

Vergaderjaar 2015–2016

**34 300 XVIII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2016**

**Nr. 5**

### **VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 2 oktober 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer verslag uit te brengen in de vorm van een lijst van vragen met de daarop gegeven antwoorden.

De vragen zijn op 23 september 2015 voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Bij brief van 30 september 2015 zijn ze door de Minister voor Wonen en Rijksdienst beantwoord.

Met de vaststelling van het verslag acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffer van de commissie,  
Van der Leeden

1

Wat is de relatie tussen de in de Miljoenennota op pagina 39 ev. beschreven hervorming op de woningmarkt en de in het bijlagenboek bij de Miljoenennota op pagina 34–36 beschreven Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Sociale huur? (zie Kamerstuk II 2015/16, 34 300 nr. 1, p. 39 en Kamerstuk II 2015/16, 34 300 nr. 2 p. 34–36)

Antwoord: Paragraaf 2.3 van de Miljoenennota gaat in op het belang van een vrije huursector. Het IBO Sociale huur concentreert zich op de gereguleerde huursector. Daarmee hebben ze een ander uitgangspunt. Desalniettemin zijn de vrije en gereguleerde huursector, zoals uitgelegd in de Miljoenennota, nauw met elkaar verbonden. Het IBO sociale huur zal daarom breder kijken dan het budgettaire beslag van de huurtoeslag en ingaan op het functioneren van de huurmarkt als geheel. In dat licht zal het IBO de effecten van het ingezette beleid in kaart brengen waarbij ook onderzocht zal worden of verdere verbetering mogelijk is.

2

Gaat de IBO Sociale huur aanknopingspunten bieden voor het verbeteren van een flexibele woningmarkt die de 21e eeuw vraagt? (Kamerstuk 34 300 nr. 1, p. 39)

Antwoord: Zie antwoord op vraag 1

3

Kunt u aangeven welke volkshuisvestelijke aspecten er zitten in het programma Zichtbare Schakel?

Antwoord: De eerste fase van het programma Zichtbare Schakel was gericht op de verbrede inzet van wijkverpleegkundigen in gemeenten met kwetsbare wijken. De wijkverpleegkundige neemt daarin, naast geïndiceerde zorgtaken, ook verantwoordelijkheid voor coördinerende en regisserende taken. Inmiddels is deze Zichtbare Schakel-functie in de Zorgverzekeringswet opgenomen. In de tweede fase van het programma, dat nog tot 1 januari 2017 loopt, (brief tav ZonMW met kenmerk 779455-L37732-LZ) staat deskundigheidsbevordering van wijkverpleegkundigen centraal. In de huidige fase van het programma zitten geen volkshuisvestingsaspecten.

4

Kunt u aangeven op welke manier sociale huisvesters op de BES-eilanden in aanmerking komen voor geborgde financiering van hun leningen?

Antwoord: De lokale woonstichtingen in Caribisch Nederland zijn geen toegelaten instellingen als bedoeld in de Woningwet en komen derhalve niet in aanmerking voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Volkshuisvesting is een eilandelijke taak, bij mijn weten zijn er geen andere garantiefondsen waar deze stichtingen een beroep op kunnen doen.

Wel kunnen toegelaten instellingen uit Europees Nederland- onder bepaalde voorwaarden, welke zijn opgenomen in de Woningwet – ook op Bonaire, Sint Eustatius en/of Saba investeren.

5

Kunt u aangeven waarom het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de Fundashon Cas Bonaire geen geborgde financiering wil geven?

Antwoord: De Fundashon Cas Bonairiano (FCB) is geen toegelaten instelling omdat zij niet voldoet aan de eisen van de Woningwet. Alleen toegelaten instellingen, die daarmee ook onder het toezicht van de

Autoriteit Woningcorporaties vallen, kunnen een beroep doen op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

6

Hoeveel mensen zijn in 2012, 2013, 2014 en 2015 hun sociale huurwoningen uitgezet en waarom? Hoeveel minder huisuitzettingen zullen naar verwachting plaatsvinden door invoering van de huursombenadering?

Antwoord: Het aantal huisuitzettingen bij corporaties wordt ieder voorjaar over het voorafgaande jaar bekend. In 2012 vonden 6480 huisuitzettingen bij corporaties plaats, in 2013 6980 en in 2014 bedroeg het aantal uitzettingen 5900. Dat is een forse daling (van 15%) ten opzichte van 2013. Van deze uitzettingen lijkt 85% door huurachterstand te zijn veroorzaakt, 3% minder dan voorheen. Het lijkt erop dat de inspanningen van corporaties om het aantal huisuitzettingen te laten dalen succesvol zijn. De invoering van de huursombenadering heeft naar verwachting een positief effect op de betaalbaarheid van het wonen van deze doelgroep. Overigens moeten corporaties op basis van de nieuwe Woningwet per 2016 aan 95% van de huurtoeslagontvangers een woning toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Ook dit passend toewijzen heeft een positief effect op de betaalbaarheid voor de laagste inkomens.

7

Hoeveel woningen van particuliere verhuurders en hoeveel van woningcorporaties hanteren een huurniveau boven de 80% van de maximale huur?

Antwoord: Op basis van de CBS-huurenquête blijkt dat per 1 juli 2015:

- het aandeel woningen van particuliere verhuurders met een huurniveau boven de 80% van de maximale huur 50% bedraagt, dat zijn circa 520.000 woningen;
- het aandeel woningen van woningcorporaties met een huurniveau boven de 80% van de maximale huur 22% bedraagt, dat zijn circa 500.000 woningen.

8

In hoeverre houdt de huursombenadering rekening met de huishoudsamenstelling, en wat gebeurt er als een huishouden van samenstelling verandert? Graag een toelichting.

Antwoord: Bij brief (TK27 926 nr. 247) is de beoogde uitwerking van de huursombenadering aan Uw Kamer meegedeeld. Met de huursombenadering wordt de huursomstijging inclusief huurharmonisatie bij woningcorporaties gelimiteerd tot inflatie+1%. Hiermee wordt het sociaal huurakkoord van Aedes en Woonbond gevolgd. Er geldt verder één maximaal huurverhogingspercentage waarbinnen verhuurders een staffel gerelateerd aan de afstand van de feitelijke tot de maximale huur kunnen hanteren. De huishoudsamenstelling is hierbij niet relevant. In combinatie hiermee wordt een vijfjaarlijkse inkomstenstoets ingevoerd. Wanneer de huurder een huishoudinkomen heeft boven de toewijzingsgrens voor woningcorporaties is een hogere maximale huurverhoging van toepassing, behalve wanneer het huishouden een of meer mensen omvat die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt.

9

Hoe ziet de eerder aangekondigde terugvalregeling bij inkomensdaling eruit als de huursombenadering in 2016 wordt ingevoerd? Waar is deze terugvalregeling op gebaseerd?

Antwoord: Het kabinet is voornemens om bij de huursombenadering, ten behoeve van het tegengaan van scheefwonen, een hogere huurverhoging toe te staan voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor toewijzing van betaalbare corporatiewoningen. Deze huurverhoging zal dan op basis van een vijfjaarlijkse inkomenstoets plaatsvinden. Het kabinet is voornemens om bij de huurverhoging op basis van een vijfjaarlijkse inkomenstoets dezelfde terugvalregeling te handhaven als die geldt bij de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging (zie ook Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 247; pag. 5). Als het inkomen na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt tot onder de inkomensgrens voor de hogere huurverhoging, zijn er, afhankelijk van de inkomensdaling, twee huurverlagingsopties. Ten eerste kan de huurder (voor de toekomst) een huurprijs voorstellen die zou hebben gegolden als in de afgelopen twee jaar het inkomen op het niveau van na de inkomensdaling had gelegen (correctie van de inkomensafhankelijke opslag op de huurverhoging).

De tweede optie is mogelijk als het inkomen zelfs tot onder de huurtoeslaginkomensgrens is gedaald. Als de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen, kan de huurder een huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens voorstellen, zodat de huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Als de verhuurder niet instemt kan de huurder de huurverlaging via de Huurcommissie afdwingen.

10

Hoe is de doorstroming op de sociale huursector? Kunt u dit uitsplitsen naar woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens?

Antwoord: Een indicator voor doorstroming in de sociale huursector is de mutatiegraad. De mutatiegraad is het percentage van het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen, minus de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen.

Uit de verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks leveren blijkt dat de mutatiegraad sinds 2009 jaarlijks gemiddeld rond de 8% schommelt. In 2013 is er voor het eerst sinds 2010 sprake van een licht oplopende mutatiegraad. In onderstaande tabel vindt u de gemiddelde mutatiegraad van 2009 tot en met 2013.

Jaar	Mutatiegraad
2009	8,42%
2010	8,17%
2011	7,96%
2012	7,85%
2013	8,08%

In december van dit jaar komen de resultaten voor 2014 beschikbaar.

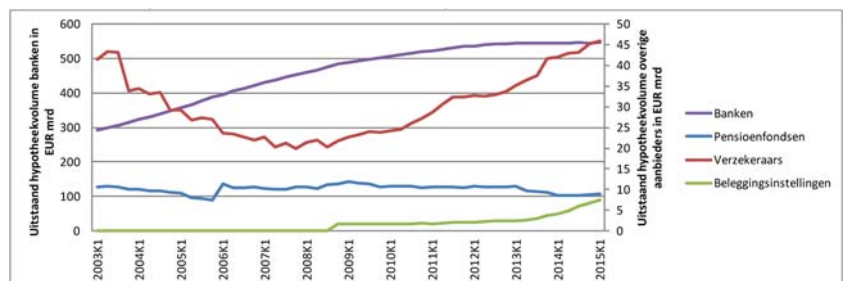
11

Kunt u per hypotheekaanbieder aangeven hoeveel marktaandeel elke aanbieder op dit moment heeft en in hoeverre de onderlinge verhoudingen voldoen aan de algemeen geldende mededingingseisen van een goed functionerende markt waar geen sprake is van machtsconcentratie bij enkele aanbieders?

