



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Federatie Gemeenschappelijk Wonen
t.a.v. dhr. J.M. Boon
Postbus 19260
3501 DG UTRECHT

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 222
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

Mr. E.F. Buser

T 070 339 2136

Kenmerk

bzk/wwi 2011044826

Datum **29 APR. 2011**

Betreft gemeenschappelijk wonen en woningtoewijzing

Geachte heer Boon,

Onlangs heeft u de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een brief gestuurd, waarin u uw zorg uitspreekt over de per 1 januari 2011 ingevoerde regeling voor woningcorporaties en de gevolgen daarvan voor de doelstellingen van gemeenschappelijk wonen. Deze regeling verplicht een woningcorporatie om tenminste 90 % van haar woningen met een huur onder de € 652,52 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614,-. Deze regeling vloeit voort uit een besluit van de Europese Commissie over staatssteun aan woningcorporaties.

Naar aanleiding van uw brief heeft overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van uw federatie en medewerkers van mijn directie. Daarin heeft u gevraagd of het mogelijk is in de regeling voor woningcorporaties een uitzondering op de toewijzingsregels op te nemen voor gemeenschappelijk wonen. Naar aanleiding van het overleg heeft u voorbeelden gestuurd van statuten en een beheerovereenkomst van een centraal wonenproject.

Op basis van bestudering van het besluit van de Europese Commissie en de voorwaarden die daarin zijn opgenomen, kom ik tot de conclusie dat het niet mogelijk is een uitzondering op te nemen voor (vormen van) gemeenschappelijk wonen. Achtergrond daarbij is de beperking die de Europese Commissie stelt bij het verstrekken van staatssteun aan woningcorporaties. Corporaties hebben de mogelijkheid goedkope leningen aan te trekken voor de bouw van woningen waarbij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw garant staat voor die leningen. Het garant staan voor leningen is één van de vormen van staatssteun die corporaties ontvangen. Ook de mogelijkheid om steun te ontvangen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de afname van grond beneden de marktprijs, wordt door de Europese Commissie beschouwd als staatssteun. Staatssteun is alleen maar toegestaan na goedkeuring van de Europese Commissie; zij heeft na een jarenlang onderhandelingstraject ingestemd met de verstrekking van staatssteun, maar daar de voorwaarde aan verbonden dat er strengere eisen worden gesteld aan de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit heeft tot de eis geleid dat tenminste 90 % van deze woningen moet worden toegewezen aan

huishoudens met een inkomen onder de € 33.614,- . Met deze inkomensgrens kan circa 43 % van de Nederlandse huishoudens aanspraak maken op een sociale huurwoning. Huishoudens met een hoger inkomen worden niet geheel uitgesloten, omdat de corporatie immers 10 % ruimte heeft voor de huisvesting van hogere inkomens in sociale huurwoningen. Het besluit van de Europese Commissie biedt geen ruimte om – naast de 10 % ruimte - nog uitzonderingen op te nemen. Uitzonderingen moeten worden opgevangen binnen de 10 % ruimte die de regeling biedt.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Kenmerk
bz/wwi 2011044826

Van corporaties wordt verwacht dat zij beleid ontwikkelen voor de invulling van deze 10 % ruimte. Het is dan ook denkbaar dat de corporatie met verenigingen van gemeenschappelijk wonen tot afspraken komt om binnen de 10 % ruimte toe te wijzen aan hogere inkomens. Corporaties zijn uiteraard niet verplicht om voorrang te geven aan huishoudens die in aanmerking willen komen voor gemeenschappelijk wonen. Het is afhankelijk van de omvang en samenstelling van de groep woningzoekenden met een inkomen boven de € 33.614,- hoe de corporatie dat beleid invult.

Een andere mogelijkheid voor verenigingen van gemeenschappelijk wonen is om met corporaties tot afspraken te komen over gedifferentieerde huren van vrijkomende woningen binnen de woongemeenschap. De toewijzingsregels hebben immers alleen betrekking op de toewijzing van woningen met een huur onder de € 652,52. Het is denkbaar met de corporatie tot een afspraak te komen dat vrijkomende woningen binnen de woongemeenschap die worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,- waar mogelijk een huur krijgen boven de € 652,52. Deze woning moet dan door de corporatie zonder staatssteun worden geëxploiteerd. De toewijzing valt dan buiten het toewijzingspercentage. Dit kan een oplossing bieden om vormen van gemeenschappelijk wonen voort te zetten gericht op het creëren van sociale verbanden tussen bewoners.

Ik adviseer u daarover met de corporatiesector in gesprek te gaan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze:

M. van Giessen
Directeur Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties