

2040509500

Vragen van het lid Weekers (VVD) over de introductie van de mogelijkheid “verkoop uw woning en blijf wonen” (ingezonden d.d. 28 februari 2005).

Vraag 1.

Kent u de mogelijkheid ‘verkoop uw woning en blijf wonen’ die door de woningbouwcorporatie Delta Wonen in Zwolle is geïntroduceerd, en waardoor mensen die als gevolg van bijvoorbeeld een echtscheiding gedwongen worden hun woning te verkopen, toch nog in hun ‘eigen huis’ kunnen blijven wonen?<sup>1</sup>

Antwoord 1.

Ik heb kennisgenomen van de mogelijkheid die woningcorporatie Delta Wonen particulieren biedt om hun woning aan deze woningcorporatie te verkopen. Van deze mogelijkheid kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt in geval van echtscheiding, faillissement, een sterfgeval, vervroegd uitreden of als het onderhoud aan de woning te zwaar wordt. Na aankoop van de woning verwerkt de corporatie de aan de aanvrager(s) toekomende overwaarde in de exploitatie van de woning voor een periode van tien jaar. Afhankelijk van de omvang van de overwaarde kan daarmee de huurprijs van de woning in die periode substantieel worden gereduceerd. Hierdoor kan/kunnen de belanghebbende(n) veelal in de ‘eigen woning’ blijven wonen.

Het is overigens niet zo dat Delta Wonen in alle gevallen overgaat tot aankoop. In eerste aanleg kijkt Delta Wonen naar vervangende passende ruimte in het huursegment. Als dit op korte termijn niet voor handen is, komt de aankoopmogelijkheid in beeld. Dit gebeurt overigens pas op het moment dat Delta Wonen heeft vastgesteld dat zij geïnteresseerd is in de aankoop van de betreffende woning. Een noodzakelijke voorwaarde daarbij is wel dat er sprake moet zijn van substantiële overwaarde. Dit is immers nodig om de huurprijs van de woning gedurende de periode van 10 jaar te kunnen reduceren.

Vraag 2.

Deelt u de opvatting dat met deze mogelijkheid veel leed voorkomen kan worden en bovendien de samenleving kosten (waaronder huursubsidie en WVG-voorzieningen) kan besparen?

Antwoord 2.

Delta Wonen biedt eigen woningbezitters -binnen de voorwaarden die hierboven zijn geschetst- gelegenheid in hun ‘eigen woning’ te blijven wonen in plaats van te (moeten) verhuizen naar een alternatieve woning. Of hiermee bijvoorbeeld ook een besparing kan worden gerealiseerd op onder meer de huursubsidie is niet eenduidig aan te geven. Dit hangt af van de specifieke omstandigheden per geval.

Om in aanmerking te kunnen komen voor huursubsidie moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. In de eerste plaats is het van belang dat het inkomen van de aanvrager onder de toepasselijke maximale inkomensgrens voor de huursubsidie ligt. Voor de onderhavige casus ga ik er vanuit dat dit het geval zal zijn. In de tweede plaats moet het vermogen van de aanvrager onder de toepasselijke vermogensgrens blijven. In dit verband is het met name relevant of op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid die Delta Wonen

---

<sup>1</sup> Trouw 17 februari jl., ‘huur je eigen koophuis na echtscheiding’, VARA, Radio 1 ‘De Ochtenden’, 23 februari jl.

biedt, de overwaarde van de woning nog als vermogen van de belanghebbende(n) kan worden aangemerkt<sup>2</sup>. Indien dat niet het geval is, kan/kunnen de belanghebbende(n) in principe in aanmerking komen voor huursubsidie, afhankelijk van de overige subsidiebepalende factoren. Dit zou leiden tot hogere huursubsidie-uitgaven in plaats van de beoogde besparingen. Ook in het geval er aanvankelijk wel sprake is van in aanmerking te nemen vermogen zal a.g.v. de gekozen constructie het vermogen in de loop van de tien jaar afnemen en naar inschatting op enig moment onder de vermogensgrens van de huursubsidie komen. Op dat moment kan recht op huursubsidie ontstaan. Ook in een dergelijk geval treedt een stijging van de huursubsidie-uitgaven op. In de derde plaats moet een vergelijking worden gemaakt tussen de hoogte van de huur van de verkochte woning en de huur van een alternatieve woning die betrokken zou worden, indien de belanghebbende niet in de koopwoning zou blijven wonen. Van een besparing voor de huursubsidie is slechts sprake als de verlaagde huur van de voormalige koopwoning aanmerkelijk lager is dan de huur van een woning, die zonder gebruik te maken van de mogelijkheid die Delta Wonen biedt door de belanghebbende(n) zou zijn betrokken. Dit is onder meer afhankelijk van de huurprijs die op basis van de kwaliteit van de voormalige koopwoning gevraagd zou (kunnen) worden, de omvang van de overwaarde en de mate van de huurverlaging door inzet van de overwaarde.

In zijn algemeenheid kan derhalve niet worden gesteld dat de onderhavige casus per definitie leidt tot besparingen op de uitgaven voor de huursubsidie.