Antwoord: Uit cijfers van DNB blijkt dat banken begin 2015 een marktaandeel hadden van ongeveer 90%. Institutionele beleggers hadden samen een marktaandeel van 9% (1,5% voor pensioenfondsen en 7,5%

voor verzekeraars). Tot slot hadden beleggingsinstellingen een marktaandeel van ongeveer 1%. Daarbij moet worden opgemerkt dat in deze cijfers ook bijvoorbeeld verzekeraars die hypotheekaanbieders op basis van een bankvergunning worden gerekend tot banken. De drie grootste aanbieders zijn Rabobank (inclusief dochter Obvion), ING en ABN AMRO. Alle drie hebben naar schatting een marktaandeel van rond de 20% (op basis van cijfers van het kadaster en adviesbureau IG&H). Daarmee is duidelijk dat de banken nog steeds een grote rol op de hypotheekmarkt spelen. Het aandeel van institutionele beleggers in de totale hypotheekportefeuille is afgelopen jaren gegroeid (zie onderstaande grafiek). Zo is de portefeuille van verzekeraars in 2013 met € 8 miljard gegroeid, en in 2014 met € 3,5 miljard. Voor de pensioenfondsen geldt dat zij in toenemende mate hebben geïnvesteerd in de hypotheekmarkt via beleggingsinstellingen zoals hypotheekfondsen. Ook zijn er verschillende nieuwe aanbieders actief. Daarnaast worden Nederlandse hypotheekaanbieders door internationale beleggers in toenemende mate gezien als interessante belegging. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) kent normen voor marktaandelen. In de mededingingswet is bepaald dat ondernemingen geen misbruik mogen maken van een economische machtspositie. Hier is sprake van als een dominant bedrijf schade toebrengt aan de concurrentiepositie van andere marktdeelnemers, ten koste van de consument. De ACM houdt de situatie en ontwikkelingen op de hypotheekmarkt met betrekking tot mededinging in de gaten. Zij kijkt onder andere naar de rentetarieven die hypotheekverstrekkers hanteren. In 2016 zal de ACM haar eerdere studies (2011, 2013) naar de hypotheekmarkt actualiseren.

**Grafiek- Ontwikkeling van de hypotheekportefeuille per type aanbieder (Bron: DNB Statistieken)**



12

Uitgaande van de meest recente ramingen, hoe ontwikkelen de restschulden zich de komende vijf jaar? Kunt u dat per coropgebied uitsplitsen?

Antwoord: Uit de gegevens van de banken blijkt dat het aantal klanten met een lening waarbij restschulden zijn meegefinancierd tot eind 2014 beperkt is gebleven tot 1700 gevallen. De Rabobank heeft ramingen van de ontwikkeling van de restschulden (= «onderwaterproblematiek»). Hieruit blijkt dat het aantal «onderwaterhypotheek» de komende jaren naar verwachting gestaag zal afnemen van 906.000 naar 312.000 in 2020 en 125.000 in 2025, bij een voorzichtige stijging van de huizenprijzen. Overigens ontstaat er bij de verkoop van een woning met «onderwaterhypotheek» niet altijd een restschuld. Wanneer de verkoper voldoende spaargeld heeft dat tegenover het ontstane verlies bij de verkoop gesteld kan worden, als het een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) betreft, staat NHG in geval van gedwongen verkoop garant voor de eventueel ontstane restschuld. Hierdoor zal het daadwerkelijke aantal bij

verkoop ontstane restschulden naar verwachting lager uitvallen. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de ontwikkelingen per coropgebied.

13

Op welke wijze is het nu concreet mogelijk voor mensen zonder vast dienstverband om eenvoudiger een hypotheek te krijgen? En in welke mate verschilt een dergelijke hypotheek van een hypotheek aan iemand met een vast contract? Hoeveel procent van de flexibele werknemers en zzp'ers komt nu daadwerkelijk in aanmerking voor een hypotheek en hoe verhoudt dat percentage zich tot de groep mensen met een vast contract?

Antwoord: De «*Tijdelijke ministeriële regeling hypothecair krediet 2015*» biedt de ruimte om met een flexibel dienstverband of als ZZP'er, een hypotheek te kunnen krijgen. De regels bieden daarbij de mogelijkheden voor maatwerk. Dit is belangrijk omdat voor flexwerkers en ZZP'ers bij uitstek geldt dat de diversiteit groot is. Het betreft een heterogene groep wat betreft werkervaring, perspectief en arbeidsmarktpositie. Meer specifiek kan de hypotheekverstrekker in gevallen waarin geen sprake is van inkomsten wegens een vast arbeidscontract op dit moment werken met de gemiddelde inkomsten van de hypotheeknemer over de laatste 3 jaar. Indien geen sprake is van vaste inkomsten in een of meer van de laatste 3 jaar kalenderjaren, kan de aanbieder van hypothecair krediet naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de hypotheeknemer. Het is aan hypotheekverstrekkers of zij gebruik maken van de geboden mogelijkheden en om hier een eigen risicoafweging in te maken.

Nederlandse hypotheekvertrekkers raken steeds beter ingespeeld op het verstrekken van hypotheekleningen aan mensen in flexibele arbeidsrelaties. Zo heeft de Nederlandse vereniging van banken (NVB) een informatiepunt [www.flexibelwerkenwonen.nl](http://www.flexibelwerkenwonen.nl) geopend waar ZZP'ers en flexwerkers goed geordende en toegankelijke informatie kunnen vinden over hoe in deze positie een hypotheek kan worden aangevraagd. Een hypotheek verstrekt aan een ZZP'er of flexwerker hoeft niet af te wijken van een hypotheek voor andere type werknemers. Wel is het uitgangspunt bij hypotheekverstrekking dat deze verantwoord moet zijn en kredietverstrekkers beoordelen hierbij de individuele situatie van een consument. In het geval van onzekere inkomsten kan dat in sommige gevallen bijvoorbeeld betekenen dat bezien wordt of inbreng van eigen vermogen noodzakelijk is om de risico's van hoge schulden te beperken. Geldverstrekkers hebben in hun administratie geen aparte categorie ZZP-ers of flexwerkers. Een vergelijking is daarom niet mogelijk.

14

Wat is de gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning in het noorden, zuiden en midden van het land en in de Randstad? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord: Er is geen landelijke uniforme en dekkende registratie van de zoektijd. Onder zoektijd wordt verstaan de tijd vanaf het moment dat iemand actief reageert op aangeboden woningen tot en met het krijgen van een woning. Deze is vaak korter dan de inschrijftijd omdat veel mensen die ingeschreven staan, niet actief op zoek zijn naar een nieuwe woning. In een aantal regio's wordt de zoektijd bijgehouden, het beeld daarvan in 2014 is als volgt.

- In het noorden: gemiddeld 2 jaar
- In het oosten: gemiddeld 1 jaar
- In het zuiden: gemiddeld 1,5 a 2 jaar
- In het westen/de Randstad: gemiddeld 3,5 a 4 jaar.

15

Klopt het onderzoek van RTL Nieuws waaruit blijkt dat de wachtlijsten zullen toenemen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord: RTL heeft onderzocht hoe lang mensen wachten op een nieuwe woning. Deze wachttijd zegt echter niet zoveel. Zo schrijven veel mensen zich opnieuw weer in, nadat zij net een woning hebben gekregen. Dit omdat de inschrijfduur bepalend is in veel systemen voor wie uiteindelijk voor de meest gewilde woningen in aanmerking komt. Het is twijfelachtig of de hele inschrijfduur als wachttijd kan worden aangemerkt. De meeste mensen zoeken de eerste jaren nadat zij een woning hebben betrokken niet actief. Zij zijn alleen ingeschreven. Wie minder hoge eisen stelt en bereid is actief te zoeken heeft in de meeste woonruimteverdeelsystemen kans om na een aanzienlijk kortere inschrijvingsduur al een woning te bemachtigen. Als niet uitgegaan wordt van de inschrijfduur maar de zoektijd – de periode tussen de datum van de eerste reactie op een aanbod en de datum van feitelijke verhuur – is de wachtduur korter, afhankelijk van het type regio.

16

Wat zijn de zoektijden voor een sociale huurwoning onder de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens? Kunt u dit uitsplitsen in verschillende woningmarktregio's van ons land?

Antwoord: Informatie over zoektijden onderverdeeld naar diverse huurniveaus en regio wordt niet bijgehouden.

17

Zijn er verschillen in wacht- en zoektijden tussen gemeenten of regio's die werken met Woningnet en gemeenten en regio's die dit niet doen? Zo ja, welke en kunt u de verschillen verklaren?

Antwoord: Er is geen landelijke registratie van wacht- of zoektijden, corporaties zijn ook niet verplicht om een algemene systematiek te hanteren voor wacht- en zoektijden. Een vergelijking tussen gemeenten of regio's die met Woningnet werken en andere systemen in de regio's is niet mogelijk.

18

Hoeveel corporatiewoningen waren er in 1980, 2000 en hoeveel in 2015?

Antwoord: In 1980, 2000 en 2014 waren er respectievelijk ca. 1,8 miljoen, 2,4 miljoen en 2,3 miljoen corporatiewoningen. De omvang van de woningvoorraad in 2015 zal in het rapport Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties 2014 worden vermeld. Dit rapport wordt Uw Kamer in december 2015 aangeboden.

19

Wat is het minimum aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens voor 2016?

Antwoord: Als u bedoelt of de voorraad huurwoningen voldoende groot is voor de € 34.678 doelgroep resp. de € 38.000-doelgroep, dan blijkt op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 het volgende:

---

	2012
Huishoudens doelgroep tot € 34.678	2.068.000

---

Huishoudens doelgroep tot € 38.000	2.189.000
Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens	2.571.000

Actuele gegevens over dit onderwerp komen beschikbaar april 2016 op basis van het Woononderzoek Nederland 2015, gebaseerd op de cijfers van 2013 en 2014.

20

Hoeveel corporatiewoningen zijn tijdens de kabinetten Rutte I en II verkocht en hoeveel daarvan waren sociale huurwoningen op het moment van verkoop?

Antwoord: Corporaties verkochten vanaf 2011 t/m 2014 ca 85.000 woningen, waarvan 62.000 aan particuliere huishoudens en 23.000 voor verhuur aan andere instellingen en beleggers. Van alle verkochte woningen was ca 91% een sociale huurwoning, dit betrof ongeveer 77.500 woningen. In dezelfde periode bouwden corporaties ca 102.300 huurwoningen, waarvan ca 88.000 sociale huurwoningen.

21

Hoeveel corporatiewoningen zijn sinds de kabinetten Rutte I en II geliberaliseerd?

Antwoord: Het aandeel huurwoningen in de corporatievoorraad met een huur boven de liberalisatiegrens was 5% in 2014. In 2011, het eerste volle jaar van het Kabinet Rutte I, bedroeg dit aandeel 3%. De basis voor deze cijfers zijn de realisatiegegevens (DVI) en prognoses (DPI) van de corporaties, waarover Uw Kamer jaarlijks wordt geïnformeerd. De groei van het aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is een gevolg van voorraadmutaties (aankopen, verkopen, sloop, nieuwbouw), en verschuivingen als gevolg van huurharmonisaties en huurverhogingen.

22

Hoeveel woningcorporaties hebben in 2015 de huur alleen met de inflatie verhoogd voor al hun huurders?

Antwoord: Hoeveel corporaties in juli 2015 de huur alleen met inflatie hebben verhoogd wordt gepresenteerd in de jaarverslagleggingen van woningcorporaties over 2015 die in 2016 beschikbaar komen. In 2014 was het beeld dat 122 van de 364 corporaties in 2014 een huurverhoging hebben toegepast die gemiddeld genomen kleiner of gelijk was aan inflatie (2,5%).

23

Hoeveel woningcorporaties zijn in 2014 overgegaan tot huurverlaging?

Antwoord: In hoeverre corporaties huurverlaging toepassen op woning- of complexniveau is niet bekend. Corporaties kunnen zelf over gaan tot een besluit om huurverlaging in overleg met de huurder. Deze individuele besluiten hoeven door corporaties niet te worden bijgehouden. Gegevens over het aantal huurverlagingen is daardoor niet beschikbaar. Op basis van de jaarverslaglegging in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector geven corporaties wel de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2014 op instellingsniveau op. Daaruit blijkt dat er geen corporaties zijn die een huurverlaging hebben toegepast over alle huurwoningen in hun bezit.



24

Hoeveel woningcoöperaties zijn opgericht in 2015?

Antwoord: Wooncoöperaties bestaan in allerlei vormen en maten. Wooncoöperaties behoren niet tot een apart bestel met eigen regels en toezicht. Er vindt daarom geen centrale registratie van wooncoöperaties plaats. Op basis van het koplopersprogramma Wooncoöperaties van Platform31 is in te schatten dat in Nederland momenteel tientallen concrete initiatieven lopen voor de oprichting van een wooncoöperatie. Daarnaast loopt ook een groot aantal verkenningen. Tezamen ontstijgt dit aantal ruimschoots de honderd.

25

Hoeveel mantelzorgers en mantelzorgontvangers hebben een urgentiestatus gekregen in 2015?

Antwoord: De Huisvestingswet biedt de gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als gemeenten een verordening willen, kunnen ze kiezen of zij ook urgente groepen willen aanwijzen. Als dat het geval is, zijn zij wettelijk verplicht de volgende drie groepen aan te wijzen: mantelzorgers en -ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsgerechtigden (vergunninghouders) die voor de eerste keer een woning zoeken. Er is geen landelijk systeem waarin wordt bijgehouden welke gemeenten een verordening hebben of hoeveel personen als gevolg van de verordening een urgentiestatus hebben gekregen.

26

Wat was de gemiddelde woningprijs van een corporatiewoning en wat van een koopwoning in 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015?

Antwoord:

	Corporatiewoning WOZ waarde op 1 januari Bron: ABF Research	Koopwoning WOZ waarde op 1 januari bron: CBS
2011	153.000	288.000
2012	149.000	272.000
2013	134.000	255.000

De WOZ waarden van 2014 en 2015 zijn nog niet beschikbaar.

27

Kan er een verwachting worden geschetst van het aantal kwijtscheldingen van restschulden in 2016 en verder?

Antwoord: Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), heeft in 2014 4.355 verliesdeclaraties gehonoreerd. In totaal heeft het WEW in dat jaar € 182.130.549 uitgekeerd. Het WEW rapporteert niet over het verwacht aantal kwijtscheldingen voor de komende jaren, maar maakt wel een prognose van het verwachte totale bedrag dat de komende jaren wordt uitgekeerd voor verliesdeclaraties, zie tabel.

Tabel 1: Liquiditeitsprognose betaling van verliesdeclaraties

2015	2016	2017	2018	2019	2020
€196.301.964	€184.526.596	€175.732.700	€162.489.234	€146.936.427	€132.729.931

Bron: Liquiditeitsprognose 2015-2020, WEW

28

Hoeveel woningen staan «onder water», en is dit aantal al afgenomen?

Antwoord: In de Kamerbrief van 14 december 2014 over restschuldfinanciering heb ik Uw Kamer geïnformeerd dat op basis van CBS gegevens 34 procent van de Nederlandse huishoudens begin 2013 «onder water» stond. Op basis van de gegevens van het CBS en Woononderzoek 2012 schat de Rabobank dat in het eerste kwartaal van 2014 naar schatting nog 1,07 miljoen huishoudens (29 procent) «onder water» stonden. Dit is in het eerste kwartaal van 2015 verder gedaald met 166.000 naar circa 906.000 huishoudens (25 procent).

29

Hoeveel «Blok-hypotheken» zijn er afgesloten sinds het bestaan ervan?

Antwoord: Hypotheekverstrekkers nemen bij hypotheekverstrekking de persoonlijke en financiële situatie van de consument in acht. Het is dan ook aan de markt om te besluiten welke hypotheekproducten zij willen aanbieden. Hypotheekverstrekking is maatwerk. Dit gezegd hebbende is het beeld in de berichtgeving dat hypotheekverstrekkers er voor kiezen deze hypotheekvorm niet aan te bieden. Er worden geen gegevens bijgehouden over hoeveel hypotheekproducten er zijn afgesloten waarbij gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om twee hypotheeken naast elkaar af te sluiten waarbij de tweede hypotheek kan worden aangewend om maximaal de helft van de aflossing op de eerste hypotheek te voldoen.

30

Hoeveel sociale huurwoningen worden de komende vijf jaar per jaar naar verwachting gebouwd? Hoe ontwikkelt zich de vraag naar sociale huurwoningen de komende vijf jaar?

Antwoord: In 2020 zijn volgens de studie Investeren in Nederland (juni 2015) van het Economisch instituut voor de Bouw (EIB) bijna 2,7 mln. gereguleerde (sociale) huurwoningen nodig. Dit is een lichte toename ten opzichte van de huidige voorraad van bijna 2,6 mln. gereguleerde woningen.

De prognoses van het EIB en andere instellingen kunnen door gemeenten en corporaties worden betrokken bij het opstellen van woonvisies en prestatieafspraken.

Binnenkort zal ik Uw Kamer informeren over de actuele verwachtingen van corporaties voor de periode 2015–2019.

31

Hoeveel woningen voor ouderen worden er in 2016 gebouwd en hoeveel zijn er nodig?

Antwoord: Het kabinetsbeleid is er op gericht dat mensen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte, waaronder ouderen, zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit sluit aan bij hun woonwensen. Door woningaanpassingen, een goede organisatie van de zorg en de inzet van technologie is dit in de meest gevallen ook mogelijk. Dit maakt dat het aantal benodigde specifiek voor ouderen te bouwen woningen gering is. In de Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT), die op 6 juni 2013 naar Uw Kamer is gestuurd, is aangegeven dat de jaarlijkse opgave in de periode 2012–2021 45.000 voor ouderen geschikte woningen is. Hierbij gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar vooral ook om woningaanpassing, transformatie en woningtoewijzing. In dezelfde brief is aangegeven dat de huidige systematiek van de MIT niet voldoet en in de in 2016 te verschijnen nieuwe versie van het MIT een andere systematiek zal

worden gebruikt die meer aansluit op de diversiteit van woonwensen van mensen.

32

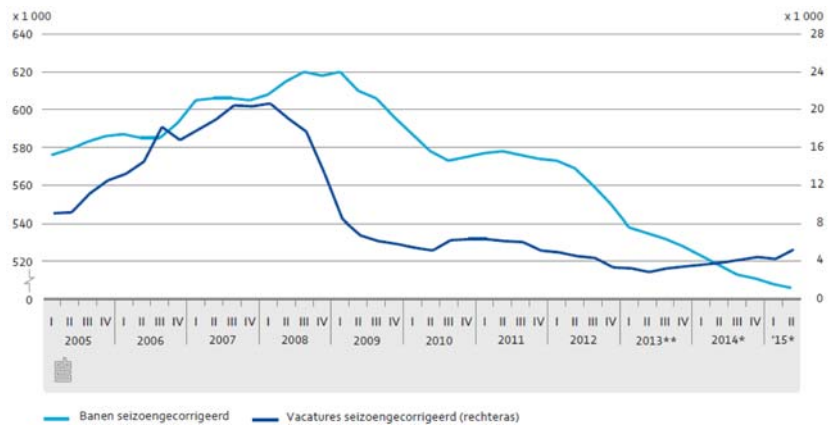
Hoeveel woningen voor mensen, die zorg nodig hebben en langer zelfstandig thuis moeten wonen door het kabinetsbeleid, worden er in 2015 gebouwd en hoeveel zijn er nodig?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 31.

33

Hoeveel extra banen in de bouw zijn er bijgekomen sinds de bouwsector aantrekt, en om wat voor soort banen gaat het?

Antwoord: Het aantal vacatures in de bouw stijgt sinds begin 2013 en bouwproducenten verwachten dat dit in de komende maanden nog verder zal toenemen. De ontwikkeling van het aantal vacatures geeft een indicatie van het aantal banen, overigens zonder daarin specifiek te kunnen zijn, in de kwartalen daarna (bron CBS, september 2015, Rapport «Uit de bouwput»). Hierbij is geen rekening gehouden met de toename van het aantal ZZP'ers (zie vraag 35) en de ontwikkeling van het aantal bouwbedrijven.



34

Hoeveel bouwvakkers werken er in de bouwsector? Hoeveel van hen zijn er de afgelopen vijf jaar hun baan verloren?

Antwoord: Het aantal personen werkzaam in de bouwnijverheid (seizoensgecorrigeerd) in het 2e kwartaal 2015 was 506.000. Vijf jaar geleden, in het tweede kwartaal van 2010 was dit aantal 577.000, een verschil van 71.000. Zie ook de grafiek bij vraag 33. (bron CBS, september 2015, Rapport «uit de bouwput»)

35

Wat is de ontwikkeling van de het aantal zzp'ers in de bouwsector sinds 2010 geweest? Kunt u daar een overzicht van geven?

