

Vergaderjaar 2010–2011

27 926

Huurbeleid

Nr. 156

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 april 2011

Op 8 maart 2011 heb ik met uw Kamer overleg gevoerd over studenten- en ouderenhuisvesting (kamerstuk 32 500 VII, nr. 89). Tijdens dit overleg heb ik uw Kamer een aantal toezeggingen gedaan. Deze brief gaat in op drie van de toezeggingen, te weten:

- een reactie op de uitvoerbaarheid van het Zweedse model in Nederland voor staatssteun op ouderenhuisvesting;
- een reactie op de vraag van het lid Janssen m.b.t. een rekenvoorbeeld over de meerkosten voor ouderen wanneer zij verhuizen naar een passender woning;
- een reactie op de mogelijkheid van huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden bij woningcorporaties.

Zweedse model

Door de leden van uw Kamer Monasch, Janssen en Voortman is tijdens het eerder genoemde algemeen overleg gevraagd om een reactie inzake de uitvoerbaarheid van het Zweedse model voor staatssteun voor ouderenhuisvesting.

In 2007 heeft Zweden toestemming verkregen van de Europese Commissie om staatssteun te verlenen voor het realiseren van speciale appartementen voor ouderen. Het gaat hierbij om een vorm van beschermd wonen bedoeld voor ouderen die een matige behoefte hebben aan dagelijkse verzorging, maar niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen. Zweden acht de steun noodzakelijk, omdat er een toenemende vraag is naar ouderenwoningen, en de markt niet aan die vraag kan voldoen.

De ontworpen regeling voorziet in steun ten bedrage van circa 10% van de stichtingskosten en beperkt zich tot appartementen met een vloeroppervlak van maximaal 35 m² (1-persoons) en 50 m² (2-persoons), met additioneel 15/20 m² gemeenschappelijke ruimten. Per m² wordt steun verleend voor een bedrag van € 286 bij nieuwbouw en € 242 bij

renovatie. De EC heeft goedkeuring verleend op basis van de volgende argumenten:

1. de regeling staat open voor alle investeerders,
2. de mate van steun is proportioneel omdat de steun een stimulerend effect heeft ten aanzien van het bouwen van ouderenwoningen zonder dat deze steun een excessief voordeel biedt en zonder dat deze steun private investeerders uit de markt prijst,
3. de steun wordt gebruikt voor ouderenhuisvesting en heeft geen commerciële doeleinden,
4. de maatregel kent een beperkte looptijd van 5 jaar (tot eind 2011 met de laatste betalingen in 2014).

In Nederland bestaat de geschikte woningvoorraad uit zelfstandige woningen, die over het algemeen ruimer bemeten zijn dan de eenheden waarvoor Zweden ondersteuning verleent. In Nederland kunnen bovendien – in tegenstelling tot de Zweedse situatie – aanzienlijk ruimere woningen gerealiseerd worden binnen de ruimte die geboden wordt voor staatssteun (tot € 652,52).

Dit past ook in het in Nederland gevoerde beleid om de doelgroep, naar hun wens, zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten (blijven) wonen. Gezien de sociaal-culturele en –economische dynamiek die de ouderenpopulatie sterk zal doen veranderen, wenst die populatie zeker ook niet te kleine woningen. Het huursegment binnen de geschikte woningvoorraad heeft voor een groot deel een betaalbare huur. Er is ook, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid van huurtoeslag. Voor het geschikt maken van bestaande woningen kan een beroep gedaan worden op de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Ik kom op grond van het bovenstaande tot de conclusie dat het Zweedse model een inperking zou inhouden gegeven de Nederlandse omstandigheden.

Meerkosten ouderen bij huursprong

Tijdens het algemeen overleg op 8 maart 2011 heb ik toegezegd een reactie te geven op de door het lid Janssen aangedragen rekenvoorbeelden over de huursprong van ouderen wanneer zij verhuizen naar een passender woning. Voorbeeld 1 betreft een alleenstaande 65-plusser met een belastbaar inkomen van € 21 000 die verhuist van een woning met een maandhuur van € 350 naar een aanleunwoning met een maandhuur van € 520. Voorbeeld 2 betreft een gehuwde 65-plusser met een belastbaar inkomen van € 28 000 die verhuist van een woning met een maandhuur van € 400 naar een aanleunwoning met een maandhuur van € 540.

Ik constateer dat in de gekozen voorbeelden de huishoudens gezien hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. De genoemde huren worden daarmee volledig door de huishoudens zelf gedragen. Inderdaad kan in dergelijke gevallen sprake zijn van een fors hogere huur dan voor de verhuizing het geval was. Dergelijke huurstijgingen zijn echter ook mogelijk bij verhuizingen in verband met andere overwegingen dan verhuizing naar een passender woning. In de genoemde rekenvoorbeelden vloeit het merendeel van de stijging voort uit het zogenaamde harmonisatie-effect. In het algemeen geldt dat het verschil tussen de feitelijke huur en de maximale huur groter wordt naarmate men langer in de huurwoning woont. Bij mutatie wordt dat verschil weer «genormaliseerd» door de verhuurder. Ook is er mogelijk sprake van een kwaliteits-sprong.

Overigens acht ik de in de voorbeelden genoemde huren met het oog op de combinatie van inkomen en huishoudensamenstelling nog aanvaardbaar.

Daarbij is te bedenken dat de huurquotes bij een vergelijkbaar huurniveau lager zullen liggen voor een huishouden van 65 jaar en ouder dan voor een huishouden jonger dan 65 jaar. Door de fiscale regelgeving ligt bij een vergelijkbaar belastbaar inkomen het netto-inkomen van iemand van 65 jaar of ouder beduidend hoger dan dat van een jonger iemand. Bij een belastbaar inkomen van even boven de € 28 000 belooft dit verschil al snel meer dan € 3 500.

Uit de mij ter beschikking staande gegevens van het WoON2009 blijkt verder dat het merendeel van de voor ouderen geschikte woningvoorraad een huur heeft, die ligt beneden de huren genoemd in de voorbeelden. Uitgaande van bij huurtoeslag gebruikelijke grenzen heeft in de sociale huursector 81% een huur lager dan de aftoppingsgrens en 26% een huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens. Voor specifieke categorieën ouderwoningen zoals nultredenwoningen liggen deze percentages op 81% respectievelijk 29% en voor verzorgd wonen/wonen met diensten op 65% respectievelijk 15%. Bekend is tevens dat woningcorporaties gedifferentieerd omgaan met harmoniseren, waarbij de bereikbaarheid van het bezit voor doelgroepen een rol speelt bij de afweging of, en zo ja tot welk niveau, geharmoniseerd wordt.

Huurtoeslag

Tijdens het algemeen overleg van 8 maart 2011 is gesproken over het al of niet mogelijk maken van huurtoeslag voor bewoners van onzelfstandige wooneenheden van woningcorporaties. Ik heb toegezegd uw Kamer hierover te informeren. Bij de beantwoording zal ik de juridische, europeesrechtelijke, budgettaire en uitvoeringstechnische aspecten bespreken.

Juridische aspecten:

Een regeling die voorziet in het uitsluitend vestigen van het recht op huurtoeslag voor studenten of anderen voor zover zij onzelfstandige woonruimte huren van woningcorporaties is vrijwel zeker in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel is neergelegd in artikel 1 van de Grondwet. Bovendien is het gelijkheidsbeginsel neergelegd in artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten (hierna het IVBPR) en in artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: het EVRM). Deze verdragen zijn bindend voor Nederland.

Noch de Grondwet noch het IVBPR en het EVRM staan ongelijke behandeling van gelijke gevallen toe. Ongelijke behandeling is wel toegestaan voor ongelijke gevallen. Of en in welke mate er sprake is van ongelijke gevallen is (mede) afhankelijk van het doel dat wordt gediend met de betrokken maatregel (in dit geval de huurtoeslag). De ongelijke behandeling moet objectief te rechtvaardigen zijn, geredeneerd vanuit de huurtoeslag.

Huurtoeslag is bedoeld om mensen met een lager inkomen een toeslag te geven voor het huren van woonruimte. Het recht op huurtoeslag bestaat als wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot onder meer inkomen en huurprijs. Het al dan niet verstrekken van huurtoeslag is niet gerelateerd aan het soort verhuurder. Huurders met een vergelijkbaar inkomen die

een vergelijkbare woonruimte huren bij een woningcorporatie respectievelijk bij een andere verhuurder hebben in gelijke mate recht op huurtoeslag.

Gelet op het doel van de huurtoeslag (financiële ondersteuning van huurders) en de aard van het recht op huurtoeslag (recht op een financiële tegemoetkoming in de huurlasten) is de aard van de verhuurder van de woonruimte die wordt bewoond door de huurtoeslagontvanger niet relevant voor het recht op huurtoeslag. Met andere woorden: het uitsluitend toekennen van een recht op huurtoeslag aan huurders van onzelfstandige woonruimte van woningcorporaties onder de vigerende condities is vrijwel zeker in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Daarnaast is het onwenselijk dat ook huurders van onzelfstandige woonruimte van particuliere verhuurders in aanmerking komen voor huurtoeslag ook al omdat daar zal een aanmerkelijk budget mee gemoeid zal zijn.

Budgettaire- en uitvoeringsaspecten:

Tijdens het algemeen overleg heb ik al aangegeven dat de budgettaire consequenties van het mogelijk maken van huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden groot zijn en dat deze in het licht van de bezuinigingen niet gewenst zijn. Eerder heeft de voormalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie uw Kamer per brief (Kamerstukken II 2008/09, 31 700 XVIII, nr. 65) gemeld dat de financiële consequenties tussen de circa € 50 en € 100 miljoen per jaar zijn (exclusief de uitvoeringskosten). In dezelfde brief is ook aangegeven dat er de nodige uitvoeringsconsequenties zijn.

Op grond van het voorgaande ben ik van mening dat de budgettaire, juridische en uitvoeringstechnische bezwaren van dien aard zijn dat ik niet over ga tot het mogelijk maken van huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner