

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

145

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de mogelijkheden tot verruiming van de inkomensgrens voor sociale huur* (ingezonden 22 augustus 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 24 september 2019).

Vraag 1

In de beschikking van de Europese Commissie van 2009 over de steunmaatregelen aan woningcorporaties, schrijft de Commissie dat eerdere kritiek van de Commissie, zoals verwoord in haar artikel 17-brief, gericht was op het ontbreken van een specifieke afbakening en dat de Nederlandse regering vervolgens per brief een inkomensgrens van 33.000 euro heeft voorgesteld; klopt het derhalve dat de Nederlandse regering zelf deze inkomensgrens heeft voorgesteld? Zo nee, welke elementen uit de beschikking zijn onjuist?

Antwoord 1

Zoals in mijn eerdere beantwoording op vragen van lid Beckerman¹, lid Smeulders² en lid Nijboer³ is aangegeven kon Nederland zelf voorstellen doen, maar moest de Europese Commissie (hierna: EC) deze beoordelen. Zoals indertijd met uw Kamer gedeeld, heeft Nederland geprobeerd om de doelgroep te definiëren op objectkenmerken van woningen. Dat voorstel is niet geaccepteerd door de EC. In uw Kamer is de mogelijkheid aan de orde geweest om de doelgroep af te bakenen op de huurtoeslagdoelgroep. Er is toen een motie ingediend, met de stelling dat dit tot een te lage grens zou leiden. Op die basis is er vervolgens opnieuw onderhandeld in Brussel over een andere, hogere inkomensgrens. In dat kader heeft toenmalig Minister van Wonen, Wijken en Integratie op 3 december 2009 een brief aan de EC aangeboden waarin de doelgroep is gedefinieerd als woningzoekenden met een inkomen van maximaal € 33.000 met een jaarlijkse indexering. Deze maatregel is met de EC besproken en in overleg met uw Kamer overeengekomen. De Commissie heeft toen geaccepteerd dat er een inkomensgrens van € 33.000 zou worden gehanteerd, gelijktijdig met het verhogen van het

¹ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 1631

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 1632

³ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 3545

criterium voor de omvang van de toewijzingen aan de desbetreffende groep van 80% naar 90%.

Vraag 2

In antwoord op eerdere vragen schrijft u dat de Europese Commissie de Nederlandse regering heeft gewezen op het besluit HFA Ierland, waarin een inkomensgrens wordt gehanteerd⁴; hoe verklaart u dan dat het Europees Hof in haar arrest van 15 november 2018 concludeert dat de Commissie niet van mening was dat de Nederlandse autoriteiten de DAEB slechts konden definiëren met verwijzing naar een inkomensgrens?⁵

Antwoord 2

In de sinds 2005 geldende algemene EC-regels over DAEB wordt gesteld dat sociale huisvesting in ieder geval moet worden geboden aan een bepaalde doelgroep.⁶ Voor de afbakening van deze doelgroep wordt niet expliciet een inkomensgrens geëist. Wel hanteren bijna alle lidstaten die een DAEB voor sociale huisvesting hebben, een of meerdere inkomensgrenzen. Bovendien is Nederland door de EC nadrukkelijk gewezen op haar besluit van 3 juli 2001 betreffende staatssteun N209/01 inzake garanties op leningen van HFA Ierland (PB 2002, C 67, blz. 33), dat onder andere een inkomenseis stelt. Zoals ook blijkt uit de informatie die destijds met uw Kamer is gedeeld en die is opgenomen in het antwoord op vraag 1, kon Nederland zelf voorstellen doen, maar moest de EC deze beoordelen.

Vraag 3

Is het denkbaar dat de Europese Commissie een andere afbakening had geaccepteerd dan een inkomensgrens? Zo nee, op basis van welke gesprekken of correspondentie met de Europese Commissie is die conclusie getrokken en hoe verhoudt die conclusie zich tot de onder 2 genoemde uitspraak van het Hof?

Antwoord 3

Zie mijn antwoorden op vragen 1 en 2.

Vraag 4

Heeft de Nederlandse regering op enig moment gepoogd een hogere inkomensgrens vast te stellen of daarover gesprekken gevoerd met de Commissie? Zo ja, hoe werd daarop gereageerd door de Commissie?

Antwoord 4

Zie mijn antwoorden op vragen 1 en 2.

Vraag 5

Indien de Nederlandse regering ervoor wil zorgen dat ook mensen met hogere inkomens toegang krijgen tot sociale huurwoningen, welke Nederlandse en Europese regelgeving dient daarvoor gewijzigd te worden? Wat is daarvoor de gebruikelijke procedure?

Antwoord 5

De inkomensgrens voor de toegang tot sociale huurwoningen van corporaties wordt geregeld in de Woningwet. Indien de inkomensgrens gewijzigd wordt, voorziet het Unierecht in twee juridische instrumenten om de voorgestelde wijzigingen in overeenstemming te brengen met de staatssteunregels. Het eerste instrument is een melding voor rechtszekerheid op grond van artikel

⁴ Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 3545

⁵ Europees Gerechtshof, 15 november 2018, paragraaf 131

⁶ De Europese Commissie hanteerde in haar DAEB-beschikking van 28 november 2005 de volgende definitie van sociale huisvesting in het kader van de toepassing van de staatssteunregels: «het verschaffen van huisvesting aan zwakkere en sociaal benadeelde bevolkingsgroepen en burgers, die, omwille van solvabiliteitsbeperkingen, niet in de mogelijkheid verkeren om (zelf) in behoorlijke huisvesting te voorzien tegen marktvoorwaarden» (considerans 16). Deze definitie is in iets aangepaste vorm weer opgenomen in het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit dat sinds 31 januari 2012 van toepassing is: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden» (considerans 11).

108, lid 3, VWEU, en artikel 106, lid 2, VWEU ter aanpassing van de voorwaarden van het DAEB-besluit van 2009. Een nieuwe melding voorziet in een wijziging van het EC besluit van 2009 (Zie artikel 2 Procedureverordening). Het tweede instrument is de toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 als een aanvullende DAEB. Toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit vereist geen melding, maar verplicht de Nederlandse autoriteiten wel om de EC te informeren over de implementatie door middel van een rapportageverplichting. Bij dit tweede instrument bestaat een risico dat de EC achteraf een onderzoek start (op grond van een klacht of op eigen initiatief) en oordeelt dat de maatregelen niet voldoen aan het DAEB-vrijstellingsbesluit. Dit is een risico voor de corporatiesector, omdat in dat geval de Nederlandse staat kan worden gedwongen om de verleende staatssteun terug te vorderen bij corporaties.

Vraag 6

Wat is de relatie tussen de strikte interpretatie die u geeft aan de Europese wetgeving en uw voorstel om de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens te verlagen? Erkent u dat juist veel eenpersoonshuishoudens met grote problemen kampen om een betaalbaar huis te vinden? Bent u bereid op uw voorstel om de inkomensgrenzen te verlagen terug te komen?

Antwoord 6

In de brief aan uw Kamer over mensen met een middeninkomen op de woningmarkt⁷ en in de brief over Prinsjesdag maatregelen woningmarkt⁸ heb ik aangekondigd dat ik de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens wil verhogen naar € 42.000 en die voor eenpersoonshuishoudens daartegenover iets wil verlagen naar € 35.000, ten opzichte van de huidige inkomensgrens van € 38.035. Hiermee wil ik de inkomensgrenzen beter laten aansluiten bij de betaalbaarheid en keuzemogelijkheden voor deze verschillende typen huishoudens, gezien het verschil in hun overige kosten voor levensonderhoud. Dit doe ik om ervoor te zorgen dat de huishoudens die nu moeilijk een betaalbare huurwoning kunnen vinden – meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen – in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een corporatie, zonder dat de slaagkans voor mensen met een lager inkomen onder druk komt te staan. Corporaties krijgen daarnaast meer mogelijkheden om flexibeler te reageren op de specifieke behoeften en wensen die lokaal spelen. Daarvoor wil ik maatregelen nemen om meer lokaal maatwerk in de vrije toewijzingsruimte mogelijk te maken. Zo kan de maximale vrije ruimte worden verhoogd tot 15 procent als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Indien de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid, hebben corporaties 7,5 procent vrije toewijzingsruimte. Bovenstaande voornemens werk ik momenteel uit in een wetsvoorstel dat ik verwacht aan het eind van het jaar aan uw Kamer aan te bieden.

Vraag 7

Deelt u de conclusie dat indien het aanbod aan sociale huurwoningen wordt vergroot, de slagingskans niet hoeft af te nemen wanneer de inkomensgrenzen worden verhoogd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Nieuwbouw is belangrijk om de toegang tot de woningmarkt te verbeteren. Ik zet daar volop op in, bijvoorbeeld met de op Prinsjesdag aangekondigde bouwimpuls van € 1 mld. Daarnaast heb ik in de woondeals afspraken gemaakt met de regio's met de grootste krapte op woningmarkt om het aanbod van betaalbare woningen te versnellen. Ook de stimuleringsaanpak flexwonen zal zorgen voor een versnelde ontwikkeling van flexibele huisvesting. De vereenvoudiging van de markttoets in de Wet maatregelen middenhuur draagt bij aan meer middenhuur, doordat onnodige stappen uit het proces worden gehaald voor corporaties om niet-DAEB woningen te realiseren.⁹ Nieuwbouw kost echter tijd, daarom vind ik het van belang om

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 546

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 555

⁹ Zie voor meer informatie over deze maatregelen: Kamerstuk 32 847, nr. 546

rekening te houden met mogelijke veranderingen in de slaagkansen binnen de bestaande voorraad.

Vraag 8

Deelt u de mening dat iedereen zeker moet kunnen zijn van een fijne en betaalbare woning? Nu betaalbaar wonen een luxe dreigt te worden, bent u bereid de verhuurdersheffing te verlagen zodat de bouw van sociale huurwoningen kan worden versneld, en tegelijkertijd de inkomensgrens te verhogen?

Antwoord 8

Ik vind het belangrijk dat de woningmarkt toegankelijk is voor alle inkomensgroepen. Zoals hierboven aangegeven, heb ik in mijn brief over middeninkomens aangegeven voornemens te zijn om de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen, omdat zij nu moeilijk zelfstandig op de markt een betaalbare woning kunnen vinden.

Het kabinet maakt vanaf 2020 structureel € 100 miljoen per jaar vrij voor een heffingsvermindering in de verhuurderheffing voor betaalbare nieuwbouw in de schaarstegebieden en woondealregio's. Daarnaast heeft het kabinet de verhuurderheffing begin 2019 structureel verlaagd met € 100 miljoen door middel van een verlaging van het tarief. Ook is begin 2019 de heffingsvermindering voor verduurzaming binnen de verhuurderheffing geïntroduceerd. Hier voor is in de periode van 2019 tot 2021 € 156 miljoen beschikbaar en vanaf 2022 € 104 miljoen per jaar.