Wat betreft de WVG het volgende. Ik onderken dat de verkoop van een huis (al dan niet vrijwillig) er in een aantal gevallen toe zou kunnen leiden dat hernieuwd aanspraak moet worden gemaakt op de WVG. Het betreft die gevallen waar WVG-voorzieningen niet kunnen worden meeverhuisd én de benodigde voorzieningen nog niet aanwezig zijn in de betreffende huurwoning. In het geval de constructie van Delta Wonen wordt gevolgd en de belanghebbende nadien aanspraak maakt op de WVG dan is overigens niet uitgesloten dat de belanghebbende op dat moment alsnog de 'eigen woning' moet verlaten in verband met het primaat van verhuizing dat in de WVG geldt.

Vraag 3.

Herkent u het probleem dat deze mogelijkheid geen soelaas biedt voor mensen die een beroep moeten doen op de Wet werk en bijstand (WWB) bij een strikte toepassing van de vermogenstoets? Erkent u dat dit kan leiden tot ongewenste of schrijnende situaties die de samenleving per saldo meer geld kost?

Antwoord 3.

Een beroep op de WWB leidt niet noodzakelijkerwijs tot een gedwongen verkoop of het volledig moeten 'opeten' van de eigen woning. In artikel 50 WWB is vastgelegd dat de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning recht heeft op bijstand voorzover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd (krediethypotheek). Daarbij wordt het vermogen gebonden in de woning tot een bedrag van €43.100 niet in aanmerking genomen. Naar mijn mening biedt de WWB hiermee -gegeven het vangnetkarakter van de Wet- een passende voorziening voor bijstandgerechtigden met een eigen woning. Daarenboven heeft het college op grond van artikel 18 eerste lid WWB de bevoegdheid om de bijstand en de daaraan verbonden verplichtingen af te stemmen op de

---

<sup>2</sup> Hierbij zij opgemerkt dat het vermogensbegrip in de huursubsidie in belangrijke mate aansluit bij het fiscale vermogensbegrip (box III)..

omstandigheden, mogelijkheden en middelen van de belanghebbende. Dit maakt het voor de gemeente mogelijk maatwerk te leveren en zo ongewenste of schrijnende situaties te voorkomen.

Vraag 4.

Deelt u de opvatting dat de mogelijkheid om de woning te verkopen en er toch in te blijven wonen ook voor mensen in de bijstand geopend zou kunnen worden, wanneer de strekking en geest van de regeling omtrent het in de eigen woning gebonden vermogen zou worden gevolgd?<sup>3</sup>

Antwoord 4.

Nee. De strekking en de geest van de constructie die Delta Wonen biedt is de mogelijkheid om de woning in eigendom te verkopen omdat door individuele omstandigheden particulieren de financiële lasten van de eigen woning niet meer kunnen of willen opbrengen.

De strekking en de geest van de WWB-regeling is daarentegen een andere, namelijk het voorkomen dat in alle gevallen tot verkoop van de zelf bewoonde woning in eigendom moet worden overgegaan, omdat over middelen wordt beschikt of redelijkerwijs kan worden beschikt die vanuit het complementaire karakter van de WWB dienen te worden aangewend voor de voorziening in het bestaan. Op het moment dat de belanghebbende de woning verkoopt, zijn artikel 34 tweede lid en artikel 50 niet langer van toepassing, omdat er dan sprake is van een andere situatie dan die waar de betreffende artikelen op zien. Er is immers geen sprake meer van een eigen woning. Betrokkene bevindt zich dan in dezelfde positie als iemand met een huurwoning die over vermogen beschikt.

Vraag 5.

Is een analoge toepassing zonder wetwijziging mogelijk? Zo neen, in welke zin zou de wet kunnen worden aangepast zonder dat de deur naar oneigenlijk gebruik of rechtsongelijkheid wordt geopend? Bent u daartoe bereid?

Antwoord 5.

Nee, zie het antwoord op vraag 4. Het is niet mogelijk de wet aan te passen zonder dat de deur naar rechtsongelijkheid wordt geopend. Dit, omdat er geen objectieve rechtvaardiging is om vermogen dat ontstaat uit de verkoop van de eigen woning anders aan te merken dan vermogen dat op andere wijze is ontstaan. Rechtsgelijkheid kan dan ook slechts worden verkregen door artikel 34, tweede lid, onder d WWB te laten vervallen én tegelijkertijd de bedragen in artikel 34, derde lid, WWB<sup>4</sup> te verhogen met €43.100. Ik ben hiertoe niet bereid. Een dergelijke verhoging staat op zeer gespannen voet met het complementaire karakter van de WWB. Bovendien leidt een dergelijke maatregel tot aanzienlijke extra bijstandsuitgaven.

---

<sup>3</sup> artikel 34, tweede lid, sub d jo artikel 50 WWB.

<sup>4</sup> Op grond van artikel 34, tweede lid, onder d WWB wordt het vermogen gebonden in de zelf bewoonde woning in eigendom tot een bedrag van €43.100,- vrijgelaten. In artikel 34, derde lid is de vrijlating opgenomen voor het overige vermogen.