

Bijlage 6: De aanpak over de grenzen heen: het Ierse en het Zwitserse model

Het Ierse model

In de zoektocht naar oplossingen voor huishoudens met een middeninkomen, heb ik conform motie Bromet c.s. ook onderzoek gedaan naar het 'Ierse model'.¹ Het Ierse model, ook wel *Cost Rental* genoemd, streeft na dat er specifieke en gerichte maatregelen voor middeninkomens worden genomen. Gemeenten worden gestimuleerd om op eigen grond meer middenhuur te bouwen. Daarnaast wordt er een middensegment voor huurwoningen gecreëerd waarin vooral *Approved Housing Bodies* (non-profit organisaties) en *Local Authorities* (lokale overheden) en later mogelijk ook private verhuurders vrijwillig actief in kunnen zijn.² Dit middensegment is gereguleerd; er gelden door de overheid vastgestelde huurverhogingen, uitpondtermijnen en inkomensgrenzen. Dit resulteert in lagere grondprijzen. Daarnaast krijgen verhuurders zekerheid over het te behalen rendement en leningen met een lagere rente om de woningen te realiseren. Volgens de Ierse overheid valt het *Cost Rental* model onder de Europese staatssteunregelgeving.

Het Ierse model bevat daarmee interessante elementen: het is gericht op middeninkomens, er is sprake van gerichte regulering, en alle type verhuurders kunnen participeren. Zoals de Stec Groep ook aangeeft is het systeem echter niet een-op-een over te nemen, omdat de situatie in Nederland verschilt. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de woningmarkt er in Ierland anders uitziet dan in Nederland. Zo is de sociale woningvoorraad in Ierland bijvoorbeeld veel geringer dan in Nederland. Slechts 9 procent van het woningaanbod in Ierland zijn sociale huurwoningen, waar dat in Nederland 29 procent is.³

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB).⁴ Dit is onder bepaalde voorwaarden toegestaan.⁵ In het DAEB-vrijstellingsbesluit staat onder welke voorwaarden compensatie aan ondernemingen belast met een DAEB (bijvoorbeeld woningcorporaties) verenigbaar is met de staatssteunregels. In het EC-besluit van 2009 is na langdurige onderhandelingen met de Europese Commissie de afbakening van de Nederlandse sociale huursector vastgelegd. In dat specifiek voor Nederland geldende besluit staat ook vastgelegd dat staatssteun enkel mogelijk is voor toewijzing van DAEB-woningen, met een maximale huur van € 752,33 (prijspeil 2021). Onder dat besluit is het realiseren van middenhuur met staatssteun momenteel daarom niet mogelijk (wanneer dat gaat om huren vanaf € 752,33). Wijziging van dit besluit vereist een melding aan de EC en is een langjarig proces.⁶

Wanneer de wens bestaat om net als Ierland het aanbieden van middenhuur mogelijk te maken onder het DAEB-vrijstellingsbesluit, waardoor deze woningen gerealiseerd kunnen worden met staatssteun, moeten verschillende zaken aangetoond kunnen worden. Zo moet extra marktfalen voor middenhuur aantoonbaar zijn en moet verantwoord worden waarom dit de minst ingrijpende maatregel is ten opzichte van andere maatregelen (bijvoorbeeld huurbeleid of fiscaal beleid). Ook zal de maatregel gebonden zijn aan het algemeen compensatieplafond van een jaarlijks brutobedrag van € 15 miljoen per onderneming die een DAEB verricht en is toezicht op overcompensatie vereist.

¹ Motie Bromet c.s. verzoekt de regering om te onderzoeken of de Ierse aanpak ook in Nederland navolging zou kunnen krijgen – Kamerstukken II, 2020-2021, 32 847, nr. 750

² Zie <https://www.housing.gov.ie/housing/social-housing/voluntary-and-cooperative-housing/approved-housing-bodies-ahbs>

³ *The State of Housing in the EU 2021* (zie: stateofhousing.eu)

⁴ Het DAEB-segment van woningcorporaties

⁵ Op grond van het besluit van de EC van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties (E 2/2005; EC-besluit van 2009) en van het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (Besluit 2012/21/EU; Pb EU L7/3 1.1.2012, p. 3-10.; hierna: DAEB-vrijstellingsbesluit)

⁶ Zie voor meer informatie hierover de brief over de EU-rechtelijke kaders rondom sociale huisvesting in Nederland, Kamerstukken II, 2020-2021, 29 453, nr. 535

Daarnaast moet de maatregel geschikt, tijdelijk en noodzakelijk bevonden zijn. Wanneer voor deze optie gekozen wordt is een melding voor rechtszekerheid de meest geijkte route voor gezien de impact van de maatregel.

Er bestaan in Nederland overigens al verschillende mogelijkheden om mensen met een middeninkomen te huisvesten in sociale huurwoningen binnen het DAEB-segment van woningcorporaties. Zo kent Nederland als enige EU-lidstaat een vrije toewijzingsruimte, waarmee mensen met een hoog (midden)inkomen een DAEB-woning toegewezen kunnen krijgen. Ook kunnen woningcorporaties middenhuur realiseren en aanbieden binnen hun niet-DAEB-segment. Beide opties worden in de praktijk weinig gebruikt. Het is daarom een geoorloofde vraag of in de praktijk nieuwe maatregelen wel voldoende zouden worden benut. Voordat een nieuwe DAEB-maatregel uitgewerkt zou worden is het aan te raden om de resultaten van de huidige maatregel af te wachten.

Het Zwitserse model

De Zwitserse woningmarkt wordt getypeerd door het lage aandeel woningeigenaren. Slechts 37 procent van de Zwitsers is woningeigenaar, wat in West-Europese context als zeer laag is te beschouwen. Daarentegen hebben de Zwitsers een relatief grote private huurmarkt (53 procent) en een zeer kleine sociale sector (3 procent).⁷ Tegelijkertijd kent het land geen equivalent van de huurtoeslag als persoonsgebonden subsidie om te kunnen wonen. Ook is er geen sprake van huurdifferentiatie op basis van inkomen: de markt bepaalt de markthuur, onafhankelijk van het inkomen. Deze karakteristieken maken dat we over de Zwitserse woningmarkt kunnen spreken als zeer liberaal. Dit heeft tot gevolg gehad dat de huurprijzen in de dichter bevolkte gebieden (vooral Zürich en Genève) hoger liggen dan elders in het land en de afgelopen jaren zijn gestegen. Dit heeft de betaalbaarheid van wonen onder druk gezet in het deel van Zwitserland dat vergelijkbaar is met de Randstad. Om dit te mitigeren is in de steden het percentage coöperatieve woningbouw relatief hoog, namelijk rond de 26 procent. De coöperatieve sector is onderdeel van de private sector, maar wordt tegelijkertijd wel gefinancierd middels een nationaal fonds dat goedkope leningen uitgeeft aan organisaties zonder winstoogmerk. De drempel om een dergelijke organisatie op te richten is zeer laag. Dit resulteert erin dat er veel van dit soort organisaties bestaan die maar weinig woningen beheren. In tegenstelling tot de Nederlandse situatie, waarbij verhuurders (zowel in de corporatie- als private sector) veelal nieuwbouw realiseren, bestaat in Zwitserland meer een cultuur waarbij bestaande woningen worden gekocht om vervolgens – al dan niet na renovatie – te gaan verhuren.

De Zwitserse private sector is gebonden aan een aantal regels wat verhuur betreft, die sterk regionaal verschillen. Illustraties van deze regels zijn het volgende. Zo mag men, bij vertrek van een huurder, de huurprijs voor een nieuwe huurder met maximaal 10 procent verhogen. Ook krijgt de nieuwe huurder inzicht in de “oude” huurprijs. Tevens is de jaarlijkse huurverhoging (of – verlaging) gekoppeld aan de stand van de hypotheekrente, zoals vastgesteld door de Zwitserse centrale bank. Huurders zijn daarom de afgelopen jaren met een lage huurindexatie geconfronteerd, daar de rente ook in Zwitserland momenteel zeer laag is. Huurverhogingen van meer dan 10 procent zijn enkel mogelijk na renovatie, bijvoorbeeld door verduurzaming van de woning. Dit maakt het voor verhuurders aantrekkelijk om te renoveren. Huurders kunnen in Zwitserland, wanneer zij twijfels hebben aan de passendheid van hun huurprijs, de huur laten indexeren middels de zogeheten *Mietspiegel*, waarbij wordt gekeken naar de hoogte van de huur van omliggende, vergelijkbare woningen. Dit systeem kent gelijkenissen met de wijze waarop eigenaren in Nederland kunnen bezwaren tegen de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat het ook in Zwitserland maar beperkt lukt om huurprijsstijgingen in de verstedelijkte gebieden betaalbaar te houden, zijn veel Zwitserse kantons actiever gaan sturen op ruimtelijke regels. Dit kent veel gelijkenissen met de Nederlandse situatie waarin gemeenten het type huuraanbod vastleggen in het bestemmingsplan.

⁷ *The State of Housing in the EU 2021* (zie: stateofhousing.eu)