

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

954

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het feit dat 300 000 gezinnen klem zitten door de inkomensgrens voor sociale huurwoningen* (ingezonden 7 december 2011).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 december 2011).

Vraag 1

Wat is uw reactie op woningcorporatie Ymere, die na analyse van de effecten van de Europese regels voor middeninkomens concludeert dat zo'n 300 000 huishoudens met kinderen buiten de boot dreigen te vallen op de woningmarkt omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en niet genoeg inkomen hebben om te kopen of te huren in de vrije sector?¹

Antwoord 1

Het hier gepresenteerde aantal van 300 000 huishoudens die buiten de boot zouden dreigen te vallen op de woningmarkt, herken ik niet. Zoals ik in mijn brief van 23 september 2011, waarin ik reageer op het advies «Open deuren, dichte deuren» van de Raden voor de Leefomgeving en Infrastructuur, reeds heb aangegeven zijn veel huishoudens met een middeninkomen goed in staat geliberaliseerde huren te betalen (of een koopwoning te bemachtigen). Alleen voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen van net boven € 33 614 worden de woonlasten in de vrije huursector verhoudingsgewijs hoog. Woningcorporaties kunnen hiermee bij de toewijzing op grond van de 10% vrije ruimte rekening houden.

Conform mijn toezegging in het algemeen overleg van 6 oktober, heb ik woningcorporaties bij brief opgeroepen meer inzicht te geven in de werkelijke problematiek (de «schrijnende gevallen») die ontstaat door de toewijzingsgrens van € 33 614 voor 90% van vrijkomende sociale huurwoningen. Daarbij wordt ook nagegaan of corporaties alle mogelijkheden die ze op dit moment hebben (zoals de 10% vrije toewijzingsruimte, de mogelijkheid van liberalisering van huurwoningen, en de mogelijkheid van extra verkopen) volledig en adequaat benutten.

Ik verwacht hierover aan uw Kamer in begin 2012 verslag te kunnen doen.

¹ Trouw, 6 december 2011, «Te rijk voor sociale huur, te arm voor koop».

Vraag 2 en 3

Wat vindt u van het idee van woningcorporatie Ymere om net als bij hypotheekverstrekkers en verhuurders in de vrije sector het tweede inkomen in een huishouden voor een derde mee te laten tellen voor de vaststelling van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen? Bent u het met woningcorporatie Ymere eens dat het op zijn minst merkwaardig is dat het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (die de Nationale Hypotheekgarantie verstrekt) deze maatstaf hanteren voor de kredietwaardigheid, terwijl voor het bepalen van het inkomen voor een sociale huurwoning strengere criteria worden gehanteerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2 en 3

Woningcorporatie Ymere geeft hier een onjuiste voorstelling van zaken. Waar Ymere op doelt is dat het zogeheten financieringslastpercentage (= het deel van het inkomen dat een huishouden geacht wordt aan financieringslasten te kunnen besteden) voor de NHG vanaf 2012 wordt gebaseerd op het hoogste van de twee inkomens plus een derde deel van het tweede inkomen. Tot op heden was dit financieringslastpercentage altijd gebaseerd op enkel het hoogste inkomen. De verandering zal leiden tot een hoger financieringslastpercentage.

Door het financieringslastpercentage te vermenigvuldigen met het toetsinkomen wordt de maximale financieringslast van een huishouden berekend en de maximale met NHG te borgen lening bepaald. Voor het toetsinkomen voor de NHG telt het tweede huishoudinkomen volledig mee. Per saldo is er vanaf 2012 dus juist sprake van een verruiming van de normering voor tweeverdieners.²

In zijn algemeenheid zou ik het overigens geen goed idee zou vinden als normen voor hypotheekverstrekking maatgevend zouden worden voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Koop- en huursector zijn daarvoor te verschillend. Zo loopt bijvoorbeeld een koper vermogensrisico's die een huurder niet kent. Ook kan een koper profiteren van de waardeontwikkeling van de woning. Een koper kent geen ondersteuning bij inkomenssterugval terwijl een huurder bij huurwoningen onder de huurtoeslaggrens dan zonnodig gebruik kan maken van huurtoeslag.

Vraag 4

Bent u bereid om een dergelijke maatregel zoals voorgesteld door Ymere tijdelijk in te voeren, totdat u de motie Van Raak/Karabulut³ om in Brussel de huurgrens voor sociale huurwoningen te verhogen, heeft uitgevoerd? Zo nee, hoe moeten deze gezinnen in nood volgens u dan wel aan een betaalbare woning komen?

Antwoord 4

Het beperkt meetellen van het tweede inkomen in een huishouden, zo daar al reden voor zou zijn, zou in feite neerkomen op een verhoging van de inkomensgrens van € 33 614, maar dan voor huishoudens met meerdere inkomens. Een dergelijke maatregel kan ik niet uitvoeren binnen de beschikking van de Europese Commissie. Zoals ik in mijn brief van 24 november 2011⁴ heb aangegeven zou een eventueel nieuw voorstel van Nederland opnieuw moeten worden beoordeeld door de Europese Commissie met een ongewisse uitkomst.

Wat betreft de motie Van Raak/Karabulut heb ik de Kamer al aangegeven deze niet te zullen uitvoeren. Wel zal ik de tijdelijke regeling per 1 januari zodanig

² Op haar website stelt Ymere dat het voor tweeverdieners met een inkomen tussen € 33 000 en € 40 000 onmogelijk is om aan een woning te komen. Dat wordt toegelicht met een rekenvoorbeeld van een huishouden met twee inkomens, te weten € 24 000 en € 15 000. Het toetsinkomen voor NHG en hypotheekverstrekking zou dan € 29 000 (= € 24 000 + 1/3 van € 15 000) zijn, waardoor een koopwoning onbereikbaar zou zijn.

Dat is onjuist. Het NHG-toetsinkomen is € 39 000 en geen € 29 000. Op basis van de – nog niet verruimde – normen voor 2011 kan dit huishouden een lening met NHG krijgen van maximaal ca. € 178 000, waarmee een woning van ca. € 165 000 kan worden gekocht. In Almere bijvoorbeeld is hiermee ca. 15% van het koopaanbod op Funda bereikbaar en heeft minimaal 2 kamers en 50 m² woonruimte.

³ Kamerstuk, 29 453, nr. 193.

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 215.

aanpassen dat personen met een zwaardere zorgindicatie op grond van de AWBZ niet meer meetellen voor de inkomenstoets bij toewijzing van een sociale huurwoning.

Ten aanzien van de «gezinnen in nood» wil ik, zoals gesteld bij vraag 1, eerst een scherp inzicht krijgen in de werkelijke problematiek (de «schrijnende gevallen») en wat corporaties, gegeven hun mogelijkheden daartoe, gedaan hebben om deze problematiek te voorkomen of op te lossen. Als zou blijken dat corporaties daadwerkelijk onvoldoende mogelijkheden hebben om de «schrijnende gevallen» vanwege de 90%-toewijzingsregeling adequaat op te lossen, wil ik eerst bezien welke oplossingsmogelijkheden er binnen de EC-beschikking zijn voor deze problematiek. Daarbij denk ik met name aan het via de herziene Woningwet mogelijk maken dat een deel van de sociale huurwoningen zonder staatssteun kan worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33 614. Verder wil ik in overleg met de corporatiesector bezien in hoeverre, binnen de grenzen van de EC-beschikking, een regionale differentiatie van de 90%-toewijzingsnorm mogelijk en gewenst is om eventuele lokale/regionale toewijzingsproblematiek op te lossen.