht geldt. Diensten die als DAEB zijn aangemerkt en voldoen aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit, hoeven niet te worden gemeld. In dit geval is er dus sprake van een aanvulling op de bestaande DAEB op basis van het vrijstellingsbesluit.

Het is ook mogelijk dat een maatregel wordt voorgesteld die een wezenlijke wijziging van de steunvoorwaarden ten opzichte van de bestaande DAEB teweegbrengt, die beschreven zijn in het EC-besluit van 2009 en het DAEB-vrijstellingsbesluit. In dat geval is een melding nodig. Een voorbeeld hiervan is wanneer woningcorporaties sociale huurwoningen niet langer zouden verhuren aan een duidelijk afgebakende groep.

### **Vraag 40**

Welke aanpassingen van de DAEB zijn nog denkbaar op te geven als aanvulling in plaats van aanpassing?

### **Antwoord**

Zoals aangegeven in mijn brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland<sup>12</sup> wordt de ruimte in de Europese regels op dit moment zo optimaal mogelijk benut, waarbij de grenzen van de regels worden opgezocht. Er is zodoende geen evidente ruimte om de bestaande DAEB verder aan te vullen zonder dat sprake is van een aanpassing waarvoor nieuwe goedkeuring nodig is.

### **Vraag 41**

Wanneer is er precies sprake van een aanvulling en wanneer van een aanpassing? Waar ligt precies de grens? Kan hierbij worden aangegeven op basis van welke wetsartikelen uit het EU-recht de Minister tot deze onderverdeling en grens komt?

### **Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 39.

### **Vraag 42**

Kan de Minister ingaan op de mogelijkheden om, conform lers voorbeeld, specifiek voor huishoudens die geen betaalbare huisvesting op de markt kunnen vinden maar ook geen toegang hebben tot de sociale huursector, woningcorporaties te belasten met een nieuwe DAEB?

### **Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 12.

### **Vraag 43**

Kan worden aangegeven waar de opmerking dat bij een substantiële verhoging van de inkomensgrens een meerderheid van de bevolking onder de DAEB-doelgroep valt op gebaseerd is? Hoe verhoudt zich dit met de constatering uit het SEO-onderzoek dat de primaire doelgroep voor de sociale huursector nog maar 35% is?

---

<sup>12</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 535

**Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 9.