

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 277

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 oktober 2012

Bij de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 32769) heb ik aangegeven nog bezig te zijn met mijn aan uw Kamer toegezegde verkenning bij de Europese Commissie (EC) naar de mogelijkheden om woningcorporaties met staatssteun huurwoningen te laten bouwen, renoveren en toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen.

Voordat ik op de uitkomst van deze verkenning in ga hecht ik eraan de context van het besluit van de EC uit 2009 kort te duiden. Zoals ook in de brief van mijn ambtsvoorganger van 31 augustus 2010 (TK 29 453, nr. 167) is aangegeven heeft de EC met het besluit van 15 december 2009 – na lang overleg tussen haar en mijn ambtsvoorgangers – de te nemen maatregelen met betrekking tot de openbare dienst van woningcorporaties vastgelegd. Hiermee is het jarenlange overlegtraject over de financiering van de woningcorporaties afgesloten. Daarmee is – zoals ook al in een brief van 15 december 2009 (TK 29 453, 143) aangegeven – sprake van een akkoord waarmee de Nederlandse volkshuisvesting haar eigen grote kwaliteiten blijft behouden, onder gelijktijdige verbetering van het gelijke speelveld met andere partijen op de woningmarkt. De rol van woningcorporaties ligt in het realiseren van woonruimte voor diegenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, hun bijdrage aan de leefbaarheid en aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed. Deze cruciale rol kan met het bereikte resultaat worden gecontinueerd. Daarmee is bovendien ook de rol van woningcorporaties voor huishoudens met een hoger inkomen niet uitgesloten. Woningcorporaties kunnen 10 % van hun sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 34 085,- en daarnaast zonder staatssteun geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen realiseren. Bovendien kunnen bewoners met een lager inkomen na woningtoewijzing ook een inkomensontwikkeling doormaken, zonder dat dit gevolgen heeft voor de staatsteun die woningcorporaties ontvangen.

Tegen deze achtergrond schets ik de resultaten van de verkenning met de EC.

Overleg met de Europese Commissie leidt tot de volgende conclusies:

- Het besluit van de Europese Commissie over de Nederlandse corporaties van 15 december 2009 moet in ieder geval worden uitgevoerd. Dat is nog niet volledig gebeurd. Sinds 1 januari 2011 geldt de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Bij de Eerste Kamer is nog in behandeling de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Daarnaast moet Nederland gaan voldoen aan de nieuwe regels van de EC over diensten van algemeen economisch belang (DAEB) uit december 2011. Daarvoor geldt een overgangstermijn tot 1 februari 2014. Dit betekent vooral voldoen aan de eis om de DAEB-taak aan de corporaties voor bepaalde tijd op te dragen. Dit betekent een fundamentele omslag omdat de dienst van algemeen economisch belang nu voor onbepaalde tijd is opgedragen. Mijn ambtsvoorganger heeft uw Kamer in zijn brief van 24 november 2011 (TK 29 453, nr. 215) geïnformeerd over de betekenis van dit nieuwe pakket.
- De EC heeft haar aanvankelijke voorwaarde dat volledige implementatie van het besluit uit 2009 voorwaarde is voor nieuwe maatregelen versoepeld. Het is daarom mogelijk om een nieuwe maatregel voor huishoudens met middeninkomens in Nederland te treffen zonder dat deze vooraf ter beoordeling aan de EC wordt voorgelegd, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Ik zie dit als concreet resultaat van mijn inspanningen. De EC kan uiteraard wel achteraf maatregelen nemen als zij constateert dat niet aan de voorwaarden is voldaan (toets op «kennelijke fout»).

Met de Commissiediensten is gesproken over de mogelijkheden om zonder staatssteunmelding maatregelen te nemen voor de huishoudens met lagere middeninkomens. De volgende opties zijn besproken:

1. huurwoningen tussen € 600 – 900

Tijdens het algemeen overleg van 2 februari j.l. is vanuit uw Kamer een voorstel gedaan om te komen tot een regionale benadering van het huurniveau en de regels ten aanzien van de inzet van staatssteun regionaal te differentiëren. In dit voorstel zou na een aanbod aan alle partijen, die geen respons van de markt oplevert, de corporatie de taak kunnen krijgen om huurwoningen met een huur tussen € 600 – 900 met staatssteun via WSW-borging en CFV-steun te realiseren.

De EC ziet slechts mogelijkheden voor dit plan als de DAEB aan alle partijen (corporaties en commerciële investeerders/institutionele beleggers) kan worden opgedragen en er gelijkelijk gebruik kan worden gemaakt van de compensatie voor de kosten die ter uitvoering van de opgedragen DAEB-taak worden gemaakt. De redenering is, dat als voldaan wordt aan het geven van staatssteun voor een opgedragen DAEB na voldoende concurrentiestelling geen staatssteunmelding nodig is. Als, zoals thans het geval is, op voorhand duidelijk is dat alleen een corporatie met staatsteun kan investeren, dan betekent dit dat er geen sprake is van het creëren van een gelijk speelveld; steun aan één partij (corporaties) voldoet daar immers niet aan.