Antwoord: Het aantal zzp'ers in de bouwsector kent de laatste jaren een stijging.

(bron: CBS-tabel werkzame beroepsbevolking, zzp bouwnijverheid). De cijfers zijn als volgt:

---

2010:	99.000
2011:	97.000
2012:	103.000
2013:	104.000

---

De cijfers over 2014 zijn nog niet bekend.

36

Wat is op gemeentelijk niveau de huidige verhouding nieuwbouw, renovatie, leegstand, sloop van maatschappelijk vastgoed? (een artikel in Binnenlands Bestuur van 26 september jl. schetst daar een somber beeld van namelijk). Hoe is hier (indien dat ontbreekt) meer evenwicht te krijgen?

Antwoord: Het betreffende artikel geeft aan dat uit het Kadaster blijkt dat van 2008 tot 2013 jaarlijks 1,5% is toegevoegd aan de totale voorraad gemeentelijk vastgoed van 21 miljoen m<sup>2</sup>. De meeste nieuwbouw vindt plaats voor onderwijsfuncties. Daar is meestal sprake van een bewuste keuze vanuit eisen voor functionaliteit, luchtkwaliteit of duurzaamheid. Gemeenten houden geen informatie bij over de verhouding tussen nieuwbouw, renovatie, leegstand en sloop

De besluitvorming over deze onderwerpen is overigens nadrukkelijk aan de gemeente zelf.

Het Rijk maakt gemeenten op diverse manieren bewust van de risico's van een (potentiële) overmaat aan maatschappelijk vastgoed en van de mogelijkheden tot herbestemming (naar onder andere woonfuncties). Bijvoorbeeld via het kennistraject als het Nationaal Programma Herbesteding, het Interbestuurlijk Programma Bevolkingsdaling en door het beschikbaar stellen van het Expertteam (Kantoor)transformatie.

37

Hoe heeft de grondprijs zich ontwikkeld tussen 2008 en nu, en in hoeverre houdt dit gelijke tred met de forse daling van de huizenprijzen? Waarderen gemeenten grond voldoende af sinds het begin van de crisis? Zo niet, hoeveel zou er nog afgewaardeerd moeten worden?

Antwoord: Op grond van het onderzoek van Ernst en Young naar de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven (TK 2014–2015, 27 581, nr. 51) bestaat de indruk dat gemeenten hun grondprijzen niet evenredig hebben laten dalen met de ontwikkeling van de residuele waarden. Ik heb hier door RIGO Research en Advies het afgelopen jaar nader onderzoek naar laten doen, dit overeenkomstig mijn toezegging tijdens de debatten over de Staat van de Woningmarkt. Het rapport inclusief de visie van het kabinet hierop, ontvangt u nog dit najaar van de Minister van Infrastructuur en Milieu.

Uit bovengenoemd onderzoek naar de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven blijkt dat gemeenten vanaf 2010 een verlies hebben genomen van cumulatief € 4,0 miljard. Het onderzoek van RIGO R&A becijfert voor de komende vijf jaar dat gemeenten nog een verlies kunnen verwachten van € 0,3 miljard tot € 2,1 miljard. Dit betreft zowel eigen grondexploitaties als de samenwerkingsverbanden in publiek private samenwerking (PPS) of gemeenschappelijke regelingen (GR).

38

In hoeverre heeft de bouwsector last van het feit dat gemeenten de grondprijs niet snel genoeg naar beneden bijstellen? Is er daarmee een reden de grondprijs anders te gaan vaststellen dan nu gebruikelijk is, namelijk als verschil tussen huizenprijzen en bouwkosten?

Antwoord: Zoals aangegeven in de brief aan Uw Kamer (TK 2014–2015, 27 581, nr. 51) gebruiken de meeste gemeenten voor het bepalen van de waarde van de grond de residuele grondwaardemethode (waarbij het verschil wordt genomen tussen de huizenprijs en de bouwkosten). Alternatief is het hanteren van vaste grondquota. Het consistent werken met een bepaalde methodiek, blijkt voor veel gemeenten in de praktijk lastig te zijn. Dit wordt onder andere veroorzaakt door: eerder aangegane contractuele afspraken van gemeenten met projectontwikkelaars en/of bouwers en het financiële belang van de gemeente (bij grondbezit). Dit kan leiden tot vertraging in de totstandkoming van (nieuwe) bouwprojecten.

Met het oog op een goed functioneren van de woningmarkt mag van gemeenten worden verwacht dat zij met hun grondprijzen adequaat reageren op nieuwe marktomstandigheden en bijvoorbeeld niet alleen «residueel» rekenen in goede tijden, maar ook in minder goede tijden». Dit betekent dat als de huizenprijzen stijgen de grond eronder in beginsel ook meer kan opbrengen. En dat als de huizenprijzen dalen, de waarde van de grond (en daarmee de grondprijs) navenant behoort te dalen. Het gaat er niet om de grondprijzen «anders» te gaan vaststellen, maar vooral dat gemeenten de gehanteerde waarderingsmethode consequent toepassen.

39

Hoeveel leegstand is er op dit moment in het land? Graag een overzicht van afzonderlijk zorginstellingen, kantoren, winkelruimtes, scholen, koopwoningen en huurwoningen.

Antwoord: De kantorenleegstand bedraagt op dit moment 8,7 mln. m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 17,5% van de totale voorraad (Bron, EIB, 2015). De winkelleegstand bedraagt 2,8 mln. per m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 9% van de totale voorraad (bron: PBL, 2015). Cijfers over leegstand van maatschappelijk vastgoed (zorginstellingen, scholen, etc.) zijn niet bekend, maar de inschatting is dat hier tot 2030 nog ca. 20mln m<sup>2</sup> leeg gaat komen (bron: Bouwstenen voor Sociaal, 2014).

Het CBS heeft op mijn verzoek nader onderzoek gedaan en heeft hierover op 5 juni 2015 de resultaten gepubliceerd. Het CBS geeft daarbij aan zich te hebben beperkt tot de langdurig leegstaande woningen, omdat het bij woningen die korter dan anderhalf jaar leeg staan vaak gaat om frictieleegstand<sup>1</sup>. In dit nadere onderzoek concludeert het CBS dat van de hiervoor genoemde 190.000 woningen, circa 90.000 woningen toch in gebruik zijn. Het gaat hier onder andere om woningen die als tweede woning of als bedrijfs-/winkelruimte worden gebruikt. Door het koppelen van bestanden heeft het CBS ook vastgesteld dat een aanzienlijk deel van deze woningen een substantieel energieverbruik kent en dus in de praktijk in gebruik is.

Op basis van dit nadere onderzoek heeft het CBS voor 100.000 woningen die op 1 juli 2013 volgens de GBA langdurig leegstonden geconcludeerd dat ze daadwerkelijk leeg lijken te staan. Dat is 1,4% van alle woningen in Nederland. Het gaat hier om:

- 52.000 huurwoningen (waarvan 12.000 van woningcorporaties)
- 31.000 koopwoningen
- 17.000 woningen waarvan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet duidelijk is of het een huur- of koopwoning betreft.

Voor nadere informatie per gemeente verwijs ik naar het rapport en de bijbehorende tabellenset.

---

<sup>1</sup> Een tijdelijke vorm van leegstand veroorzaakt doordat op het moment van meten de vorige bewoner al wel vertrokken is, maar de nieuwe bewoner nog niet is ingetrokken. Bij nieuwbouwwoningen gaat het om de al wel verkochte, maar nog niet bewoonde woningen.

40

Hoe vaak hebben gemeenten sinds de inwerkingtreding van de Wet kraken en leegstand een boete voor leegstand opgelegd en welk effect heeft dit gehad?

Antwoord: Sinds het invoeren van de Wet kraken en leegstand (2010) hebben de gemeenten die een leegstandverordening hebben twee keer een last onder dwangsom opgelegd omdat de eigenaar van het vastgoed de leegstand niet tijdig had gemeld. In beide gevallen is bezwaar aangetekend en heeft de melding alsnog plaatsgevonden. Hierdoor is de dwangsom uiteindelijk niet geïnd.

De evaluatie van de Wet kraken en leegstand is vrijwel gereed en ik verwacht deze samen met de Minister van Veiligheid en Justitie nog dit najaar aan Uw Kamer te kunnen sturen.

41

Hoeveel rijksmiddelen komen in 2016 beschikbaar voor stadsvernieuwing? Hoeveel was dit de afgelopen vijf jaar?

Antwoord: Vanaf 2015 zijn er, zoals eerder aan Uw Kamer gemeld (Kamerstuk 32 847 nr. 29), geen financiële middelen voor stedelijke vernieuwing vanuit de rijksoverheid beschikbaar. In de periode 2010–2014 is in totaal € 925 mln. voor stedelijke vernieuwing beschikbaar gesteld door het Rijk aan gemeenten en provincies.

42

Hoeveel rijksmiddelen komen in 2016 beschikbaar voor de wijkaanpak? Hoeveel was dit de afgelopen vijf jaar?

Antwoord: In de begroting 2016 is onder het beleidsprogramma woonomgeving een budget geraamd van € 1,959 mln. In 2015 was dit € 1,890 mln. Dit budget wordt ingezet voor het ondersteunen van regionale partijen bij de versterking van de leefbaarheid in de stedelijke gebieden en krimp- en anticipeergebieden in het algemeen. Voor de wijkaanpak is geen apart budget uitgetrokken.

In de jaren 2011–2014 zijn voor het beleidsprogramma woonomgeving de volgende bedragen uitgegeven:

---

2014	€ 3,551 mln.
2013	€ 6,042 mln.
2012	€ 6,150 mln.
2011	€ 5,470 mln.

---

43

Kunt u aangeven hoeveel huishoudens in schaarstegebieden een inkomen hebben onder de toewijzingsgrens van € 38.950 en hoeveel dat er over vijf jaar zijn? Kunt u dit per (corop) schaarstegebied specificeren?

