

Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

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

**Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk

ABC2010007462

Uw kenmerk

10-WWI-B-001

Datum 19 mei 2010
Betreft feitelijke vragen over het staatssteundossier woningcorporaties

Geachte Voorzitter,

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie heeft naar aanleiding van de brieven van 15 december 2009 (TK 29453, nr. 143) en 7 januari 2010 (TK 29453, nr. 148) vragen gesteld over het staatssteundossier woningcorporaties. In deze brief ga ik in op de gestelde vragen.

Voordat ik daartoe overga breng ik enkele specifieke punten onder uw aandacht.

Proces

In het besluit van de Europese Commissie (EC) wordt ervan uitgegaan dat een aantal elementen uit het besluit -vooruitlopend op een wettelijke regeling- in een ministeriële regeling zullen worden opgenomen. Uitgangspunt bij het besluit van de EC is dat deze regeling al in 2010 –het EC besluit spreekt zelfs over 1 januari 2010- in werking treedt.

Mijn voorganger heeft aan uw Kamer toegezegd de interim-regeling voor inwerkingtreding toe te sturen. Deze regeling -die ik met ingang van 1 oktober 2010 in werking wil laten treden- treft u bijgaand aan.

Reactie op de brief van de Woonbond

In de procedurevergadering van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie van 22 april j.l. heeft de Commissie gesproken over de brief van de Woonbond van 21 april 2010 (onderwerp: doelgroepgrens in relatie tot EU besluit staatssteun woningcorporaties, kenmerk V10.0547.DI). De Commissie heeft gevraagd de brief te betrekken bij de beantwoording van de kamervragen. In het antwoord op vraag 7 wordt op het door de Woonbond aangevoerde punt ingegaan.

Bepaling omvang doelgroep

In de brief van mijn ambtsvoorganger van 15 december 2009 (TK 29 453, nr. 143) is aangegeven dat met de in het besluit van de EC genoemde inkomensgrens

van € 33.000,- (per 1 januari 2010) circa 43 % van de Nederlandse huishoudens onder deze grens vallen. In potentie kan dan ook, volgens dit besluit, 43 % van de huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (een woning met een huur onder de € 647,53).

Deze 43 % betreft zowel huishoudens die thans huren als kopers. Omdat het EC besluit betrekking heeft op toewijzingen aan huurders is voor de berekening van dit percentage het inkomen van eigenaar-bewoners gecorrigeerd vóór aftrek van het saldo van hypotheekrenteaf trek en eigenwoningforfait. Deze twee posten zijn immers, als eigenaarbewoners zouden gaan huren, niet voor hen van toepassing. Het cijfer van 43 % is gebaseerd op het Woon Onderzoek Nederland (WoON) van 2006. Inmiddels zijn ook de cijfers uit WoON 2009 beschikbaar. Op basis van deze meest recente cijfers komt dit percentage uit op 41 %.

Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

Beschikbare cijfers over woningtoewijzing

Recent is het nieuwe WoON 2009 verschenen. In dit onderzoek is ook aandacht besteed aan de woningtoewijzing door woningcorporaties waarbij wordt geconstateerd dat corporaties circa 76 % van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000,- In genoemde brief van mijn ambtsvoorganger is aangegeven dat gemiddeld circa 90 % van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 33.000,-.

Conclusie daaruit zou kunnen zijn dat de inspanning die woningcorporaties gemiddeld genomen moeten leveren om te kunnen voldoen aan de 90%-norm groter is dan eerder werd verwacht, maar deze zal waarschijnlijk minder groot zijn dan de 76% toewijzingen tot € 33.000,- uit WoON doen vermoeden.

Ter toelichting daarop het volgende.

Het percentage van 90 % is afgeleid van door woningcorporaties aangeleverde gegevens in verband met de jaarlijkse verantwoording op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Deze bestanden vormen de basis voor de jaarlijkse rapportages over de prestaties van woningcorporaties aan uw Kamer en zijn ook telkens gehanteerd in informatie aan uw Kamer over de besprekingen met de EC over de staatssteunregels.

De BBSH-gegevens 2006 gaven aan dat in 2006 ca. 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (woningen met huur tot de huurtoeslaggrens) is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan huurtoeslaggrenzen (thans € 29.125,- voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar). Voor 2007 waren de BBSH-cijfers vergelijkbaar. Voor 2008 lag dit percentage op 78%. Vervolgens is daaruit een toewijzingspercentage aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000 afgeleid op basis van woningvoorraad en inkomensgegevens uit WoON 2006 (WoON 2009 was nog niet beschikbaar). Dit leidde tot het percentage van circa 90 %.

De nieuwste cijfers van het WoON 2009 duiden erop dat 76% van de huishoudens aan wie in de periode 2007-2008 een huurwoning met een huur lager dan € 648,- is toegewezen een inkomen heeft lager dan € 33.000,- . De belangrijkste oorzaak van dit verschil in percentage lijkt te zijn dat WoON uitgaat van het jaarinkomen zoals dat door de Belastingdienst pas na het betreffende kalenderjaar wordt

vastgesteld. Woningcorporaties dienen uit te gaan van het inkomen op het moment van toewijzing. Dat 'toewijzingsinkomen' van het BBSH is niet helemaal hetzelfde als het 'kalenderjaarinkomen' van WoON omdat een inkomen naderhand in hetzelfde kalenderjaar nog wijzigingen kan ondergaan, bijvoorbeeld door werkloosheid, een nieuwe baan, loonsverhoging e.d.

Daarnaast kunnen woningcorporaties het actuele inkomen alleen vaststellen op basis van opgaven van de huurders zelf aangevuld met bewijsstukken zoals loonopgaven en (bijgeschatte) jaaropgaven van het vorige jaar.

Ook zijn er enkele relevante verschillen tussen WoON en BBSH. Zo wordt toewijzing van onzelfstandige woonruimten (zoals wooneenheden) niet meegenomen in WoON, maar wel in het BBSH. Tevens wordt in WoON het hele huishoudinkomen meegerekend, terwijl in het BBSH wordt aangesloten bij het inkomensbegrip van de Wet Huurtoeslag waarin inkomens tot ca. € 4.000 van minderjarige kinderen niet worden megeeteld.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

Correctie EC-besluit

Daarnaast stond in het besluit van de EC (punt 80) een fout wat betreft de bijdrage aan de wijkaanpak (€ 250 mln. in plaats van € 750 mln.). De EC heeft deze fout inmiddels gecorrigeerd. Daarbij heeft het besluit dezelfde datum behouden. Bijgaand treft u het besluit van de EC aan met vermelding van het juiste maximale bedrag voor de wijkenaanpak. Het besluit is inmiddels beschikbaar op de website van de EC en op 9 februari 2010 heeft de EC mededeling van de goedkeuring gedaan in het Publicatieblad van de EU (PBEU 2010, C31/6). Inmiddels is ook een Nederlandse vertaling van het besluit beschikbaar. Deze treft u eveneens bijgaand aan. Juridisch is uitsluitend de Engelstalige tekst bindend.

Vragen en antwoorden over het staatssteundossier woningcorporaties

1

Op welke manier is er binnen de onderhandelingen door uw ambtenaren en de Europese Commissie (Commissie) rekening gehouden met de inwerkingtreding van het Lissabon Verdrag per 1 januari 2010 en de daarbij behorende protocollen, zoals protocol 26?

Aan het Verdrag tot Werking van de EU (Verdrag van Lissabon) is het 'Protocol betreffende diensten van algemeen belang' (DAEB) (protocol 26) toegevoegd. Met dit protocol wordt voor het eerst in primair recht (het Verdrag) vastgelegd dat de autoriteiten van de lidstaten een grote vrijheid hebben om te bepalen wat zij van publiek belang achten en hoe zij de voorziening van dat publiek belang ordenen. Ook kunnen regels en randvoorwaarden worden gesteld om de kwaliteit van de DAEB te waarborgen, ze voor iedereen toegankelijk te maken en om ze betaalbaar te houden. De positie van DAEB ten opzichte van de staatssteunregelgeving is bij de inwerkingtreding van het verdrag echter niet

gewijzigd. De interne marktregels (inclusief staatssteunregels) blijven hierop van toepassing.

Tijdens de onderhandelingen is aangedrongen op het door Nederland bepalen van de taken die woningcorporaties als DAEB kunnen worden opgedragen en waarvoor compensatie kan worden genoten. Wat daarbij voor de EC acceptabel is wordt bepaald door de staatssteunregels, die bij de inwerkingtreding van het verdrag van Lissabon onverkort van toepassing zijn gebleven. Mede op grond van de strekking van het protocol is in de discussie met de EC de inkomensgrens voor huishoudens aan wie woningcorporaties de sociale huurwoningvoorraad toewijzen, na overleg met uw Kamer, verder verhoogd.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

2

Kunt u uiteenzetten in hoeverre het akkoord leidt tot meer regeldruk en administratieve lasten voor de woningcorporaties en voor het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)? Spelen deze elementen mee in het opstellen van de ministeriële regeling die de beschikking vertaalt in nationale regelgeving? Bent u bereid om ACTAL te vragen om een toets en een advies m.b.t. deze ministeriële regeling?

Het akkoord leidt zonder meer tot een stijging van de regeldruk en de administratieve lasten voor de woningcorporaties. Bij de invoering van de ministeriële regeling wordt gestreefd naar een minimaal aantal extra voorwaarden. De administratieve lasten zullen niettemin stijgen. Deze lasten hangen samen met de administratie van de woningtoewijzing en de verplichte aanbesteding van maatschappelijk vastgoed. De daarmee gepaard gaande administratieve lasten worden geraamd op circa € 4,4 miljoen per jaar. In bijgaande regeling wordt nog niet de administratieve scheiding tussen activiteiten met en zonder staatssteun/ compensatie geregeld. Dit gebeurt met een wettelijke regeling. De met deze verplichte scheiding samenhangende administratieve lasten komen hier derhalve nog bij. De verwachte lasten zijn gedetailleerd opgenomen in het wetsvoorstel dat naar de Raad van State is verzonden. Een advies van ACTAL is niet nodig geacht om deze lasten scherper in kaart te brengen.

3

In overweging 73 van de beschikking van de Commissie komt naar voren dat het kennelijk de intentie was om woningcorporaties hun sociale woningvoorraad te laten verkleinen. Het blijkt dat deze toezegging van Nederland af komt; het staat namelijk onder het kopje 'Commissie's acceptance of Dutch commitments'. Kunt u uiteenzetten wat de motivatie is voor deze inzet die kennelijk uit de koker van Nederland komt?

In overweging 73 staat niet dat het de intentie is om de sociale huurwoningvoorraad te verkleinen. Er staat dat de woningcorporaties hun aanbod aan sociale huurwoningen dienen af te stemmen op de vraag naar sociale huurwoningen vanuit de huishoudens die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Dat zijn huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000,-

en in beperktere mate huishoudens (tot maximaal 10% van de toe te wijzen sociale huurwoningen) met een belastbaar inkomen boven de € 33.000,-. Daar waar er in een regio onvoldoende vraag is vanuit de bovengenoemde doelgroepen naar sociale huurwoningen, zullen woningcorporaties de omvang van hun sociale huurwoningvoorraad naar alle waarschijnlijkheid gaan aanpassen. Dat kan plaatsvinden door verkoop van sociale huurwoningen aan personen die deze huurwoningen voor eigen gebruik gaan gebruiken. Daar waar er regionaal meer vraag is vanuit de hierboven genoemde doelgroep dan er sociale huurwoningen zijn, zal de woningcorporatie haar sociale huurwoningvoorraad naar verwachting uitbreiden.

Het bovenstaande geeft derhalve aan dat er geen intentie is om de sociale huurwoningvoorraad te verkleinen, er is slechts het verwachte effect in de praktijk dat de sociale huurwoningvoorraad die in aanmerking komt voor staatssteun, in omvang zal worden aangepast aan de vraag vanuit de genoemde doelgroep die in aanmerking komt voor sociale huurwoningen. Dat kan regionaal leiden tot meer of minder sociale huurwoningen (met staatssteun).

4

Wanneer de Commissie van mening is dat bestaande steun niet langer verenigbaar is met de interne markt, wordt de betrokkene eerst om informatie verzocht, zoals in de brief van de DG Mededinging van 14 juli 2005 gebeurde. Als de Commissie daarna bij haar standpunt was gebleven, had ze Nederland daarvan op de hoogte gesteld en had Nederland vervolgens opmerkingen mogen maken. De Commissie zal dan pas een aanbeveling kunnen doen om maatregelen te treffen. Als deze niet zouden zijn geaccepteerd, had de Commissie een formele procedure kunnen starten. Er was dus nog ruim de tijd voordat daadwerkelijk de dreiging van een procedure zou bestaan. Waarom is gekozen om, vooruitlopend op een eventuele procedure, deze aanpassingen nu op korte termijn in te voeren? Had dit te maken met de spoedeisende oplossing van de bezwaarschriftprocedure in het kader van de bijzondere projectsteun van het CFV? Zo ja, waarom zijn beide gekoppeld?

Na de brief van de EC van 14 juli 2005 is voortdurend discussie gevoerd met de EC over de wijze waarop Nederland DAEB aan de woningcorporaties wil opdragen. In 2008 is de bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak aan de orde gesteld. De EC stelde het afdoende regelen van de lopende discussie over het financiële stelsel van de woningcorporaties als voorwaarde voor een goedkeuring van deze nieuwe steunmaatregel. Vanwege de koppeling van beide onderwerpen en de nationale procedures in het kader van de bijzondere projectsteun van het CFV is duidelijkheid geboden over de voor de woningcorporaties te formuleren DAEB, inclusief de taken voor de wijkenaanpak.

Ook de Commissie hechtte aan afronding van het dossier in verband met de afhandeling van de klacht van de IVBN.

Wanneer Nederland had "afgewacht" totdat de EC een formele onderzoeksprocedure zou hebben gestart –al dan niet in reactie op de klacht van de IVBN- was de uitkomst uiterst onzeker geweest. Gevolg zou zijn dat

Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

investeringen door corporaties in woningbouw, wijkaanpak en leefbaarheid lange tijd onzeker zouden zijn. Nederland heeft het daar niet op aan willen laten komen. Het besluit van de EC en de implementatie daarvan vormt dan ook de afronding van een al jarenlang slepende discussie. Van een invoering of besluitvorming op "korte termijn" is dan ook geen sprake.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

5

Waarom heeft de Commissie niet volstaan met de mogelijkheid om een boete op te leggen (in de vorm van teveel genoten staatssteun), in het geval dat de toewijzingsnorm wordt overschreden?

De EC heeft niet alleen willen volstaan met een boete als de toewijzingsnorm wordt overschreden, maar heeft tevens willen voorkomen dat er nieuwe extra staatssteun voor de bouw of aankoop van sociale huurwoningen ter beschikking zou komen, indien er een overaanbod is aan sociale huurwoningen ten opzichte van de overeengekomen doelgroep voor sociale huurwoningen. De EC is van mening dat een woningcorporatie die al een overschot aan sociale huurwoningen heeft (af te meten aan de hand van de woningtoewijzingen), die gerealiseerd en geëxploiteerd worden met staatssteun ter compensatie van de DAEB, dit overschot niet nog eens met staatssteun zou mogen uitbreiden. In geval van een overschot aan sociale huurwoningen bij een woningcorporatie wordt de bouw of aankoop van huurwoningen door die woningcorporatie door de EC niet meer als een DAEB betiteld waarvoor staatssteun in de vorm van compensatie voor de DAEB mag worden gegeven.

6

In uw brief staat vermeld dat het woningcorporaties niet kwalijk kan worden genomen dat hun bewoners, na het moment van toewijzing, een positieve inkomensontwikkeling doormaken. Hoe verhoudt deze opmerking, die betrekking heeft op scheefwonen, zich tot de aangegeven 43% van de Nederlandse huishoudens die in aanmerking komt voor een woning van een woningcorporatie? Kan ook voorts worden aangegeven hoeveel procent van de huurders scheef woont?

In de genoemde brief van 15 december 2009 is aangegeven dat het inkomen alleen bepalend is op het moment van toewijzing van de woning. Wanneer een huishouden na het betrekken van de woning een inkomensstijging doormaakt is dat niet relevant voor de vraag of er sprake is geweest van toewijzing conform de normen van het EC-besluit.

Met het percentage van 43 % (41 % op basis van WON 2009) is aangegeven dat een grote groep huishoudens in potentie in aanmerking zou kunnen komen voor een woning met een huur onder de in het EC-besluit gestelde norm (€ 648,-).

In de brief aan de Tweede Kamer van 14 april 2009 (TK 27 926, nr. 136) is uitgebreid ingegaan op scheefheid. Zoals in deze brief is aangegeven kan scheefheid op verschillende manieren gedefinieerd worden. In deze brief werd als één van de definities van goedkope scheefheid uitgegaan van de huishoudens met

een inkomen boven de toenmalige ziekenfondsgrens die een woning huurden onder de destijds geldende liberalisatiegrens. Dit percentage bedroeg op basis van WoON 2006 20 %.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

7

Datum
19 mei 2010

Klopt het dat andere Europese landen, zoals Frankrijk, Engeland en Zweden geen of een hogere inkomensgrens voor sociale huisvesting hanteren? En dat in die landen de inkomensgrenzen ook verschillen per regionale woningmarkt? In hoeverre is gekeken naar andere beschikkingen die de Commissie in het kader van diensten van algemeen economisch belang (DAEB's) en sociale huisvesting heeft afgegeven, zoals de beschikking aan Ierland (State Aid nr. N 89/2004), waarbij ook gekeken is naar financiering van projecten m.b.t. afvalmanagement en waterbeheersing t.b.v. de sociale huisvesting?

Klopt het dat de definiëring van de doelgroep en de bepaling van de inkomensgrens de bevoegdheid is van de lidstaten? Waarom is de Commissie niet met een hogere inkomensgrens dan € 33.000,- akkoord gegaan? Aan welke toets heeft de Commissie de hoogte van de inkomensgrens onderworpen? Waarom is er één landelijke en geen gedifferentieerde inkomensgrens voorgesteld?

Er is gekeken naar andere beschikkingen die de Commissie in het kader van DAEB's en sociale huisvesting heeft afgegeven. De aangehaalde beschikking aan Ierland (N89/2004) is niet vergelijkbaar, omdat daar de taakopdracht op grond van regelgeving duidelijk gericht is op sociaal achtergestelde huishoudens. Eén van de voorwaarden is dat zij lage kredietwaardigheid aantonen met afwijzingsbrieven van 2 hypotheekverstrekkers uit de private sector. Voorts berust het op een misverstand dat de Commissie daarbij ook heeft gekeken naar financiering van projecten m.b.t. afvalmanagement en waterbeheersing t.b.v. de sociale huisvesting. De Commissie sluit dat deel van de regelgeving juist nadrukkelijk uit van haar oordeel (punt 13, p. 3).

In principe zijn het definiëren van de doelgroep en het bepalen van de inkomensgrens bevoegdheden van de lidstaten. De Commissie komt een marginaal oordeel toe (maakt de lidstaat een 'kennelijke fout').

Er moet in dat kader voldaan worden aan het Europese verdrag en de Europese regelgeving. De interne marktregels (inclusief staatssteunregels) blijven in dat kader van toepassing. In de beschikking 2005/842/EG van 28 november 2005 (kennisgeving onder nummer C(2005) 2673) van de EC is aangegeven wat globaal de doelgroep van huishoudens van de woningcorporaties (niet alleen in Nederland, maar in de gehele Europese Unie) is in relatie tot deze regels ("huisvestingsdiensten aanbieden aan achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen die, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktconforme voorwaarden kunnen vinden" (C (2005) 2673 punt 16).

Voor de inkomensgrens in Nederland is daarbij aanvankelijk de huurtoeslaggrens het uitgangspunt geweest (thans € 29.125,- voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar).

Mede naar aanleiding van de motie van de Tweede Kamer (TK 29453, nr. 125) hebben nadere onderhandelingen met de EC plaatsgevonden, waarbij specifiek

ingegaan is op betaalbaarheidknelpunten in een aantal woningmarktregio's. Naar aanleiding van deze onderhandelingen is de EC uiteindelijk akkoord gegaan met een huishoudinkomensgrens van € 33.000,- en de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningvoorraad te mogen toewijzen aan huishoudens boven deze inkomensgrens. Daarmee kunnen woningcorporaties –rekening houdend met 10 % woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000,- - 41 % (WoOn 2009) van de huishoudens in Nederland bedienen binnen de DAEB. Een hogere inkomensgrens voor de DAEB zou de balans tussen de eigen bevoegdheid van de lidstaat om de inkomensgrens te bepalen en de exclusieve bevoegdheid van de EC om de toepassing van de staatssteunregels te toetsen kunnen doen omslaan naar een negatief besluit van de EC. In een welvarend land als Nederland met een grote sociale huisvestingssector is 43 % (thans op basis van WoOn 2009: 41 %) een niet onredelijk percentage om huishoudens die het nodig hebben te laten huisvesten door woningcorporaties.

Voor een gedifferentieerde inkomensgrens moesten objectieve criteria worden gesteld.

Met de EC is één landelijk gelijke inkomensgrens van € 33.000,- afgesproken, met daarbij ruimte om regionaal te differentiëren voor zover er over geheel Nederland wel voldaan blijft worden aan de 90 % norm. Het hanteren van regionaal verschillende inkomensgrenzen zou een aantal ongewenste neveneffecten hebben gehad.

Ten eerste zou het hanteren van regionaal verschillende inkomensgrenzen sterk afwijken van de systematiek die bij de huurtoeslag wordt gehanteerd. Daar worden immers landelijke inkomensgrenzen gehanteerd. Ten tweede zou een regionale benadering betekenen dat er per regio een inkomensniveau vastgesteld moet worden. Objectieve criteria daartoe ontbreken. Zelfs binnen één woningmarktregio zal al sprake kunnen zijn van verschillende situaties (zoals Amsterdam en Almere, die één woningmarkt vormen, maar waar het prijsniveau sterk verschilt). Ten derde zou een systeem met regionale inkomensgrenzen voor woningcorporaties administratief zeer bewerkelijk worden.

8

Waarom heeft Nederland de aanneming van de Commissie dat er sprake is van staatssteun niet bestreden? In hoeverre is er sprake van overcompensatie van de woningcorporatiesector? Waarom heeft u niet een overzicht verschaft van de kosten en de compensatie aan de Commissie? Waarom is verweer niet scherper ingezet en is er geen informatie verschaft over de hoogte van de steun t.o.v. de kosten?

Gezien eerdere beschikkingen die de Commissie in het kader van DAEB's en sociale huisvesting heeft afgegeven –onder meer de in antwoord op vraag 7 genoemde beschikking uit 2005- kan niet worden ontkend dat er sprake is van het verstrekken van een voordeel aan ondernemingen in Europeesrechtelijke zin die het intracommunautair handelsverkeer kan verstoren. Zo kunnen uitsluitend woningcorporaties aanspraak maken op borging met overheidsachtervang van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wettelijk

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

geheven project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Een verweer op grond van het feit dat er geen sprake zou zijn van staatssteun maakt dan ook vrijwel zeker geen kans.

Wel is op macro niveau informatie verstrekt aan de EC waaruit blijkt dat het voordeel van de woningcorporaties als geheel achterblijft bij de kosten die woningcorporaties maken ter uitvoering van de DAEB. Daarbij kan echter niet worden uitgesloten dat, zonder maatregelen, de staatssteun die voor een individuele woningcorporatie mogelijk is, terecht komt bij haar commerciële activiteiten. Het Europese mededingingsrecht laat ruimte om compensatie te geven voor activiteiten om te voorzien in sociale huisvesting voor degenen die als gevolg van solvabiliteitsbeperkingen geen huisvesting tegen marktconforme voorwaarden kunnen vinden, maar laat niet toe dat een individuele woningcorporatie met staatssteun commerciële activiteiten gaat verrichten en deze commerciële activiteiten mogelijk onder de marktprijs kan aanbieden. Daarom zijn de nu afgesproken nadere maatregelen nodig.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

9

In uw brief wordt gesproken over de bouw, verhuur en toewijzing van huurwoningen met staatssteun. Hoe heeft u veilig gesteld dat verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg kunnen blijven worden gebouwd met staatssteun? Op welke wijze vallen verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg binnen de afspraken met de EC?

De toewijzing van verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg gebeurt op basis van indicatie in plaats van inkomen. De verhuur gebeurt ook complexgewijs. Leidt de toewijzingsnorm daar niet tot problemen?

Verpleeg- en verzorgingshuizen, psychiatrische opvang en vastgoed voor gehandicaptenzorg kunnen worden gebouwd met staatssteun. Deze activiteiten worden niet genoemd op de lijst van maatschappelijk vastgoed maar zij worden gerekend tot de bouw van woonegelegenheden in de DAEB.

Bij de uitwerking in regelgeving wordt rekening gehouden met de verschillende situaties die zich kunnen voordoen. Opgenomen wordt dat onzelfstandige eenheden in verzorgingshuizen en verpleeghuizen (waaronder gehandicaptenzorg), die verhuurd worden aan zorginstellingen, niet onder de 90% toewijzingsregels vallen. Overweging is dat voor dergelijke onzelfstandige woonegelegenheden in verzorgings- en verpleeghuizen wettelijke toewijzingsregels gelden op basis van medische indicatie ongeacht inkomen en er sprake is van een voorziening op basis van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten, waarin in de regel ook de levering van de woondienst integraal, gecombineerd met de (verpleeg)zorg, is opgenomen.

Voor de toewijzing van aanleunwoningen (zelfstandige woonegelegenheden) bij een verzorgingshuis of zelfstandige woonegelegenheden in woon-zorgcomplexen, ook als deze door een andere instelling dan de woningcorporatie verhuurd worden, geldt het toewijzingscriterium wel. Dergelijke woningen dienen zoveel

mogelijk toegewezen te worden aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.000,-. Dit zijn volwaardige woningen, die zelfstandig verhuurd worden (wonen en zorg gescheiden) en de verhuur vindt ook plaats aan senioren die geen AWBZ indicatie hebben. Indien dergelijke woningen verhuurd worden door een andere instelling, dient de woningcorporatie hierover toewijzingsafspraken en verantwoordingsafspraken te maken met die andere instelling.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

10

Tenminste 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslaggrens moet worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.000,-; hoe moet omgegaan worden met gebieden die deze 90% niet halen?

De woningcorporatie zal met de woningtoewijzing rekening moeten houden met deze norm. De woningcorporatie is dan ook zelf verantwoordelijk voor het "halen" van deze norm. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 3 zullen woningcorporaties in regio's waar onvoldoende vraag is naar sociale huurwoningen door huishoudens met een belastbaar inkomen onder de € 33.000,- naar alle waarschijnlijkheid de omvang van hun met staatssteun te verhuren bezit aanpassen.

Zoals aangegeven in de brief van 15 december 2009 zal via een wettelijke regeling de mogelijkheid worden geboden om regionaal een ander percentage vast te stellen. Voorwaarde is dan wel dat een lagere norm in een regio door een andere regio wordt gecompenseerd zodat de norm landelijk op tenminste 90 % uitkomt.

11

Op welke wijze toetst u woningcorporaties die minder dan 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslag toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.000,- en aan welke eisen moeten woningcorporaties of regio's voldoen om tijdelijk voor een ander percentage in aanmerking te komen?

Woningcorporaties moeten de passende toewijzing verantwoorden bij het CFV. De verantwoording zal voorzien moeten worden van een mededeling van de accountant.

Het vaststellen van een ander percentage dan de 90 % vergt een nadere (wettelijke) regeling. Zoals in antwoord op vraag 10 is aangegeven kan pas sprake zijn van een lager percentage voor woningcorporaties in een bepaalde regio als dit door een hoger percentage in een andere regio wordt gecompenseerd. Of dit in concrete situaties te realiseren is, zal door de woningcorporaties die een te laag toewijzingspercentage realiseren moeten worden aangetoond. Daartoe zullen de gemeenten en de woningcorporaties in de betreffende compenserende woningmarktregio aan kunnen geven of een hoger percentage haalbaar is en of zij zich daaraan kunnen en willen committeren.

12

Is er een mogelijkheid om het toewijzen van minder dan 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslaggrens aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000,- te verlengen? Wat zijn de voorwaarden daarvoor? Komen regio's daarvoor in aanmerking, waar de vrije woningmarkt zo krap is dat mensen met een inkomen boven de € 33.000 per jaar ook niet in staat zijn zich op de vrije woningmarkt te redden?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 11 vindt de vaststelling van een lager percentage plaats via een wettelijke regeling. Dit lagere percentage geldt voor maximaal 4 jaar. Daarna zal een nieuwe afweging plaatsvinden. Zoals in de brief van 15 december is aangegeven lijkt er weinig samenhang te bestaan tussen de thans bekende regionale toewijzingscijfers en de mate van krimp of groei in een regio. Daarom is het op voorhand niet mogelijk een uitspraak te doen in welke omstandigheden afwijking van het percentage -gekoppeld aan compensatie elders- gerechtvaardigd c.q. wenselijk is. Voor het jaar 2010 zal daarom nog geen sprake zijn van regionale differentiatie bij het 90 % criterium.

13

Zijn er gebieden in Nederland waar permanent meer dan 90% van de huurwoningen met een huur beneden de maximale huurtoeslag wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000,-? Welke regio's zijn dat en is dit voldoende om regio's met minder dan 90% te compenseren?

Daar is op dit moment geen precies inzicht in te geven, omdat de woningcorporaties bij de toewijzingen nu rekening houden met de huidige regels zoals opgenomen in het BBSH. Daarin is opgenomen dat woningen onder de aftoppingsgrens bij voorkeur worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor de huurtoeslag. Voor wat betreft de grens van € 33.000,- worden door de woningcorporaties op dit moment nog geen gegevens bijgehouden. Zoals in de inleiding van deze brief is aangegeven is het percentage van 90 % landelijk afgeleid van door woningcorporaties aangeleverde gegevens op grond van het BBSH.

14

Hoeveel procent van de huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000,- zijn eenpersoonshuishoudens?

Van alle huishoudens met een inkomen tot € 33.000,- is 57,5% een eenpersoonshuishouden (bron WoON2009).

15

Wat is het netto inkomen als iemand bruto € 33.000,- verdient en kunt u hierbij een onderscheid maken tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. En wilt u bij meerpersoonshuishoudens een

onderscheid maken tussen alleenverdieners en tweeverdieners? Kunt u deze vragen ook beantwoorden bij een bruto inkomen van € 40.000,- ? Wat is de bijpassende huurquote bij een maandhuur van € 550?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

In onderstaande tabel zijn de gevraagde cijfers opgenomen. Hierbij enkele nadere opmerkingen:

Datum
19 mei 2010

- In de bovenste helft van de tabel zijn de gevraagde cijfers bij een bruto-inkomen van € 33.000,- en € 40.000,- gepresenteerd. Omdat de met de EC afgesproken inkomensgrens gedefinieerd is in belastbaar inkomen laat de onderste helft van de tabel dezelfde cijfers zien bij een belastbaar inkomen van € 33.000,- respectievelijke € 40.000,- .
- In de tabel wordt voor de verschillende huishoudens het zogenaamde besteedbaar inkomen getoond. Dit verschilt van het netto-inkomen in zoverre dat in de berekening van het besteedbaar inkomen ook de nominale ziektekostenpremies, de zorgtoeslag, het kindgebonden budget en de kinderbijslag zijn meegenomen.
- Bij de berekening zijn de geldende belasting- en premietarieven voor 2010 gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de cijfers die hiervoor ook in de koopkrachtberekeningen van bijvoorbeeld het CPB worden gehanteerd.
- Bij de meerpersoonshuishoudens zijn berekeningen gemaakt voor huishoudens met en zonder kinderen. Er is verondersteld dat in huishoudens met kinderen 2 kinderen aanwezig zijn.
- De uitkomsten voor de tweeverdienende meerpersoonshuishoudens zijn sterk afhankelijk van de verdeling van het inkomen over de twee partners. In deze berekeningen is uitgegaan van zogenaamde anderhalfverdieners (de ene partner verdient 1/3 van het totale huishoudinkomen, de andere partner 2/3). Bij een bruto huishoudinkomen van € 33.000,- is hier dus verondersteld dat de ene partner € 11.000,- verdient en de andere partner € 22.000,-.
- De huurquote is berekend als het deel van het besteedbaar inkomen dat aan de huur van € 550 per maand (€ 6.600,- per jaar) wordt uitgegeven.

Datum
19 mei 2010

Bruto inkomen	<i>Eenpersoons- huishouden</i>	<i>Meerpersoonshuishoudens</i>			
		Alleenverdiener zonder kinderen	Alleenverdiener met kinderen	Tweeverdiener zonder kinderen	Tweeverdiener met kinderen
Bruto inkomen	33000	33000	33000	33000	33000
Besteedbaar inkomen	21553	23091	25887	24787	28480
Huurquote (% van besteedbaar)	30,6%	28,6%	25,5%	26,6%	23,2%
	Alleenstaande	Alleenverdiener zonder kinderen	Alleenverdiener met kinderen	Tweeverdiener zonder kinderen	Tweeverdiener met kinderen
Bruto inkomen	40000	40000	40000	40000	40000
Besteedbaar inkomen	25414	26613	28894	28613	31851
Huurquote (% van besteedbaar)	26,0%	24,8%	22,8%	23,1%	20,7%

Belastbaar inkomen	<i>Eenpersoons- huishouden</i>	<i>Meerpersoonshuishoudens</i>			
		Alleenverdiener zonder kinderen	Alleenverdiener met kinderen	Tweeverdiener zonder kinderen	Tweeverdiener met kinderen
Belastbaar inkomen	33000	33000	33000	33000	33000
Besteedbaar inkomen	20845	22421	25326	23769	27666
Huurquote (% van besteedbaar)	31,7%	29,4%	26,1%	27,8%	23,9%
	Alleenstaande	Alleenverdiener zonder kinderen	Alleenverdiener met kinderen	Tweeverdiener zonder kinderen	Tweeverdiener met kinderen
Belastbaar inkomen	40000	40000	40000	40000	40000
Besteedbaar inkomen	24704	25964	28338	27498	30951
Huurquote (% van besteedbaar)	26,7%	25,4%	23,3%	24,0%	21,3%

16

Waarom heeft u de invoering van één enkele inkomensgrens van € 33.000,- toegezegd? Kunt u inzicht geven in de cijfermatige analyse? Waarom zijn er geen gedifferentieerde inkomensgrenzen voorgesteld die rekening houden met de inkomens van één- en meerpersoonshuishoudens en met de uiteenlopende woningmarktregio's? Heeft u rekening gehouden met gedragsaanpassingen bij de inschrijving voor een huurwoning?

Aan de keuze van de grens van € 33.000,- zijn besprekingen met de EC en uw Kamer vooraf gegaan. In het antwoord op vraag 7 ben ik daar nader op ingegaan. Omwille van de eenvoud is er niet voor gekozen om voor eenpersoonshuishoudens vervolgens weer een lagere inkomensgrens te hanteren. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 7 is ook niet gekozen voor een gedifferentieerde inkomensgrens per regio omdat daartoe objectieve criteria moeten worden gesteld. Er zijn ook onvoldoende gegevens over woningmarktregio's om criteria voor een gedifferentieerde inkomensgrenzen vast te leggen. Wel biedt het EC besluit –zoals in antwoord op eerder vragen is aangegeven- de mogelijkheid te differentiëren in de 90 % norm tussen regio's. Dit zal echter pas bij invoering van een wettelijke regeling aan de orde kunnen zijn. Er is geen inschatting gemaakt van de gedragseffecten bij inschrijving voor een huurwoning.

17

In uw brief staat vermeld dat 43% van de Nederlandse huishoudens in aanmerking komt voor een woning van een woningcorporatie. Echter in het goedkeurende besluit van de Commissie op pagina 9, wordt aangegeven dat: "this definition covers approximately 43% of the Dutch population". Opgemerkt dient te worden dat 43% van de bevolking niet 43% van de huishoudens is. Bent u het met deze opmerking eens? Zo ja, heeft dit ook nog gevolgen voor de conclusie die op basis hiervan is getrokken op pagina drie van de brief?

Ik ben het eens met de opmerking, dat 43% van de bevolking niet 43% van de huishoudens is.

Dit heeft verder geen gevolgen voor de conclusie, dat woningcorporaties goed uit de voeten kunnen met de toewijzingsgrens van € 33.000,- per huishouden. In de informatie die aan de EC is verstrekt is immers uitgegaan van een grens van € 33.000,- per huishouden. Het besluit van de commissie spreekt elders in het besluit consequent over huishoudens, dus er wordt vanuit gegaan dat de genoemde passage op pagina 9 ook zo moet worden gelezen.

18

Hoe verhoudt de omvang van de doelgroep van circa 43% van de Nederlandse huishoudens die onder het akkoord met de Commissie valt, zich tot de cruciale rol van woningcorporaties in het realiseren van woonruimten voor degenen die het moeilijk hebben op de woningmarkt (zie pagina 1 van uw brief)?

Met het definiëren van de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning van de woningcorporaties is rekening gehouden met de situatie op de woningmarkt in Nederland. Hierdoor kan ook de beginnend agent, brandweerman of verpleger een sociale huurwoning betrekken.

19

Wat zijn de consequenties in het geval voor 2010 een interim-regeling zonder regionale differentiëringmogelijkheid van toepassing zal zijn?

Op dit moment zijn er op basis van bestaande gegevensbronnen geen aanwijzingen/indicaties in welke regio's gebruik gemaakt zou moeten worden van een regionale differentiëringmogelijkheid. Zie hiertoe ook mijn antwoord op vraag 11. Dit betekent dat in 2010 voor elke woningcorporatie dezelfde landelijke norm zal gelden.

Het is vanuit bestuurlijke zorgvuldigheid gewenst dat een toe te passen regionale differentiatie gebaseerd is op ervaringen van een (bij voorkeur meerjarig) toewijzingsresultaat in een regio in relatie tot objectieve woningmarktgegevens. Op basis van de eerste ervaringen van de toewijzingen over 2010 (die medio 2011 te verwachten zijn) kan wel een (eerste) beeld gevormd worden van de mate waarin de 90 % norm wordt gehaald. Deze eerste ervaringen zullen ook gebruikt kunnen worden voor nadere analyses.

20

Wat is de oorzaak van de constatering dat er weinig samenhang lijkt te zijn tussen de regionale toewijzingscijfers en de mate van gespannenheid van een woningmarktregio of krimp of groei in deze regio?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

In de brief van 15 december is aangegeven dat er op basis van de beschikbare gegevens weinig samenhang lijkt te zijn tussen de regionale toewijzingscijfers en de mate van gespannenheid van een woningmarktregio. Ik baseer mij daarbij op de informatie in de publicatie "Het sectorbeeld realisaties woningcorporaties 2009" van het CFV (pag. 24 , zie ook tabel 16 op pag. 37).

Ik heb geen duidelijke verklaring voor de in genoemde publicatie vermelde verschillen in toewijzingen aan de doelgroep en de gespannenheid van de woningmarkt in de vermelde gebieden.

21

Wordt door het vervallen van de uitzondering in de WSW-borging voor de commerciële plint aan woongebouwen niet het risico gelopen dat in gebouwen met een commerciële plint alleen nog maar woningen met dure huren worden gerealiseerd in plaats van ook woningen met goedkope huren?

In de interim-regeling en de benodigde nadere wettelijke regeling wordt geregeld dat voor combinatieprojecten de woningcorporatie voor het gedeelte van de investering dat betrekking heeft op onroerend goed in het kader van de DAEB een WSW geborgde lening kan verkrijgen. Voor het andere gedeelte zal men een ongeborgde lening dienen aan te trekken of dat gedeelte uit (deels) andere middelen dienen te financieren (bijv. vrije liquide middelen, inbreng van andere investeerders). Ingeval een hypothecair onderpand voor de ongeborgde lening nodig is kan het gebouw juridisch gesplitst worden.

22

Kunnen woningcorporaties, bijvoorbeeld in krimpgebieden, die minder dan 90% van de woningen toewijzen aan mensen die minder verdienen dan € 33.000,- borging krijgen voor nieuwbouw van sociale woningen, zolang het aantal toewijzingen onder de 90% zit? Als dat niet het geval is wat betekent dit dan voor sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen die technisch op zijn?

Allereerst wil ik signaleren dat op basis van de huidige beschikbare informatie het niet zo is dat in krimpgebieden de 90% toewijzing niet gehaald wordt. Indien echter in een krimpregio het aantal toewijzingen structureel onder de 90% zit, is er sprake van een overschot aan sociale huurwoningen in de regio t.o.v. de huishoudens die in aanmerking komen voor die woningen.

In zo'n regio is het onlogisch dat, nadat een verouderde sociale huurwoning gesloopt is, er een sociale huurwoning wordt teruggebouwd, omdat er al voldoende sociale huurwoningen in de regio aanwezig zijn. Indien na enige tijd de

woningvoorraad van de woningcorporatie wel weer afgestemd is op de vraag, kunnen weer met staatssteun sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

23

Wat zijn de consequenties als Nederland niet akkoord gaat met het voorstel van de Commissie?

Datum
19 mei 2010

Dit is geen voorstel waarmee wel of niet akkoord kan worden gegaan, maar een besluit van de EC dat moet worden nageleefd. De beroepstermijn voor de Nederlandse overheid is inmiddels verstreken.

Als het EC besluit niet, niet tijdig of niet in lijn met het EC besluit wordt uitgewerkt in wet- en regelgeving bestaat het risico dat de EC een formele onderzoeksprocedure wegens misbruik van steun start. Bij de start of tijdens dat onderzoek kan de EC een 'opschortingsbevel' geven (dat betekent alle onrechtmatige steun opschorten). Uiteindelijk kan de EC na het formele onderzoek een negatief besluit geven en de terugvordering gelasten van ten onrechte genoten staatssteun. Dit geldt zowel voor het bestaande financiële stelsel voor de corporaties als voor de bijzondere projectsteun aan de corporaties voor de wijkenaanpak.

24

Is projectensteun staatssteun die toegestaan blijft?

Ja. Zowel de reguliere projectsteun als de bijzondere projectsteun voor de wijkenaanpak is hiermee toegestaan. De projectsteun zal echter niet mogen worden gebruikt voor commerciële activiteiten. In de beoordeling van de steunaanvraag en in de verantwoording over de aanwending wordt hierop toegezien.

25

In de bestaande WSW-systematiek is het woningcorporaties toegestaan om commerciële ruimtes van beperkte omvang te financieren met WSW-borging, voor zover die ruimtes onderdeel uitmaken (maximaal 1/3) van een sociaal project. Ook bieden de huidige WSW-regels ruimte om kleinschalige commerciële ruimtes (winkels) te borgen, mits dit gebeurt op nadrukkelijk verzoek van de gemeente, bijvoorbeeld in het kader van de wijkaanpak. Klopt het dat deze activiteiten niet meer met WSW-borging mogelijk zijn? Kunt u uiteenzetten wat het effect zal zijn op de buurt- en wijkaanpak? Bent u voornemens een aparte WSW-tak te creëren die onderlinge borging zonder staatssteun mogelijk maakt?

Het is juist dat de genoemde activiteiten niet meer met WSW-borging mogelijk zijn. Deze activiteiten mogen echter normaal door de woningcorporatie uitgevoerd worden, maar dan gefinancierd uit andere bronnen (onborgde leningen, uit liquide middelen, e.d.). Dit hoeft derhalve geen wijziging in te houden voor de buurt- en wijkaanpak.

Ten aanzien van de vraag of ik voornemens ben een aparte WSW-tak te creëren is het antwoord "nee". Als echter de woningcorporatiesector zelf een privaat waarborgfonds wenst op te richten zonder ondersteuning of achtervang van de staat (rijk, gemeente of een andere overheidsinstelling), is zij daarin vrij.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

26

Waarom is gekozen voor de inkomensgrens van € 33.000,-?

Zie antwoord op vraag 7

27

In uw brief en in het besluit van de Commissie wordt als onderdeel van het sanctie-instrumentarium de staatssteunstop genoemd. Een dergelijke sanctie is ongebruikelijk bij staatssteunbeschikkingen. Waarom heeft u niet volstaan met de mogelijkheid om een boete op te leggen (in de vorm van teveel genoten staatssteun), in het geval dat de toewijzingsnorm wordt overschreden? Hoe schat u de effecten in op het investeringsgedrag van woningcorporaties, nu er ten aanzien van een belangrijk onderdeel daarvan (namelijk de financiering) een onzekerheid wordt gecreëerd?

Voor het eerste deel van de vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 5. De effecten op het investeringsgedrag van woningcorporaties zullen zijn dat woningcorporaties in gebieden waar sprake is van een overaanbod van sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de groep huishoudens die daar recht op hebben, de bouw van sociale huurwoningen zullen terugschroeven. Zij zullen er op dat moment de voorkeur aan geven om zonder gebruikmaking van staatssteun duurdere huurwoningen voor de doorstroming of (sociale) koopwoningprojecten te realiseren. De uitwerking in wet- en regelgeving van de administratieve scheiding zal zodanig plaats moeten vinden, dat woningcorporaties hier financieel de mogelijkheden toe hebben.

28

Kunt u helder uiteenzetten of per woningcorporatie of per regio gekeken moet worden naar de 90% toewijzingsnorm, dit ook gezien de zinsnede "met het oog op sociale menging en sociale samenhang zal 90% van de woningen van elke woningcorporatie worden verhuurd aan een welomschreven doelgroep van sociaal achtergestelde personen. De resterende 10% woningen kunnen worden toegewezen aan andere groepen, maar op basis van objectieve criteria waarin met sociale prioriteiten rekening wordt gehouden" (uit het persbericht van de Commissie, IP/09/1928)? Betekent de tijdelijke regeling tot 1 januari 2011 dat regionaal niet kan worden gedifferentieerd?

De door uw Commissie geciteerde passage betreft een passage uit het persbericht van de commissie. De Commissie heeft daarbij (blijkbaar) aan willen geven dat woningcorporaties de mogelijkheid hebben woningen met een huur tot € 647,53 aan de doelgroep toe te wijzen. 43 % (inmiddels blijkt uit WoON 2009 41%) van

de huishoudens valt immers onder de inkomensgrens van € 33.000,-. Daarmee is het mogelijk gedifferentieerd toe te wijzen waarbij ook de beginnende politiemensen, onderwijzers en verpleegkundigen een beroep kunnen doen op huisvesting bij woningcorporaties. De overige 10 % kan worden toegewezen aan huishoudens boven de inkomensgrens van € 33.000,- waarbij huishoudens met sociale prioriteiten (bijvoorbeeld pas gescheiden mannen/vrouwen) voor gaan. Er zal per woningcorporatie worden gekeken naar de toewijzingsnorm omdat de EC ook ziet op en regels stelt aan individuele ondernemingen. Van een regionale differentiatie is -zoals is aangegeven in antwoord op vraag 12- voor het jaar 2010 nog geen sprake. Wanneer er na invoering van een wettelijke regeling wel sprake is van regionale differentiatie zal een woningcorporatie die in meerdere regio's werkzaam is bij de toewijzingen rekening moeten houden met het voor de regio geldende percentage.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

29

Verwacht u negatieve effecten van de onzekerheid over het verkrijgen van staatssteun (i.v.m. mogelijke niet behalen van de 90 procent toewijzingsnorm) op de productie van huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en de investeringen in maatschappelijk vastgoed? Zo nee, waarom niet?

Het niet behalen van de 90 % toewijzingsnorm heeft uitsluitend consequenties voor de staatssteun voor sociale huurwoningen, niet voor maatschappelijk vastgoed. De investeringen in maatschappelijk vastgoed zullen dan ook niet negatief beïnvloed worden, omdat deze altijd voor staatssteun in aanmerking kunnen komen.

Daarnaast zal de onzekerheid zelf niet leiden tot negatieve effecten op de productie, omdat het niet verkrijgen van staatssteun voor nieuw te bouwen woningen pas twee jaar na het jaar waarin de 90% niet gehaald is van toepassing wordt voor vanaf dat moment af te sluiten leningencontracten voor nieuwe huurwoningprojecten. Er kan immers pas na een kalenderjaar worden geconstateerd dat de norm is overschreden en de sanctie kan pas voor het daaropvolgende jaar worden opgelegd. Als in enig jaar de norm feitelijk niet gehaald is, zal de woningcorporatie natuurlijk goed de sociale huurwoningmarkt in ogenschouw nemen en kijken of er nog nieuwe sociale huurwoningprojecten nodig zijn gezien de omvang van de groep huishoudens die daarvoor in aanmerking komt. De woningcorporatie kan dan besluiten om de productie van sociale huurwoningen omlaag te brengen als zij verwacht ook in het daarop volgende jaar de norm niet te kunnen halen. Als zij inschat dat er wel vraag zal zijn naar duurdere huurwoningen door hogere inkomensgroepen, zal zij zich waarschijnlijk richten op het bouwen van dergelijke huurwoningen zonder staatssteun.

30

Waarom heeft u niet volstaan met de mogelijkheid om een boete op te leggen (in de vorm van teveel genoten staatssteun), in plaats van een staatssteunstop, in het geval dat de toewijzingsnorm wordt overschreden? Hoe schat u de effecten in op het investeringsgedrag van woningcorporaties nu er ten aanzien van een

belangrijk onderdeel daarvan, namelijk de financiering, een onzekerheid wordt gecreëerd?

Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 5, vraag 27 en vraag 29.

Datum
19 mei 2010

31

Op welke wijze zal de onzekerheid over het verkrijgen van staatssteun (i.v.m. mogelijke overschrijding van de toewijzingsnorm) een negatief effect hebben op de investeringen in huurwoningen en de investeringen in maatschappelijk vastgoed? Kan dit effect leiden tot een temporisering om de risico's te vermijden?

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 29.

32

Welke gevolgen zijn verbonden aan de resultaten van het onderzoek naar de woningtoewijzing?

Er zijn door de EC geen gevolgen verbonden aan het landelijke onderzoek naar de woningtoewijzingen na 1 januari 2010. Wel zijn er straks –op basis van Nederlandse regelgeving- voor individuele woningcorporaties gevolgen verbonden aan het niet voldoen aan de eis dat 90 % van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000,-.

33

Aangegeven is dat de bezetting van de voorraad sociale huurwoningen die wordt toegewezen na 1 januari 2010, zal worden gevolgd op basis van het WoON-onderzoek, dat eens per drie jaar wordt uitgevoerd. Zoals eerder in uw brief is aangegeven kan het de woningcorporaties niet kwalijk worden genomen dat hun bewoners een positieve ontwikkeling doormaken. Welke consequenties dienen uit een stijging danwel daling van het bezettingspercentage te worden getrokken, nu de Commissie geen eisen stelt aan het bezettingspercentage? Kan dit van invloed zijn op de staatssteun die een woningcorporatie ontvangt? Zo ja, kan dan het bezettingspercentage worden aangegeven waaraan een woningcorporatie dient te voldoen?

De afspraken met de EC en de aan Nederland gestelde eisen in de het besluit van 16 december 2009 omvatten alleen de woningtoewijzing. Wel is toegezegd, dat Nederland de bezettingsgraad zal monitoren, zonder daar overigens consequenties aan te verbinden. Te meer daar er per individuele woningcorporatie geen normen te stellen zijn. De bezettingsgraad is mede afhankelijk van de woningmarkt waarin de woningcorporatie opereert.

34

Wat voor consequenties heeft de verplichting voor woningcorporaties om maatschappelijk vastgoed in de toekomst Europees aan te besteden voor de positionering van de woningcorporaties? Betekent dit dat woningcorporaties qua positionering, in tegenstelling tot nu toe, verschuiven in de richting van de Franse woningcorporaties (de zogenaamde HLM-vennootschappen)? Zo ja, wat zijn de consequenties? Zo nee, graag een nadere onderbouwing van dit standpunt.

Portefeuille Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

De aanbestedingsplicht verandert niets aan de positionering van woningcorporaties, zoals geschetst in de brief van 12 juni 2009. De woningcorporaties verschuiven daarmee niet in de richting van de Franse HLM-vennootschappen. De woningcorporaties zijn geen aanbestedende dienst in de zin van richtlijn 2004/18/EG.

35

In de afspraken met de Commissie gaat het om woningtoewijzing. Waarom wil de Commissie dat Nederland de vinger aan de pols houdt? Waarom wordt dan de bezettingsgraad van de (geleidelijk toenemende) woningvoorraad periodiek onderzocht? Waarom wordt de Commissie hierover geïnformeerd? Welke gevolgen zijn verbonden aan de resultaten van het onderzoek? Zijn hierover afspraken gemaakt met de Commissie? En wanneer vallen deze resultaten tegen?

Zie het antwoord op vraag 33

36

In uw brief wordt gezegd dat: "De regeling voor bijzondere projectsteun voor de 40 wijken is goedgekeurd. Hierdoor kunnen de 211 bezwaren die zijn ingediend tegen de projectsteunheffing ook snel worden afgehandeld." Opvallend is dat het besluit van de Commissie (zie blz. 18 onder punt 18) een nieuwe invulling geeft van de steungerechtigde woningcorporaties: "The aid will be available to wocos in selected districts who experience difficulties in financing a particular project themselves". Deze financiële eis staat niet in de oorspronkelijke regels betreffende bijzondere projectsteun. Moet dit als een aanpassing van de bijzondere projectsteun van het CFV worden gezien?

Nee, dit moet niet als een aanpassing van de bijzondere projectsteun van het CFV worden gezien.

Met deze zin wordt niet bedoeld te zeggen dat een woningcorporatie t.a.v. haar financiële polsstok al dan niet in staat zou zijn om projecten te kunnen financieren.

De zin doelt op de financiële tekorten van een individueel project zelf en of van een woningcorporatie in zijn algemeenheid (of deze nu financieel sterk of zwak is) gevraagd kan worden dat zij het tekort of het risico op het project volledig dient te dragen. Het gaat derhalve om projectsteun voor projecten die een woningcorporatie normaliter niet zelf zou oppakken, maar door de projectsteun wel zal oppakken. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest van de afspraken

zoals gemaakt in het onderhandelaarakkoord tussen de toenmalig minister en Aedes. Daarin is een afspraak gemaakt over een aanvullende inzet van woningcorporaties van € 250 miljoen per jaar boven hun al bestaande voornemens. Het betrof daarbij een additionele inzet op het fysieke, sociale en economische terrein die woningcorporaties normaliter niet opgepakt zouden hebben. In het onderhandelaarakkoord was dan ook een intercollegiale steun van € 75 miljoen per jaar opgenomen om een deel van de tekorten op die additionele projecten af te dekken.

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

37

Kunt u ook uiteenzetten welke vormen van steun door gemeenten bijvoorbeeld op grond van de DAEB (art. 106 lid 2 VWEU) of op andere uitzonderingsgronden van de staatssteunregels (art. 107 lid 3 sub c VWEU) aan woningcorporaties kunnen worden gegeven?

Op grond van dit besluit van de EC kunnen gemeenten de achtervang achter de WSW-borging of een (bestaande) eigen borgstelling en een verlaging van de grondkosten gekoppeld aan de DAEB voor de sociale huisvesting door woningcorporaties blijven verlenen. Andere vormen van staatssteun, al dan niet ter compensatie van een DAEB, zullen door het betreffende bestuursorgaan (rijk, provincie, gemeente, waterschap) moeten worden getoetst aan de bepalingen uit het EU-Werkingsverdrag en de procedure- en beleidsregels van de EC.

38

Is er in de toekomst een samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties mogelijk op andere gebieden dan die in de lijst met categorieën maatschappelijk vastgoed zijn genoemd? Bijvoorbeeld t.b.v. leefbaarheid op het platteland (krimp) en t.b.v. het aanleggen van kabelinfrastructuur? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom is er gekozen voor een beperkte lijst en is er geen uitzonderingsbepaling?

Met de Commissie is afgesproken dat investeringen in maatschappelijk onroerend goed met een functie in de wijk, buurt of buurtschap, zoals genoemd in de lijst, mogelijk zijn. Het is een quasi-limitatieve lijst, in die zin dat ook andere, qua aard en intentie vergelijkbare investeringen in maatschappelijk onroerend goed mogelijk zijn. Daartoe zal in de regelgeving worden opgenomen dat de minister kan besluiten andere vormen van maatschappelijk vastgoed toe te staan voor nauw verwante categorieën waarbij de bouw geschiedt in de directe nabijheid van wijken met woongelegenheden van de woningcorporatie. Ook moet het vastgoed een functie voor de wijk hebben.

39

Zou u (of de autoriteit) door middel van een ontheffing voor een specifiek project in de toekomst toestemming kunnen geven ook al staat dit niet op de lijst? Op welke wijze moet in dit verband de tekst van de Engelstalige beschikking worden gelezen wanneer gesproken wordt over "a quasi-exhaustive list" (p. 11 van de beschikking C(2009) 9963 final)?

Zie het antwoord op vraag 38.

40

Is het voor gemeenten en/of provincies mogelijk om op grond van de DAEB (art. 106 lid 2 VWEU) of op andere uitzonderingsgronden van de staatssteunregels (art. 107 lid 3 sub c VWEU) aan woningcorporaties steun te geven?

Datum
19 mei 2010

Ja, mits daarbij wordt getoetst aan de bepalingen uit het EU-Werkingsverdrag en de procedure- en beleidsregels van de EC. Zie ook het antwoord op vraag 37.

41

Bent u er van overtuigd dat alle mogelijke categorieën van maatschappelijk vastgoed zijn genoemd? Sluit u een (toekomstige) rol van woningcorporaties uit bij projecten m.b.t. duurzame energieopwekking specifiek gericht voor hun bezit? Betekent dat dat woningcorporaties in de toekomst niet kunnen deelnemen aan projecten die snelle internetverbindingen beschikbaar willen maken voor hun doelgroep van beleid?

Zoals hierboven –in antwoord op vraag 38- is aangegeven, betreft het een quasi-limitatieve lijst. Ten aanzien van de categorieën van maatschappelijk onroerend goed geeft deze een goede dekking.

Waar het gaat om het eigen bezit van woningcorporaties zijn ook investeringen in duurzame energieopwekking toegestaan. Woningcorporaties mogen met staatssteun ook investeren in infrastructuur (zoals internetverbindingen), voor zover deze bedoeld is ter ontsluiting (aansluiting) van woningen van de corporatie of de maatschappelijke voorziening op de hoofdinfrastructuur in een wijk of buurt. Daartoe wordt echter niet gerekend het hebben van of deelnemen in bedrijven die openbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telefoon, kabel en dergelijke) verzorgen, of deze zelf exploiteren, ook al zijn deze nutsvoorzieningen onmisbaar voor het kunnen wonen.

42

Is er een verband tussen de beschikking van de Commissie en het stopzetten van het vrije dochter experiment, m.b.t. het aanleggen van glasvezel (het Citynet-experiment)? Zo ja, welke?

Nee, er is geen verband. Zoals ook aangegeven in mijn brief van 4 januari jl. (TK 29 453, nr. 147) is het Citynet-experiment beëindigd omdat duidelijk is geworden dat het toestaan van een vrije dochteronderneming niet passend is in het huidige beleid noch in de beleidsvoornemens als verwoord in de brief 12 juni 2009 (TK 29 453, nr. 118). Overigens is inmiddels de bij Citynet betrokken woningcorporaties toegestaan betrokken te blijven bij Citynet voor zover dit proportioneel is aan hun bezit in de betreffende wijken ten behoeve van de aansluiting van deze woningen. Daartoe hebben de organisaties hun belang teruggebracht.

43

Kunt u nader uiteenzetten op welke wijze de woningcorporaties aanbestedingsplichtig worden? Bestaat de plicht tot openbaar aanbesteden alleen bij investeringen in (maatschappelijk) vastgoed of ook bij het inhuren van diensten, zoals bij kleinschalige investeringen als de inzet van wijkmeesters? Geldt daarmee dat als er (gelegitimeerde) staatssteun wordt gegeven, de woningcorporatie dienovereenkomstig verplicht wordt tot (Europees / openbaar) aanbesteden?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

Woningcorporaties zijn in het algemeen geen aanbestedingsplichtige dienst. Ter uitvoering van het besluit van de EC is evenwel een aanbestedingsplicht nodig. De openbare aanbestedingsplicht van de woningcorporaties wordt beperkt tot investeringen in maatschappelijk vastgoed die uitkomen boven het drempelbedrag van Europees aanbesteden (€ 4.845.000 excl BTW) en geldt dus niet voor het inhuren van diensten.

44

In de brief en de beschikking wordt het financieren van alle commerciële ruimtes middels o.a. WSW borging beëindigd. In de huidige praktijk is daar binnen de WSW-systematiek een specifieke regeling voor. Kunt u uiteenzetten wat het effect van de beëindiging zal zijn op de wijkenaanpak? Is dit in lijn met de doelstelling om meer bedrijvigheid te creëren in wijken, zoals in de wijkenaanpak en in diverse charters is verwoord? Kunt u uiteenzetten op welke wijze deze ruimtes in bijvoorbeeld de plint van een wooncomplex zullen worden gefinancierd?

Zie hiertoe ook de beantwoording van vraag 21 en 25.

Woningcorporaties zullen bedrijfsruimtes, ook in de aandachtswijken, separaat moeten financieren met ongeborgde leningen. De administratieve splitsing van de woningcorporatie in het gedeelte dat de DAEB uitvoert en het gedeelte dat de overige diensten uitvoert zal zodanig ingericht moeten worden, dat de woningcorporatie in staat zal zijn om in het "overige diensten"-gedeelte dergelijke bedrijfsruimtes in aandachtswijken op te knappen/te realiseren en daarvoor ongeborgde financieringen aan te kunnen trekken.

45

Krijgt de Kamer nog de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de in te voeren staatssteunregels? In hoeverre heeft u nog de mogelijkheid om de staatssteunregels die met de Commissie zijn afgesproken aan te passen?

Dit is geen voorstel waarmee wel of niet akkoord kan worden gegaan, maar een besluit van de EC dat moet worden nageleefd. De uitwerking van het besluit in de Nederlandse wetgeving zal via een nog in te dienen wetsvoorstel vorm krijgen. In de tussentijd zullen de hoogst noodzakelijke zaken vastgelegd worden in een tijdelijke ministeriële regeling.

46

In uw brief staat vermeld dat in 2010 de bijzondere projectsteun opnieuw wordt bezien. Voorts wordt gezegd dat "een aanpak die op meer draagvlak kan rekenen binnen de sector dan de huidige bijzondere projectsteun, daarbij uw voorkeur heeft". Kan uiteengezet worden welke woningcorporaties danwel andere 'spelers' binnen de sector op dit moment bezwaren hebben tegen de bijzondere projectsteun en wat daarbij de belangrijkste argumenten zijn?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum

19 mei 2010

Er zijn geen specifieke kenmerken te noemen van de woningcorporaties die bezwaren hebben, behalve dat het woningcorporaties zijn aan wie een bijdrage is opgelegd in de vorm van de bijdrageheffing. Zowel tegen de bijdrageheffing over 2008 als tegen die over 2009 zijn veel bezwaarschriften ingediend. Naast juridische argumenten van onteigening, geen toestemming voor staatssteun en het feit dat de heffingbeslissing te laat in het jaar is genomen, zijn er bezwaren tegen het beleid ten aanzien van woningcorporaties. Genoemd werden onder meer het huurbeleid en de opgelegde integrale Vpb-heffing. Voorts werd aangevoerd dat in het geval van de bijzondere projectsteun, in tegenstelling tot bijv. de saneringssteun, er bij de subsidie-aanspraak geen relatie wordt gelegd met de feitelijke draagkracht van de steunontvangende woningcorporatie.

47

Op pagina 14, onder punt 54 van het besluit van de Commissie wordt uiteengezet dat : "... the public service to which the exemption under Article 106 (2) applies is linked to providing accomodation to disadvantaged citizens or socially less advantaged groups". Hoe verhoudt dit zich, met name Europeesrechtelijk, tot uw brief waarin een ruimere interpretatie lijkt te worden gegeven? Immers, in uw brief wordt onder andere vermeld dat een huishouden dat een inkomen heeft boven € 33000 niet per definitie scheef woont.

In de brief van 15 december 2009 is aangegeven dat een huishouden met een inkomen boven de € 33.000,- dat een sociale huurwoning krijgt toegewezen niet per definitie scheef woont omdat dit afhangt van de specifieke omstandigheden. Daarbij zijn voorbeelden aangehaald van mensen met grote gezinnen of mensen met een beperking. Ook zorgverplichtingen of sociale gebondenheid aan een bepaalde buurt kunnen een dergelijke "scheve" toewijzing van een sociale huurwoning noodzakelijk maken. Deze kanttekeningen bij het begrip scheefheid komen ook terug in de door u aangehaalde passage van het besluit van de Commissie ("... the public service to which the exemption under Article 106 (2) applies is linked to providing accomodation to disadvantaged citizens or socially less advantaged groups"). Er is dan ook geen sprake van een ruimere interpretatie.

48

Leidt de tekst van de beschikking over de projectsteun tot aanpassing van de regeling van het CFV met betrekking tot de bijzondere projectsteun ("The aid will be available to wocos in selected districts who experience difficulties in financing a particular project themselves")?

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en Corporaties

Datum
19 mei 2010

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 36.

49

In de bijlage uw brief, alsmede in het goedkeurende besluit van de Commissie wordt vermeld dat kleinschalige culturele activiteiten behoren tot de lijst van activiteiten inzake maatschappelijk vastgoed waarvoor staatssteun kan worden toegestaan. Er wordt echter geen definitie van kleinschalige culturele activiteiten gegeven. Wanneer is een culturele activiteit kleinschalig en wanneer niet?

De kleinschaligheid wordt bepaald aan de hand van de functie (direct voor de wijk/buurt) en ligging (in of in de directe nabijheid van de wijk of buurt waarop de voorziening betrekking heeft). Bij twijfel zal dit specifiek vooraf worden bepaald. Zie verder ook de beantwoording van vraag 38.

50

In het besluit van de Commissie staat onder punt 57 op bladzijde 14 dat de Nederlandse autoriteiten de doelgroep van sociale huisvesting hebben gedefinieerd als de groep met een maximaal inkomen van € 33.000,- per jaar. Deze definitie betekent dat de 43% van de laagstverdienende personen er deel van uitmaken. Het gemiddelde inkomen in Nederland zou ongeveer € 38.000 per jaar betreffen. Uit welke statistiek(en) komen deze inkomenscijfers?

De berekening van het aandeel van 43% is gemaakt met de gegevens van het onderzoek WoON 2006 van het ministerie van VROM. Op basis van het WoON 2009 is dit aandeel 41 %. Het gemiddelde belastbaar inkomen (mediaan) over 2009 is circa € 38.500,-.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E. van Middelkoop