De mogelijkheid voor een DAEB die aan alle partijen kan worden opgedragen past niet in het Nederlandse stelsel van financiering van sociale huurwoningen. Het stelsel van de borging door het Waarborg fonds sociale woningbouw (WSW) en steun via het Centraal Fonds voor

de Volkshuisvesting (CFV) staat nu niet open voor andere partijen dan corporaties. Dit is ook niet eenvoudig te realiseren. Commerciële investeerders en institutionele beleggers hebben de WSW-buffer, waarvoor corporaties hebben betaald, niet mee opgebouwd. Het zou derhalve de opbouw van een afzonderlijk nieuw Waarborgfonds vergen met een buffervermogen en eventueel aan te houden obligo's, om een vergelijkbaar effectief systeem van borging op te bouwen. Commerciële beleggers kennen echter evenmin een systematiek van onderlinge solidariteit, die voor een effectieve borging van leningen bij woningcorporaties een essentieel element vormt.

Bovendien geldt voor het WSW een achtervanggarantie van de overheid. De bouw van een nieuw garantiestelsel voor alle partijen (inclusief beleggers) is vanwege de financiële positie van de overheid niet mogelijk en staat ook op gespannen voet met het uitgangspunt dat de garantieposities van de overheid niet moeten worden uitgebreid.

2. 10% extra toewijzingsruimte voor huishoudens die max. € 664,- kunnen betalen

Daarnaast is een voorstel besproken om vanwege de crisis op de financiële en woningmarkt 10% extra toewijzingsruimte te creëren voor degenen die op grond van NIBUD-criteria maximaal een huur van € 664,- kunnen betalen (1 en 2 persoonshuishoudens jonger dan 65 jaar en gezinnen met een inkomen van maximaal € 38 000) voor maximaal 5 jaar. Tenminste 80 % zou dan moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34 085,-. Daarnaast mag – naast de bestaande 10 % ruimte voor toewijzing aan hogere inkomens- maximaal 10 % worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38 000,-.

Uit een studie van de Raad voor de Leefomgeving (Open deuren, dichte deuren) blijkt dat de maximale basishuur (gebaseerd op NIBUD normen) die een huishouden met een inkomen van € 34 085,- kan betalen voor 1 en 2 persoonshuishoudens op € 595,- lag en voor gezinnen op € 591,-. Dit huurbedrag ligt lager dan de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen (€ 664,-). Het is voor deze groep minder eenvoudig uit te wijken naar de geliberaliseerde huursector. Ook de koopsector is volgens deze studie slecht bereikbaar voor deze groep, behalve in de ontspannen regio's. De dalende huizenprijzen zorgen wel voor een kleine verruiming van de mogelijkheden voor lagere inkomens maar de aanscherping van de hypotheekvoorwaarden zorgen voor een tegengesteld effect. Op de korte termijn voorzie ik niet dat andere partijen op de markt zullen zorgen voor aanvullende mogelijkheden voor genoemde huishoudens.

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt en de zorg die er ook in uw Kamer is uitgesproken over de positie van ouderen en kwetsbare groepen (motie van van de leden Monasch en Van Bochove (TK 2010–2011, 32 500 VII, nr. 95), acht ik een inperking van de doelgroep tot alleen huishoudens onder de 65 jaar thans echter niet wenselijk. Wel is het noodzakelijk, gelet op de voorwaarden uit het nieuwe DAEB-pakket, dat het hier om een tijdelijke verruiming gaat vanwege de huidige situatie op de woningmarkt.

Voorwaarden

Wil Nederland een tijdelijke maatregel kunnen treffen zonder dat een goedkeuring van de EC is vereist dan moet het besluit voldoen aan het nieuwe DAEB-vrijstellingsbesluit van de EC dat sinds 31 januari 2012 inwerking is getreden.

Dit betekent dat de tijdelijke maatregel moet voorzien in de volgende hoofdelementen:

- Een onderbouwing van de noodzaak van het opdragen van een nieuwe DAEB (marktfalen);
- Een scheiding van de kosten en opbrengsten van de DAEB- en niet DAEB-activiteiten
- Een bepaalde termijn (deze eis vloeit voort uit het nieuwe DAEB-pakket)

De scheiding van DAEB- en niet-DAEB activiteiten en de kosten en opbrengsten daarvan kan pas plaatsvinden bij de invoering van de staatssteunregels zoals deze zijn neergelegd in het wetsvoorstel tot de herziening van de Woningwet. Daarin is immers pas voorzien in een administratieve (vermogens)scheiding van de activiteiten van corporaties (met een overgangstermijn van een jaar).

Deze tijdelijke maatregel kan dan ook worden ingevuld in de Algemene Maatregel van bestuur (AMvB) ter uitwerking van de Herzieningswet. Besluitvorming over de wenselijkheid daarvan laat ik -uitgaande van een inwerkingtreding van de AMvB gekoppeld aan de inwerkingtreding van de herziening van de Woningwet- over aan mijn ambtsopvolger.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies