

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20951 2500 EZ Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 20951
2500 EZ Den Haag

www.rijksoverheid.nl

Datum 23 augustus 2011
Betreft Beantwoording schriftelijke kamervragen met kenmerk 2011Z15841 en
2011Z15842

Kenmerk
2011052060

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid dhr.
Monasch (PvdA) en van het lid mevr. De Boer (VVD).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

2011Z15841

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de problemen van mensen met een laag middeninkomen en mensen met een zorgindicatie bij het vinden van een betaalbare passende huurwoning. (Ingezonden 29 juli 2011)

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Vraag 1.

Heeft u kennisgenomen van het onderzoek uitgevoerd door Aedes onder haar leden naar de Implementatie van de Europese Beschikking Woningtoewijzing? ¹

Kenmerk
2011052060

Antwoord op vraag 1.

Ja.

Vraag 2.

Wat vindt u van de uitkomst dat 72% van de woningcorporaties aangeeft dat zij als gevolg van de toewijzingsnorm met name mensen met lage middeninkomens (33.614 – 43.000) niet meer altijd een woning kunnen toewijzen?

Antwoord op vraag 2.

Uit het WoON-onderzoek 2009 bleek dat in de afgelopen jaren ca. 24% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens van (nu) € 33.614. Door de in 2011 ingevoerde toewijzingsregel moet dat percentage terug naar maximaal 10%. Dat wijst er al op dat daardoor aan minder huishoudens met een inkomen boven € 33.614 een sociale huurwoning kan worden toegewezen.

Vraag 3.

Wat vindt u van de uitkomst dat 82% van de woningcorporaties in het eerste halfjaar van 2011 huishoudens die meer dan 33.614 euro bruto verdienen een sociale huurwoning heeft geweigerd?

Antwoord op vraag 3.

Uit het Aedes-onderzoek blijkt dat 82% van de corporaties minder dan 25% van de toewijzingsverzoeken van huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614 heeft moeten afwijzen vanwege de 10% norm. Dat betekent dat 82% van de corporaties meer dan 75% van deze toewijzingsverzoeken wel heeft kunnen honoreren. Of er in de praktijk sprake is van een grote problematiek kan op basis van deze cijfers niet worden geconcludeerd. Een compleet beeld zal ontstaan op basis van de resultaten over 2011. Ik wijs er daarbij op dat huishoudens met een lager inkomen dan € 33.614, die de zwakste positie op de woningmarkt hebben, blijkbaar meer kansen op toewijzing hebben gekregen.

Vraag 4.

Is het waar dat met name starters en gezinnen met één inkomen de dupe zijn van de 33.614 euro grens? Zo ja, wat voor maatregelen gaat u nemen om de kans voor deze groepen op de huurmarkt te vergroten?

¹ <http://www.aedesnet.nl/binaries/downloads/2011/07/resultaten-onderzoek-europese-beschikking-juli-201.pdf>

Antwoord op vraag 4.

Ik beschik niet over gegevens waaruit dit zou blijken. Wel merk ik op dat de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% waartoe het kabinet recent heeft besloten, ook voor starters en gezinnen met één inkomen de kansen op de koopmarkt versterkt. Daarnaast merk ik op dat, bij eenzelfde gezinsinkomen, de NHG-toetsing juist voor gezinnen met één inkomen gunstiger uitpakt dan voor gezinnen met twee inkomens.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Kenmerk
2011052060

Vraag 5.

Wat vindt u van de uitkomst dat 10% van de woningcorporaties aangeeft dat zij als gevolg van de toewijzingsnorm met name mensen met fysieke of psychische beperkingen niet meer altijd een woning kunnen toewijzen?

Antwoord op vraag 5.

Uit het Aedes-onderzoek blijkt dat 10% van de corporaties zegt te verwachten dat 'overige urgenten (bijvoorbeeld personen met fysieke of psychische beperkingen)' niet meer altijd volledig een sociale huurwoning kan worden toegewezen als gevolg van de 10%-norm. Van deze, overigens beperkte groep, corporaties verwacht ik nadere maatregelen gericht op het realiseren van meer aanbod voor deze groep urgenten, zoals extra verkoopinspanningen en/of het (net) liberaliseren van geschikte huurwoningen zodat ze buiten de toewijzingsregels vallen en wel aan deze groep kunnen worden aangeboden. Daarnaast ben ik over de motie – Monasch / Van Bochove² waarin wordt gevraagd om een hogere toewijzingsgrens voor ouderen, mensen met een zorgindicatie en mensen met een beperking, in ambtelijk overleg met de Europese Commissie. De problematiek van huishoudens die zijn aangewezen op 'verzorgd wonen' is een onderdeel van dat overleg.

Vraag 6.

Bent u het met de woningcorporaties eens dat de 33.614 euro-grens moet worden opgetrokken naar circa 45.000 euro? Zo ja, wanneer gaat u met de Europese Unie in overleg om dit te realiseren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 6.

Conform de Europese regelgeving is staatsteun voor sociale huisvesting toegestaan voor de 'socially disadvantaged'. Aan dat begrip is al een ruime uitleg gegeven, want bij een inkomensgrens van € 33.614 valt momenteel ongeveer 41% van alle Nederlandse huishoudens in deze categorie. In het algemeen ben ik van mening dat de toewijzingsgrens van € 33.614 in combinatie met 10% vrije toewijzingsruimte de slaagkansen op de woningmarkt van huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 in voldoende mate overleefd houdt. In een aantal regio's en/of bij specifieke groepen kan dit mogelijk anders liggen. Corporaties kunnen dan adequaat reageren door meer (overtollige) sociale huurwoningen te liberaliseren en/of te verkopen. In hoeverre zich knelpunten voordoen in de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen zal ik de komende jaren monitoren. Een algemene verhoging van de genoemde inkomensgrens, zoals ook de strekking is van de motie – Van Raak / Karabulut³, zou neerkomen op nieuwe staatssteun voor woningcorporaties. Deze motie zal ik als zodanig niet uitvoeren. Wel wil ik bezien of en welke mogelijkheden er binnen de huidige toewijzingsgrens

² Motie van 27 april 2011, TK 2010-2011, 32500 VII, nr. 95

³ Motie van 29 juni 2011, TK 2010-2011, 29453, nr.193

zijn om eventuele knelpunten bij de huisvesting van middeninkomens weg te nemen. Onder andere ben ik, zoals al aangegeven bij de vorige vraag, in ambtelijk overleg met de Europese Commissie over de motie – Monasch / Van Bochove².

Vraag 7.

Bent u het met de woningcorporaties eens dat het toewijzen van woningen in woonzorgcomplexen aan mensen met een zorgindicatie lastig wordt als het inkomen te hoog is?

Vraag 8.

Is er sprake van een langere wachttijd voor mensen met een zorgindicatie voor een woning in een woonzorgcomplex, doordat deze mensen een inkomen hebben boven de 33.614-euro-grens?

Vraag 9.

Bent u voornemens maatregelen te treffen voor ouderen en mensen met een zorgindicatie die door deze 33.614 euro grens moeilijker of niet een passend woning kunnen huren? Zo ja, welke maatregelen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vragen 7, 8 en 9.

Er is een grote verscheidenheid in de groep mensen met een zorgbehoefte. Vaak kan de zorgbehoefte worden gerealiseerd in de bewoonde normale woning. Soms is dit niet het geval en is verhuizing naar een specifiek op zorg gerichte woonplek wenselijk.

Op dit moment valt toewijzing van een plaats in een verzorgingstehuis niet onder de toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen, wanneer er geen sprake is van een zelfstandig huurcontract. Zoals al gezegd bij vraag 5 en 6, ben ik over de motie – Monasch / Van Bochove² in ambtelijk overleg met de Europese Commissie.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Kenmerk
2011052060

2011Z15842

Vragen van lid De Boer aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het weigeren van woningen aan middeninkomens door corporaties. (Ingezonden eind juli 2011)

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Monasch (PvdA), ingezonden 29 juli 2011 (vraagnummer 2011Z15841)

Kenmerk
2011052060

Vraag 1.

Heeft u kennisgenomen van het artikel 'Corporaties weigeren nu middeninkomens woning'?⁴

Antwoord op vraag 1.

Ja.

Vraag 2.

Is u bekend dat Aedes onderzoek heeft gedaan naar de toewijzing van woningen aan middeninkomens door woningcorporaties? Kent u de doelstellingen die ten grondslag liggen aan het onderzoek?

Antwoord op vraag 2.

Ja. De enquête van Aedes onder haar leden was gericht op het krijgen van een vroegtijdig beeld van de effecten van de op 1 januari 2011 van kracht geworden 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Vraag 3.

Klopt het dat woningcorporaties woningen kunnen verhuren aan middeninkomens, maar als deze groep groter dan 10% wordt, de woningcorporaties meer rente moeten betalen wegens het komen te vervallen van staatssteun? Zo nee, liggen hier wettechnische belemmeringen aan ten grondslag? Zo ja, welke belemmeringen zijn dit dan? Deelt u de mening dat woningcorporaties middeninkomens moeten blijven huisvesten, middels in de eerste plaats verkoop dan wel verhuur van een woning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 3.

Woningcorporaties kunnen maximaal 10% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen (huur tot € 652,52) verhuren aan huishoudens met een belastbaar gezinsinkomen van meer dan € 33.614. Indien een corporatie, te beginnen in 2011, meer dan 10% verhuurt aan deze middeninkomens dan kan als sanctie de WSW-borging op financiering van nieuw te bouwen en/of aan te kopen woningen komen te vervallen. De financieringsrente op de betreffende nieuwe / aangekochte woningen zal zonder WSW-borging normaliter hoger liggen. Bestaande borging op reeds aangetrokken financiering (bestaande contracten) blijft gewoon bestaan. De financieringsrente op de bestaande woningen zal dus niet veranderen als de 10%-regel wordt overschreden.

Wat betreft de huisvesting van middeninkomens door corporaties is het beleid er op gericht dat woningcorporaties de verhuur van sociale huurwoningen, waarvoor staatssteun beschikbaar wordt gesteld, scherper dan voorheen richten op

huishoudens met een lager inkomen. Daarnaast wordt door het kabinet de totstandkoming/ versterking van een 'middensegment' op de woningmarkt nagestreefd, dat zonder staatssteun opereert. Ook daarin spelen corporaties een belangrijke rol, zowel door verkoop als door verhuur van woningen. Om corporatiewoningen aan middeninkomens te mogen verhuren is het, afgezien van de 10% vrije toewijzingsruimte, nodig dat hun huur boven de € 652,52 ligt. Dat kan nu al worden gerealiseerd door vrijkomende woningen met meer dan 142 WWS-punten te liberaliseren.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Kenmerk
2011052060

Vraag 4.

Hoe groot is het verschil in rente tussen financiering met staatssteun en financiering conform marktrente? Wat betekent dit in termen van meerkosten cq. hogere huren per woning (gemiddeld)? Klopt het dat in geval van nieuwbouw en herfinanciering, de hogere rente een rol speelt over het bedrag dat geleend moet worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 4.

Het effect van WSW-borging op de financieringsrente kan variëren tussen corporaties en projecten, maar is gemiddeld in tijden dat de financiële markten normaal functioneren ongeveer 0,5%. Een 0,5% hogere rente leidt bij sociale nieuwbouw niet tot een hoger investeringsbedrag maar gemiddeld wel tot een ca. € 9.000 hogere 'onrendabele top'.

Om dit te compenseren zou de aanvangsmaandhuur ongeveer € 30 tot € 35 hoger moeten liggen.

Een hogere jaarlijkse rentelast leidt niet tot een hoger bedrag dat geleend moet worden, maar wel tot hogere zekerheidseisen bij de financier.

⁴ NRC, 28 juli 2011