



Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Commissie Binnenlandse Zaken  
T.a.v. de griffier, dhr. drs. M.J. van der Leeden  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

onderwerp	ons kenmerk	datum
Staatssteun woningcorporaties	D&B/MCal/ALuij/12-022	26 januari 2012

Geachte Kamerleden,

Op 2 februari 2012 heeft u een Algemeen Overleg over het staatssteundossier woningcorporaties. In verband met dat AO willen wij uw aandacht vragen voor het volgende.

In Nederland geldt sinds 1 januari 2011 de 'Tijdelijke regeling DAEB Toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Daarin is de beschikking van de Europese Commissie over staatssteun aan woningcorporaties uitgewerkt voor de Nederlandse sociale huisvesting. De beschikking en de Tijdelijke regeling voorzien in een inkomensgrens (thans na indexatie 34.085 euro) voor de toewijzing van woningen die tot de Dienst van Algemeen Economisch Belang worden gerekend. De uitwerking van de Europese Beschikking zal ook opgenomen worden in de herziening van de Woningwet die thans voorligt.

Zoals u weet hebben wij ons altijd verzet tegen deze inkomensgrens omdat daarbij grote groepen huurders met een (iets) hoger inkomen fors in het gedrang komen. Ook de timing van de regeling is, gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, bijzonder ongelukkig.

Het staatssteundossier heeft het afgelopen jaar binnen uw Kamer tot veel discussie geleid. Wij herkennen ons zeer in de kritische noten die u in het verslag bij de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (tweede Kamer, vergaderjaar 2011 – 2012, 32 769, nr. 6) heeft geplaatst bij de inkomensgrens.

Maar ook buiten de Kamer wordt steeds vaker geconstateerd dat de regeling zeer nadelige gevolgen heeft voor grote groepen huishoudens op de woningmarkt. Anderhalf jaar geleden hebben Aedes en de Woonbond met het rapport 'Tussen wal en schip' gewezen op de drastische inperking van de keuzemogelijkheden van huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens. Inmiddels krijgen wij vanuit huurders(organisaties), corporaties en gemeenten veel signalen binnen, waarbij zij hun zorgen met ons delen over de consequenties van deze inkomensgrens. Ook de vier grote steden en het G32 Stedennetwerk delen de bezwaren tegen de inkomensgrens, en de wijze waarop deze dreigt te worden geïncorporeerd in de herziening van de Woningwet. De Woonbond zal voorafgaand

aan het Algemeen Overleg ruim 4.000 concrete meldingen van gedupeerden van de inkomensgrens die bij het meldpunt [www.ikwilookwonen.nl](http://www.ikwilookwonen.nl) zijn binnengekomen aan de minister overhandigen.

Wij zien in de praktijk dat de nieuwe inkomensgrens leidt tot verdere stagnatie in de woningmarkt; huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens komen nauwelijks meer in aanmerking voor een (nieuwe) sociale huurwoning en deze mensen hebben een te laag inkomen om over te stappen naar de commerciële huursector of naar de koopsector. Dat laatste heeft ook te maken met de strengere eisen die de banken stellen aan hypotheekverstrekking.

Wij dringen er daarom nogmaals bij u op aan om de minister van BZK te bewegen de regeling te wijzigen, in ieder geval in de zin dat de inkomensgrens wordt aangepast tot een zodanig niveau dat het probleem dat voor grote groepen middeninkomens is ontstaan, zo veel mogelijk wordt weggenomen. Wij voelen ons gesterkt in dat verzoek nu er vanuit het Europees parlement duidelijke signalen zijn gekomen dat dit een begaanbare weg is. Juridische deskundigen bevestigen dat een aanpassing van de inkomensgrens mogelijk moet zijn.

De brief van minister Donner van 24 november 2011 biedt voldoende aangrijpingspunten voor de minister van BZK om het gesprek met de Europese Commissie aan te gaan. Daarom staat er onzes inziens niets in de weg om de motie Van Raak / Karabulut uit te voeren (Tweede Kamer, vergaderjaar 2010 – 2011, 29453, nr. 193).

De discussie over de inkomensgrens raakt ook uitdrukkelijk de bredere discussie over de investeringscapaciteit van de corporaties. Daarom vragen wij u tevens aandacht voor het volgende.

#### *DAEB en niet-DAEB*

Op zich onderkennen wij de noodzaak tot een scheiding in DAEB en niet-DAEB, maar een te strikte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten zal in de praktijk zorgen voor een aantal problemen. Om de kwaliteit van de wijken in de steden te bevorderen zijn wij gebaat bij een goede mix van woningtypes, doelgroepen én functies. Deze mix wordt ook gerealiseerd op complexniveau. Het is daarom wenselijk dat corporaties kunnen blijven verrekenen binnen projecten (sociaal én markt). De ervaring van gemeenten is dat voor de investeringen in de krachtwijken en voor bouwen in het middensegment de corporaties zeer belangrijke partners zijn. Het investerende vermogen van de corporaties moet met deze scheiding van de administratieve taken niet verder beperkt worden.

Het strikt scheiden van de financiële huishouding zorgt voor onnodige complexiteit en daarmee vertraging van projecten. Bij het realiseren van een zorgcomplex bijvoorbeeld, zou een corporatie rekening moeten houden met het inkomen van de toekomstige huurders. Huurders met een laag inkomen zijn wel welkom in een dergelijk complex, maar huurders met een inkomen boven 34.085 euro zijn niet, of slechts beperkt welkom.

#### *Maatschappelijk vastgoed*

Het is tevens van groot belang voor de steden dat corporaties kunnen blijven investeren in innovatieve projecten (maatschappelijk vastgoed) die bijvoorbeeld onderdeel zijn van stedelijke vernieuwing zoals geothermie in Den Haag-Zuidwest dat gebruikt wordt voor de verwarming van een woonwijk. Wij pleiten ervoor de definitie ruim te interpreteren en bij voorkeur te koppelen aan de lokale maatschappelijke opgaven.

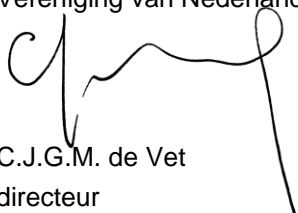
Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties



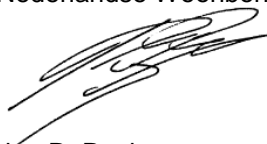
ir. M.A.E. Calon  
voorzitter

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



C.J.G.M. de Vet  
directeur

Nederlandse Woonbond



dfs. R. Paping  
algemeen directeur

G32 Stedennetwerk



J. Fackeldey, bestuurlijk trekker van de werkgroep Woningmarkt van de Fysieke pijler

(namens de) G4



G.P. Isabella  
Wethouder gemeente Utrecht