Antwoord: Het aantal huishoudens in schaarstegebieden dat een inkomen heeft onder de toewijzingsgrens van € 38.950,- bedraagt circa 1,1 miljoen. Dit blijkt op basis van het Woononderzoek Nederland 2012. De verdeling naar COROP-gebied is als volgt:

---

Corop / schaarstegebied	Aantal huishoudens tot de toewijzingsgrens € 38.950
Veluwe	107.100
Zuidwest-Gelderland	34.400
Utrecht	210.100

---

Corop / schaarstegebied	Aantal huishoudens tot de toewijzingsgrens € 38.950
Alkmaar en omgeving	43.000
Agglomeratie Haarlem	43.100
Groot-Amsterdam	301.700
Het Gooi en Vechtstreek	44.800
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	72.600
Noordoost-Noord-Brabant	111.100
Zuidoost-Noord-Brabant	142.300
Totaal	1.110.200

Een prognose voor over vijf jaar is op basis van de beschikbare gegevens niet mogelijk.

Actuele gegevens over dit onderwerp komen beschikbaar in het voorjaar van 2016 op basis van het Woononderzoek Nederland 2015.

44

Kunt u aangeven hoe de totale voorraad sociale huurwoningen en de voorraad huurwoningen met een huur tussen € 710 en € 900 (middensegment) zich in schaarstegebieden de komende vijf jaar zal ontwikkelen? Kunt u dit per (corop) schaarstegebied specificeren waarbij ook inzichtelijk wordt hoeveel sociaal bezit voorbestemd blijft voor Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en daarmee op langere termijn beschikbaar voor de sociale doelgroep?

Antwoord: De ontwikkeling van het corporatiebezit tussen 2014 en 2018 volgens de beleidsvoornemens van corporaties (DPI 2014–2018) is in de volgende tabel weergegeven.

	Stand voorraad per 2014	Mutatie 2014–2018
Corop schaarsteregios:		
Groot Amsterdam	259.957	– 2,6%
Alkmaar e.o.	26.759	0,7%
Gooi- en Vechtstreek	33.300	– 1,6%
Agglomeratie Haarlem	32.360	– 1,2%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	55.210	0,3%
Utrecht	168.196	– 0,2%
Veluwe	79.915	2,3%
Zuidwest Gelderland	26.451	0,3%
Noordoost- Noord-Brabant	77.301	2,3%
Zuidoost- Noord-Brabant	100.394	– 0,1%
Subtotaal schaarsteregio's	857.379	– 0,2%
Overige Corop regio's	1.559.286	– 1,7%
Totaal	2.416.665	– 1,2%

Binnenkort zal het rapport over de beleidsvoornemens over 2015–2019 aan Uw Kamer worden aangeboden met een actueel beeld van de ontwikkeling van het corporatiebezit in de komende jaren.

De ontwikkeling van de voorraad in het middensegment in schaarstegebieden is van meerdere factoren afhankelijk, die deels moeilijk te kwantificeren zijn. De bijdrage van corporaties aan het aanbod van woningen in het middensegment is onder andere afhankelijk van de splitsing van het DAEB en niet DAEB bezit. De splitsingsplannen zijn op dit moment nog niet bekend. Ook de omvang van de toekomstige investeringen in dit tussensegment door beleggers en andere particuliere investeerders is moeilijk in te schatten.

45

Welke – al dan tijdelijke woonoplossingen – zijn nodig om alle hervormingen en de doelen van die hervormingen te bereiken? Kunt u aangeven met hoeveel de doorstroming zal toenemen dor alle voorgenomen hervormingen?

Antwoord: Het kabinet heeft in de afgelopen periode belangrijke maatregelen genomen om de werking van de huurmarkt structureel te verbeteren. De hervormingen zijn gericht op het realiseren van een betere doorstroming op de sociale huurmarkt (ten behoeve van meer ruimte voor huisvesting van de doelgroep), een heldere taakafbakening voor de corporaties en de ontwikkeling van het middensegment op de huurmarkt. Belangrijke maatregelen die reeds zijn ingevoerd zijn:

- Inkomensafhankelijke huurverhogingen;
- De nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015).

Daarnaast worden de komende tijd doorgevoerd:

- Aanpassing van het WWS, waarbij de WOZ-waarde van de woning mee gaat tellen in de berekening van het aantal punten (per 1 oktober 2015);
- Bevriezing van de liberalisatiegrens (m.i.v. 1 januari 2016);
- De verplichting voor corporaties om corporatiewoningen passend toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag (m.i.v. 1 januari 2016);
- Op basis van mijn brief van 3 juli jl. (TK 27 926 nr. 247) over de huursombenadering werk ik momenteel deze benadering concreet uit, evenals een verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huur.

Deze maatregelen zijn nodig om de genoemde hervormingen tot stand te brengen. Op dit moment kan ik nog niet aangeven welk effect dit zal hebben. Dit komt door het nog niet beschikbaar zijn van actuele gegevens en omdat een deel van de maatregelen of net van kracht is, of dit nog moet worden. In april 2016 worden de uitkomsten van het nieuwe Woononderzoek 2015 beschikbaar.

46

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen er op termijn gesaneerd moeten worden in krimpgebieden om tot een passende voorraad te komen? Hoeveel woningen zijn er op termijn overbodig in krimpgebieden? Kunt u dit per krimpgebied specificeren?

Antwoord: Krimpregio's hanteren verschillende methoden en termijnen om de consequenties van de bevolkingsdaling voor de woningvoorraad te bepalen. Sociale en particuliere huurwoningen worden daarbij niet altijd apart onderscheiden.

Bij de heffingsvermindering op de verhuurdersheffing ben ik uitgegaan van de volgende opgave uit de krimpregio's voor te slopen gereguleerde huurwoningen voor de jaren 2014 tot en met 2017. Het gaat hier zowel om sociale als om particuliere huurwoningen.

Krimpregio	Aantal te slopen gereguleerde huurwoningen
Groningen	1.440
Zuid Limburg	4.675
Zeeuws Vlaanderen	496

47

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er gebouwd in 2015 nu de bouwsector weer is aangetrokken?



Antwoord: Uit de jaarverslaglegging van corporaties over 2015 die in 2016 beschikbaar komt, zal blijken hoeveel sociale huurwoningen er gebouwd zijn door corporaties.

48

Hoeveel vierkante meter rijksvastgoed wordt benut voor het huisvesten van urgent woningzoekenden, zoals statushouders?

Antwoord: Het is een verantwoordelijkheid van gemeenten om statushouders te huisvesten. Gemeenten kunnen op basis van de reallocatieprocedure leegstaand rijksvastgoed kopen om het vervolgens te transformeren naar woningen voor statushouders. Het Rijksvastgoedbedrijf is bereid om tijdelijke verhuur van potentiële panden aan gemeenten mogelijk te maken. Zoals in het TK-debat over het bericht «Steeds meer urgente woningzoekenden krijgen voorrang» d.d. 2 september 2015 door mij is aangegeven, is het Rijksvastgoedbedrijf bezig met het screenen van haar af te stoten vastgoed op de mogelijkheden voor huisvesting van statushouders. Het Rijksvastgoedbedrijf huisvest zelf geen statushouders. Overigens wordt op dit moment door het COA gebruik gemaakt van veel leegstaand rijksvastgoed voor de huisvesting van asielzoekers.

49

Kunt u garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven, nu u investeringen in vrije sector-huurwoningen zo stimuleert?

Antwoord: De beschikbaarheid van woningen in de gereguleerde huursector is op basis van gegevens uit het Woononderzoek 2012 ruim voldoende om de doelgroep van het huurbeleid te huisvesten, met name voor de EC doelgroep en de doelgroep van de huurtoeslag zijn ruim voldoende woningen beschikbaar (zie onderstaande tabel). Slechts een klein deel van de gehele huursector in Nederland bevindt zich in het geliberaliseerde segment.

Het aantal woningen onder de aftoppingsgrens is afgenomen tussen 2006 en 2012, maar nog steeds is er sprake van een ruime marge met de doelgroep van de huurtoeslag. Ook bij de ruimer gedefinieerde EC doelgroep is er een ruime marge tussen de omvang van de doelgroep en het aantal woningen onder de liberalisatiegrens. Wel wordt een deel van de betreffende woningen bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Dit is juist de reden dat ik streef naar een ontwikkeling van een groter middensegment op de huurmarkt, zodat de doorstroming wordt bevorderd.

**Tabel 2.3.1: Doelgroep huurders en aantal woningen**

	2012
Huurtoeslag doelgroep	1.394.000
Woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens	1.953.000
EC doelgroep <sup>1</sup>	2.068.000
Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens	2.571.000

<sup>1</sup> De EC doelgroep is de doelgroep van corporaties en hiertoe behoren woningzoekenden met een huishoudinkomen tot en met € 34.678.

50

Het kabinet heeft in overleg met gemeenten, huurdersorganisaties en sociale verhuurders vier prioriteiten benoemd die in elke gemeente spelen en van nationaal belang zijn.

In hoeverre is vergroting van de vrije huursector ook een prioriteit binnen de benoemde vier prioriteiten?

Antwoord: In mijn brief van 22 juni 2015 (TK32 847 nr.180) heb ik de vier prioriteiten voor de periode 2016 tot en met 2019 benoemd. Deze prioriteiten zijn gerelateerd aan de prestatieafspraken die gemeenten en corporaties maken over sociale huisvesting. Deze hebben om die reden niet direct betrekking op de geliberaliseerde sector. Wel heb ik bij de prioriteit «Betaalbaarheid en beschikbaarheid ten behoeve van de doelgroep» aangegeven dat betaalbaarheid in de sector ook een kwestie is van het vergroten van doorstroming. Het vergroten van het aanbod in de vrije sector, met name in het huursegment vlak boven de liberalisatiegrens draagt bij aan het behalen van deze doelstelling. Het is aan lokale partijen om te zorgen voor een optimale aanpak op lokaal niveau.

51

Op welke manier wordt de «ondersteuning van lokale partners in 2016 voortgezet» omtrent de nieuwe Woningwet?

Antwoord: De ondersteuning die vanuit BZK wordt gegeven aan en met de organisaties die met de nieuwe Woningwet aan de slag gaan betrof het afgelopen jaar onder meer: het realiseren van verschillende publicaties en tools waaronder de Handreiking Prestatieafspraken (met Woonbond, Aedes en VNG) en de Regiotool, het inrichten van een helpdesk bij de Autoriteit woningcorporaties, de organisatie van een landelijke en vier regionale bijeenkomsten voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met praktische workshops (in totaal meer dan 1100 deelnemers) en het realiseren van de website [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl) met een toegankelijke kennisbank, veelgestelde vragen, praktijkinterviews en nieuws. Daarnaast wordt maatwerk geboden door op aanvraag uitleg en presentaties te geven en tijdens werkbezoeken in gesprek te gaan over de ervaringen met de nieuwe wet.

In 2016 zullen de genoemde producten beschikbaar blijven en de activiteiten grotendeels worden voortgezet zolang daaraan behoefte bestaat. Daarbij wordt gelet op de inhoud en tijdigheid passend bij de eerstvolgende implementatiemomenten uit de Woningwet2015. Zoals bijvoorbeeld de aanloop naar de scheidings- en/of splitsingsvoorstellen per 1 januari 2017. Na de implementatiemomenten in 2016 en 2017 zullen deze activiteiten geleidelijk worden verminderd. De Autoriteit woningcorporaties zal, als onderdeel van haar toezichtstrategie, op structurele basis gaan zorgen voor de voorlichting en informatie over wet- en regelgeving.

52

Hoeveel woningcorporaties zijn klaar voor passend toewijzen in 2016 en hoeveel nog niet?

Antwoord: Woningcorporaties moeten op basis van de op 1 juli 2015 van kracht geworden Woningwet met ingang van 1 januari 2016 passend toewijzen. Zie ook vraag 51 voor de ondersteuning die voor het werken met de nieuwe Woningwet door BZK wordt gegeven. Daarnaast hebben organisaties als Aedes en Platform31 al sinds april 2015 gewezen op de nieuwe passendheidsregels.

Met Aedes en afzonderlijke verhuurders is gezocht naar mogelijkheden om de hiervoor te verrichten werkzaamheden zo naadloos mogelijk aan te laten sluiten bij de al bestaande uitvoeringspraktijk rondom de staatssteuningsgrens. Hiermee is een praktisch goed uitvoerbare uitwerking gevonden die naar mijn mening recht doet aan een zorgvuldige afweging tussen enerzijds de betaalbaarheid van mensen met lagere inkomens en anderzijds de hiervoor benodigde uitvoeringscapaciteit.

53

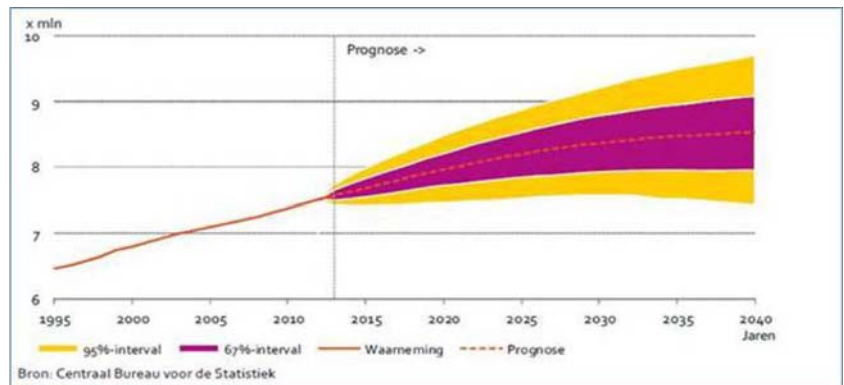
Kan een overzicht worden gegeven van koopkrachtverlies door huurstijgingen voor verschillende huishoudens, zoals door het kabinet worden gehanteerd?

Antwoord: Het voornemen is om per 1 juli 2016 in het huurbeleid de inkomensafhankelijke huurverhoging te vervangen door een huursom-benadering. De maximale individuele huurstijging wordt dan onafhankelijk van het inkomen vastgesteld op maximaal 2,5% boven de inflatie. Voor corporaties geldt daarnaast de beperking dat de huursom inclusief harmonisatie maar mag stijgen met maximaal 1% per jaar. Daarnaast is het voornemen een vijfjaarlijkse inkomens-toets in te voeren voor huishoudens waarin nog niemand de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Op grond hiervan kan, als het inkomen uitkomt boven € 38.950 de huur met 4%, in plaats van 2,5% worden verhoogd. In het algemene koopkrachtbeeld wordt met de huurstijging rekening gehouden via de consumentenprijsindex. Deze zal als gevolg van de met name in de corporatiesector meer beperkte huurstijging minder stijgen. Het effect voor individuele huishoudens hangt af van het inkomen van de huurder, of de woning bij een corporatie wordt gehuurd of niet, en in welke mate de verhuurder de ruimte die het huurbeleid biedt voor huurstijgingen daadwerkelijk benut. Uitgaande van een volledig gebruik van de ruimte voor huurverhogingen is er voor zittende huurders van corporatiewoningen op jaarbasis vanaf 1 juli 2016 een positief inkomenseffect van gemiddeld 0,1% voor huurtoeslagontvangers, oplopend tot 0,4% voor huishoudens zonder huurtoeslag met een inkomen onder de € 38.950. Voor ouderenhuishoudens is ook bij een hoger inkomen sprake van een positief inkomenseffect.

54

Hoe groot is de «toenemende woningbehoefte» en hoeveel sociale huurwoningen zijn extra nodig?

Antwoord: Uit de recentste prognose van het CBS (2013) blijkt dat het aantal huishoudens – en dus de woningbehoefte – naar verwachting op de langere termijn nog zal blijven groeien. Zoals in de grafiek is aangegeven zijn lange termijn huishoudenprognoses met de nodige onzekerheden omgeven. Regionaal verschilt de ontwikkeling sterk.



De hervormingen op de woningmarkt van dit kabinet zijn er onder andere op gericht dat meer bestaande sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep van sociale huisvesting. De recentste kwalitatieve woningbehoefteramingen dateren van voor de hervormingen. Rond de jaarwisseling 2015/2016 is de nieuwe huishoudenprognose van het CBS beschikbaar. Daarnaast is in april 2016 het Woononderzoek 2015 beschikbaar. Op basis van deze bronnen worden nieuwe scenario's voor

mogelijke toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefteontwikkelingen opgesteld. Na de zomer van 2016 zal ik u hierover informeren.

55

Kunt u aangeven waarom een voorstel voor een vijfjaarlijkse inkomens-toets voor huurders wordt voorbereid en niet een jaarlijkse, aangezien bij een jaarlijkse toetsing preciezer maatwerk kan worden geleverd door de woningcorporaties?

Antwoord: In het Woonakkoord is met partijen afgesproken dat de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging zou worden afgeschaft. Hiermee is een scheefheidsbestrijdende maatregel die specifiek gericht is op hogere inkomens verdwenen. In mijn brief d.d. 3 juli 2015 (TK27 926 nr. 247) heb ik aangegeven dat er voor wordt gekozen om een vijfjaarlijkse inkomens-toets te introduceren om in deze lacune te voorzien. Hiermee kan vijfjaarlijks worden gezien of de huurder nog passend woont. Indien het inkomen van de huurder hoger is dan de betreffende grens geldt vervolgens vijf jaar lang een hogere maximale huurverhoging. De huurder kan overigens wel jaarlijks bezwaar maken tegen deze extra huurverhoging indien zijn inkomen ten opzichte van de inkomens-toets is gedaald.

56

Kan aangegeven worden wat de effecten zijn op bestrijding van scheefwonen (duur en goedkoop) bij de invoering van het Sociaal Huurakkoord?

Antwoord: Met de beperking van de huursomstijging inclusief harmonisatie bij woningcorporaties tot inflatie +1% wordt de gemiddelde huurstijging bij corporatiehuurders gedempt. Doordat in deze beperking de huurharmonisatie bij vrijkomende woningen wordt meegenomen zullen de verschillen in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurovereenkomsten naar verwachting minder worden, hetgeen de doorstroming bevordert en scheefwonen tegengaat.

Er zal één maximaal huurverhogingspercentage gelden. Daarbinnen kan een staffel worden gehanteerd, gerelateerd aan de afstand van de feitelijke tot de maximale huur. Hiermee wordt de prijs-kwaliteitsverhouding van huurwoningen verbeterd. Dit zal er toe leiden dat huurders opnieuw afwegen of zij in hun huurwoning blijven zitten of een andere woning zoeken. Ook dit zal een effect hebben op het scheefwonen.

Bij deze maatregelen wordt geen rekening gehouden met het inkomen. Dat betekent dat ook huurders met een laag inkomen, afhankelijk van de afstand tot de maximale huur, een hogere huurverhoging kunnen krijgen en huurders met een hoog inkomen een lagere. Daarom is een vijfjaarlijkse inkomens-toets, op grond waarvan voor huurders met een hoog inkomen een hogere maximale huurverhoging geldt (voor zover niemand in het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt).

57

Kunt u een beeld geven van de effecten op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, nu de liberalisatiegrens de komende drie jaar bevroren wordt?

Antwoord: In mijn brief van 30 april 2014 (TK 32 847, nr.120) ben ik ingegaan op de effecten van de bevroering van de liberalisatiegrens gedurende drie jaar. Daarin heb ik aangegeven dat er geen groot effect wordt verwacht van de bevroering van de liberalisatiegrens op de mogelijkheden voor lagere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen. Ook nu al zijn veel woningen bij een nieuwe verhuring te liberaliseren (die daarmee buiten het bereik van de lagere inkomens zouden vallen), maar corporaties maken hier slechts beperkt gebruik van.

In de huidige situatie kan al een zeer aanzienlijk deel van de gereguleerde huurwoningen (zo'n 40%) bij vrijkomen in potentie geliberaliseerd worden. Verhuurders kiezen er nu voor deze woningen te verhuren met een huur onder de liberalisatiegrens. Het precieze effect hangt af van de keuzes van verhuurders in hun huurprijsstelling en/of de prestatieafspraken die hierover lokaal gemaakt worden.

58

In hoeverre onderzoekt het IBO ook afschaffing of verregaande vereenvoudiging van de huurtoeslag?

Antwoord: Het kabinet heeft de IBO-werkgroep de opdracht gegeven om een beeld te schetsen hoe een beter werkend systeem kan worden gerealiseerd. Het is aan de werkgroep van het IBO Sociale Huur om te bepalen welke beleidsvarianten hieraan voldoen.

Het kabinet heeft de werkgroep specifiek gevraagd om te bezien in hoeverre vereenvoudiging van de huurtoeslag mogelijk is. De mogelijkheden tot vereenvoudiging komen daarmee in het IBO-rapport aan de orde.

59

Ziet u een mogelijke armoedeval bij bepaalde inkomensgroepen als zij net buiten de huurtoeslaggrens vallen?

Antwoord: De huurtoeslag kent een maximale inkomensgrens. Tot deze inkomensgrens loopt de huurtoeslag af bij een stijging van het inkomen, maar boven deze inkomensgrens is in het geheel geen recht op huurtoeslag. Dit kan bij het overschrijden van deze inkomensgrens inderdaad leiden tot een verlies van huurtoeslag en daarmee een mogelijke armoedeval.

Tegenover dit armoedevaleffect staat dat met deze vormgeving, gegeven het beschikbare budget, de huurtoeslag zoveel mogelijk ten goede komt aan de huishoudens die de toeslag het meest nodig hebben.

60

Wat zijn de kosten van de uitvoering van huurtoeslag per huishouden per jaar? Is de uitvoering complexer en relatief duurder dan van andere toeslagen? Zo ja, waardoor komt dit? Wat zijn de totale uitvoeringskosten voor de belastingdienst van de huurtoeslag?

Antwoord: De uitgaven voor de uitvoering van de toeslagenketen zijn structureel circa € 228 miljoen (zie ook de Effectmeting Toeslagen 2014). De toeslagenketen bestaat uit alle bedrijfsonderdelen die een gedeelte van de taken voor de inkomensafhankelijke regelingen uitvoeren of daaraan een bijdrage leveren. De kosten worden integraal voor de keten bezien, en dus niet specifiek per toeslagregeling verbijzonderd, waardoor de kosten niet per toeslagregeling zijn te duiden.

De wet- en regelgeving van de huurtoeslag is complex. De elementen die het complex maken, zijn dat er vele toetsingselementen zijn waar de burger rekening mee moet houden en de controle hierop door de belastingdienst. Deze elementen wijken af van de regels die bij andere toeslagen gelden, bijvoorbeeld de uitwonende partner en medebewoners. Voor de uitvoering heeft dit tot gevolg dat er veel contactmomenten zijn met de burger. De Belastingdienst heeft met het toeslagen verstrekkingsstelsel (TVS) 2012 er voor gezorgd dat de burgers wijzigingen in de elementen makkelijk kunnen doorgeven.

61

Welk deel van de huurders van een sociale huurwoning heeft een inkomen boven de toewijzingsgrens?

Antwoord: In 2012 had 27% van de huurders van een sociale huurwoning (een woning met een huur onder de liberalisatiegrens) een inkomen boven de toewijzingsgrens van € 34.085. Het gaat daarbij om 694.000 huishoudens. Het Woononderzoek 2015, dat in het voorjaar 2016 beschikbaar komt en dat ik Uw Kamer in april 2016 zal toesturen, geeft inzicht in de ontwikkeling in de periode na 2012.

62

Worden huurverhogingen in het kader van woningverbetering of renovatie meegerekend, wanneer bij de huursombenadering een maximale huursomstijging van 1% geldt? En geldt dit ook voor huurstijgingen van individuele woningen? Graag een toelichting.

Antwoord: Bij de berekening van de huursomstijging van woningcorporaties wordt de totale huursom van de woningcorporatie vergeleken met de huursom van die woningen een jaar later. Woningen waarbij woningverbetering of renovatie plaatsvindt blijven daarbij, net als nu, buiten beschouwing.

63

Waarom is er door het kabinet gekozen voor een vijfjaarlijkse inkomens-toets en niet voor een jaarlijkse?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 52.

64

Worden de Donnerpunten, die door de nieuwe huurpuntentelling zijn uitgesmeerd over alle woningen, afgeschaft bij invoering van de huursombenadering?

Antwoord: Ik ga er vanuit, dat bij Donnerpunten wordt bedoeld op de zogenaamde schaarstepunten. Deze zijn afgeschaft met de wijziging van het woningwaarderingssysteem per 1 oktober 2015. Dit betreft een wijziging met gelijkblijvende verdien capaciteit bij verhuurders.

De huursombenadering zal niet leiden tot een nieuwe wijziging van het woningwaarderingssysteem en gaat opnieuw uit van een gelijkblijvende verdien capaciteit bij verhuurders.

65

Welke gemiddelde huurprijsstijgingen- of dalingen ontstaan wanneer de huursombenadering wordt ingevoerd? Kunt u uw antwoord uitsplitsen voor verschillende inkomenscategorieën zoals het Nibud hanteert?

Antwoord: Het voornemen is om per 1 juli 2016 in het huurbeleid de inkomensafhankelijke huurverhoging te vervangen door een huursombenadering. De maximale individuele huurverhoging wordt dan onafhankelijk van het inkomen vastgesteld op maximaal 2,5% boven de inflatie. Voor corporaties geldt daarnaast de beperking dat de huursom inclusief harmonisatie maar mag stijgen met maximaal 1% boven de inflatie per jaar. Daarnaast is het voornemen een vijfjaarlijkse inkomens-toets in te voeren voor huishoudens waarin nog niemand de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Op grond hiervan kan, als het inkomen uitkomt boven € 38.950 de huur met 4% boven de inflatie, in plaats van 2,5% boven de inflatie worden verhoogd. Het effect voor de huurverhoging bij individuele huishoudens hangt af van het inkomen van de huurder, of de woning bij een corporatie wordt gehuurd of niet, en in welke mate de verhuurder de ruimte die het huurbeleid biedt voor huurverhogingen daadwerkelijk benut.

Op voorhand is niet exact aan te geven wat de gemiddelde huurverhogingen per inkomenscategorie worden, zoals gehanteerd door het NIBUD.

In het algemeen kan worden aangegeven dat in de corporatiesector de gemiddelde huurstijging voor zittende huurders, afhankelijk van in welke mate de huurharmonisatie de ruimte binnen de toegestane 1% beslaat, uitkomt op 0,4% à 0,6%.

Binnen de particuliere sector hangt de gemiddelde huurstijging af van de mate waarin de verhuurder de ruimte voor huurstijgingen daadwerkelijk zal benutten. Uit het verleden blijkt dat zij deze ruimte niet geheel benutten. Verhuurders in de particuliere sector voeren minder vaak de maximale huurverhoging door dan corporaties (zie Huurenquête 2014).

66

Wanneer is een woning van goede kwaliteit en hoe wordt dit gemeten?

Antwoord: Een goede kwaliteit betekent in de eerste plaats dat een huurwoning geen gebreken vertoont. In de tweede plaats wordt de kwaliteit van de woning bepaald via het woningwaarderingstelsel. Het aantal punten, waarbij de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 voor gemiddeld 25% meetelt, geeft een indicatie van de kwaliteit van de woning. Hieraan is de maximale huurprijs gekoppeld.

67

Van hoeveel huishoudens zijn de huurprijzen verlaagd in het afgelopen jaar in verband met inkomensafhankelijke huurverhoging?

Antwoord: Uit de CBS-huurenquête is af te leiden dat bij circa 2% van alle huurwoningen per 1 juli 2015 een huurverlaging is toegekend. Dat zijn circa 60.000 huurwoningen. Dit is niet te herleiden tot huishoudens.

68

Van hoeveel woningen zijn de huurprijzen verlaagd in verband met de huurharmonisatie?

Antwoord: Uit de CBS-huurenquête blijkt dat bij circa 2,5% van de huurwoningen waarvan de huur geharmoniseerd is, een huurverlaging is toegekend per 1 juli 2015.

69

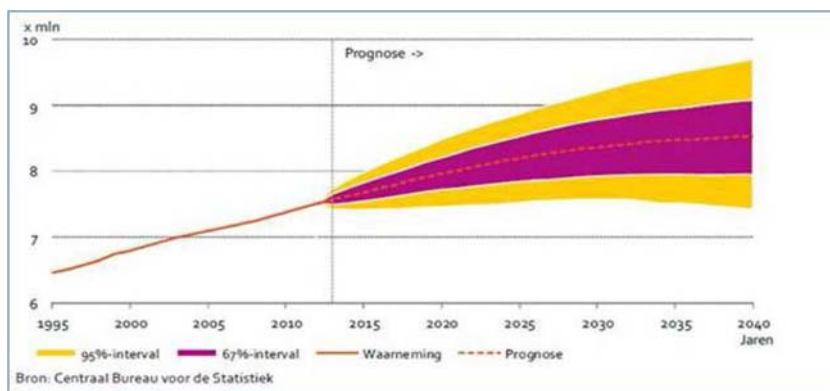
Hoeveel extra huurwoningen zullen worden geliberaliseerd door de bevrozing van de liberalisatiegrens per 1 januari 2016?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 57.

70

Onderschrijft u de verwachting van 1 miljoen nieuwe woningen tot 2040? Hoe betrouwbaar waren dergelijke voorspellingen uit 1990 voor het jaar 2015?

Antwoord: Op de langere termijn zal het aantal huishoudens – en dus de woningbehoefte eveneens in die orde van grootte – nog blijven groeien. Uit de recentste prognose van het CBS (2013) blijkt dat het aantal huishoudens naar verwachting met 1 miljoen zal toenemen in de periode tot 2040 (zie grafiek). Zoals in de grafiek is aangegeven zijn lange termijn huishoudenprognoses met de nodige onzekerheden omgeven. Prognoses uit 1990 kennen soortgelijke onzekerheden en bandbreedtes. De prognoses bieden echter voldoende inzicht om te kunnen anticiperen op de te verwachten ontwikkelingen van de woningbehoefte.



71

Verandert de taakstelling van het Expertteam Transformatie als gevolg van de huidige instroom van vluchtelingen?

Antwoord: De missie van het expertteam is het bevorderen van woonoplossingen in leegstaand vastgoed. Het expertteam helpt gemeenten en andere partijen die aan de slag willen met het transformeren van leegstaand vastgoed in woonruimte voor verschillende doelgroepen zoals studenten en starters, maar ook senioren of arbeidsmigranten. Statushouders zijn daarbij niet als aparte doelgroep gedefinieerd. Voor het huisvesten van statushouders biedt het transformeren van leegstaand vastgoed goede mogelijkheden. De experts van het expertteam Transformatie (alsmede het expertteam Versnellen) kunnen door het platform Opnieuw Thuis worden ingezet voor het VNG-ondersteuningsteam Vergunninghouders, dat specifiek aan de slag gaat om gemeenten te helpen bij de huisvesting van deze doelgroep.

72

Kunt u aangeven hoe groot het woningtekort in Nederland momenteel is en hoe groot het zal zijn in 2020 uitgaande van de actuele verwachting? Welk effect op de wachtlijsten en kooprijzen heeft deze toenemende schaarste?

Antwoord: Het rijk heeft op dit moment geen raming van de woningbehoefte en eventuele woningtekorten danwel toenemende schaarste op basis van actuele cijfers. Wel is er op basis van de recentste huishoudensprognose van het CBS (2013) een beeld van de toenemende woningbehoefte. Hiervoor verwijs ik u naar de antwoorden op de vragen 54 en 70. Rond de jaarwisseling 2015/2016 is de nieuwe huishoudensprognose van het CBS beschikbaar. Daarnaast is in april 2016 het Woononderzoek Nederland 2015 beschikbaar. Op basis van deze bronnen zal worden nieuwe scenario's voor mogelijke toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefteontwikkelingen opgesteld. Na de zomer van 2016 zal ik u hierover nader informeren.

73

Kunt u aangeven voor hoeveel woningen er bouwrijpe grond beschikbaar is in de schaarstegebieden en voor hoeveel nieuwe woningen er momenteel bouwvergunningen zijn afgegeven? Is dit voldoende om de komende 10 jaar te voldoen in de vraag naar woningen in die regio's? Kunt u dit per coropgebied specificeren?

Antwoord: Landelijk werden in 2014 circa 40.000 bouwvergunningen verleend, in de eerste helft van 2015 bijna 31.000: een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode in 2014. Over de capaciteit (bouwrijpe



grond) om de komende 10 jaar in de vraag naar woningen te voldoen op coropniveau is geen informatie beschikbaar. Wel is recent onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de Noordvleugel. In de Gebiedsagenda van Rijk en regio is ingeschat dat tussen 2010 en 2040 circa 440.000 woningen nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen en de internationale concurrentiepositie van de Noordvleugel te behouden en verder te versterken. Gezien de ruimtedruk en de complexe woningbouwopgave in dit gebied hebben Rijk en regio een Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015 uitgebracht<sup>2</sup>. De beschikbare plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt in totaal circa 345.000 woningen. Dit betekent dat er voor de eerstkomende jaren voldoende plancapaciteit lijkt te zijn, maar dat op middellange termijn knelpunten kunnen ontstaan. De ontwikkelingen in de Noordvleugel zijn onderwerp van gesprek tussen regio en Rijk in onder meer het (periodieke) bestuurlijke overleg MIRT.

74

Kan aangegeven worden wat thans het gebruik is van het Fonds Energiebesparing Huursector aangezien het gebruik tot nu toe tegen viel?

Antwoord: Inmiddels zijn 7 aanvragen ingediend voor een bedrag van bijna € 10 mln. Zie ook het antwoord bij vraag 133.

75

Hoe vaak is in 2015 door verhuurders een beroep gedaan op de stimuleringsregeling «energieprestatie huursector»? Is het volledige bedrag gebruikt?

Antwoord: De Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP) is op 1 juli 2014 geopend. Tot en met eind augustus 2015 zijn er 569 aanvragen ingediend voor een bedrag van € 126.093.410. Het beschikbare budget is € 400 miljoen (inclusief uitvoeringskosten van de regeling). Zie ook het antwoord bij vraag 133.

76

Kan een overzicht gegeven worden van gebouwen die bij het Rijksvastgoedbedrijf in beheer en/of eigendom zijn en waarbij niet voldaan wordt aan wettelijke eisen van brandveiligheid en/of ARBO?

Antwoord: Er wordt geen algemeen overzicht bijgehouden met betrekking tot brandveiligheid of ARBO. Afspraken hierover worden per gebouw overeengekomen met de afnemers. Hierbij maken we een onderscheid tussen gebouwen die tot de rijksportefeuille behoren (eigendom RVB) en de gebouwen die het RVB beheert voor Defensie (eigendom Defensie).

#### *Brandveiligheid Gebouwen Rijksportefeuille*

De cellengebouwen van Dienst Justitiële Inrichtingen (72 complexen) zijn brandveilig gemaakt conform de bouwregelgeving en de eisen van de brandweer ter plaatse. Bij het overige deel van de gebouwenvoorraad voor de Rijksportefeuille is met brandscans bepaald of een brandveiligheidsproject met voorrang wordt gestart of dat de brandveiligheidsmaatregelen in het reguliere onderhoudsproces worden ingepland. Ook bij alle renovatie- en verbouwingsprojecten worden alle te nemen brandveiligheidsmaatregelen uitgevoerd. De voorrangprojecten (35 gebouwen) zijn inmiddels allemaal afgerond. Het reguliere onderhoudsproces kent

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/07/01/monitor-woningproductie-noordvleugel-2015>. De monitor is gebaseerd op cijfers uit de regio, bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

een cyclus van enkele jaren. Circa 300 van de 830 gebouwen zijn op deze manier inmiddels afgerond.

In de huurpanden binnen de overige voorraad worden bij de heronderhandelingen over huurverlengingen de benodigde maatregelen gepland en uitgevoerd.

#### *Brandveiligheid Gebouwen Defensieportefeuille*

Voor de Defensieportefeuille wordt prioriteit gegeven aan het controleren op en laten voldoen aan bouwregelgeving op het gebied van brandveiligheid van cel- zorg- en legeringsgebouwen. Met de Inspectie Leefomgeving en Transport, die voor een groot aantal defensiegebouwen het bevoegd gezag is op het gebied van brandveiligheid, is afstemming over de te nemen maatregelen en planning. De meest urgente tekortkomingen die te maken hebben met vluchtveiligheid zijn direct verholpen, voor de andere bevindingen is een programma gestart. Circa 50 legeringsgebouwen voldoen uiterlijk 2015 aantoonbaar aan de bouwregelgeving. Voor de resterende ca. 330 gebouwen worden in de periode tot 2019 die maatregelen genomen zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving op het gebied van brandveiligheid (incl. actualisatie van de vergunningen in het kader van brandveilig gebruik).

Voor de overige gebouwcategorieën wordt momenteel een aanvullend controle en herstelprogramma opgestart. Binnen dit programma zullen maatregelen die te maken hebben met vluchtveiligheid direct worden getroffen. Daarnaast zullen de tekortkomingen van de meest kritieke gebouwen programmatisch worden opgepakt. De overige tekortkomingen zullen worden meegenomen in het regulier onderhoudsprogramma en het actualisatieprogramma vergunningen (brandveilig gebruik).

#### *Arbo-eisen*

Er kan geen overzicht gegeven worden van gebouwen waarbij niet voldaan wordt aan arbo-eisen. Gebruikers van gebouwen houden in het kader van hun werkgeversverantwoordelijkheid periodiek een risico-inventarisatie en -evaluatie op onder andere het gebied van ARBO.

77

Op welke manier bent u voornemens de bezuiniging van € 229 miljoen op de huurtoeslag na 2016 op te vangen?

Antwoord: Hoe dit wordt ingevuld zal bij de begrotingsvoorbereiding voor 2017 worden gezien.

78

Kunt u een beeld geven van de effecten op de uitgaven van de huurtoeslag, indien er bij het passend toewijzen rekening wordt gehouden met regionale effecten?

Antwoord: Het exacte gevolg van het passend toewijzen voor de uitgaven voor huurtoeslag hangt sterk af van de uiteindelijke huren die toegelaten instellingen naar aanleiding van de maatregel gaan vragen. Op dit moment wordt ongeveer € 30 miljoen aan huurtoeslag verstrekt voor het deel van de huren die boven de aftoppingsgrenzen uitkomen. Bij voortzetting van het patroon van de afgelopen jaren, waarbij na mutatie steeds meer boven de aftoppingsgrens werd toegewezen, zal dit bedrag oplopen. Er van uitgaande dat toegelaten instellingen bij nieuwe toewijzingen meer gaan huisvesten tegen de gemiddeld voor de populatie geldende huur (in plaats van een huur op of boven de aftoppingsgrenzen) kan op termijn de besparing ten opzichte van ongewijzigd beleid oplopen tot circa € 200 miljoen. Aangezien de regeling enkel effect heeft voor

nieuwe toewijzingen, is het effect in de eerste jaren beperkter en afhankelijk van de mutatiegraad van de voorraad. Deze uitkomsten gelden ook rekening houdend met eventuele regionale verschillen.

79

Kunt u bevestigen dat met deze begroting, het tekort op de huurtoeslag slechts eenmalig wordt gedekt voor 2016? Betekent dit dat voor de begroting van 2017 – volgens de huidige begrotingssystematiek – er automatisch een korting op de huurtoeslag plaatsvindt?

Antwoord: Het tekort op de huurtoeslag wordt gedekt voor het jaar 2016. Vanaf 2017 is het tekort verwerkt in het budget van de huurtoeslag. Bij de begrotingsvoorbereiding voor 2017 zal worden bezien hoe dit wordt ingevuld.

80

Waarom leidt de huursombenadering tot € 15 miljoen minder huurtoeslag, aangezien eerder uitgegaan werd van een groter beslag op de huurtoeslag?

Antwoord: Het effect op de huurtoeslag van een huursombenadering hangt af van de hoogte van de toegestane huursomstijging. In de nu voorgestelde variant wordt de totale huurstijging inclusief harmonisatie voor woningcorporaties beperkt tot inflatie plus 1%. Omdat dit minder ruimte geeft voor huurstijgingen bij huurtoeslagontvangers leidt dit voor de corporatiesector tot een besparing op de huurtoeslag van € 19 mln. in 2016 (halfjaarseffect) en € 27 mln. op jaarbasis in de jaren daarna. Voor particuliere verhuurders geldt de maximering van de huursomstijging niet. Voor particuliere verhuurders gaat het maximale huurverhogingspercentage van inflatie+2,5% gelden voor huurders met huurtoeslag. Dit leidt bij de particuliere verhuurders tot hogere uitgaven (€ 7 mln. op jaarbasis) voor de huurtoeslag. Beide effecten gecombineerd leveren een besparing op van € 15 mln. in 2016 en € 20 mln. voor de jaren hierna. De totale besparing op de huurtoeslag loopt jaarlijks met deze bedragen op.

81

Welke verschillen tussen regio's en groepen worden precies bedoeld? Kan er een concrete toelichting worden gegeven?

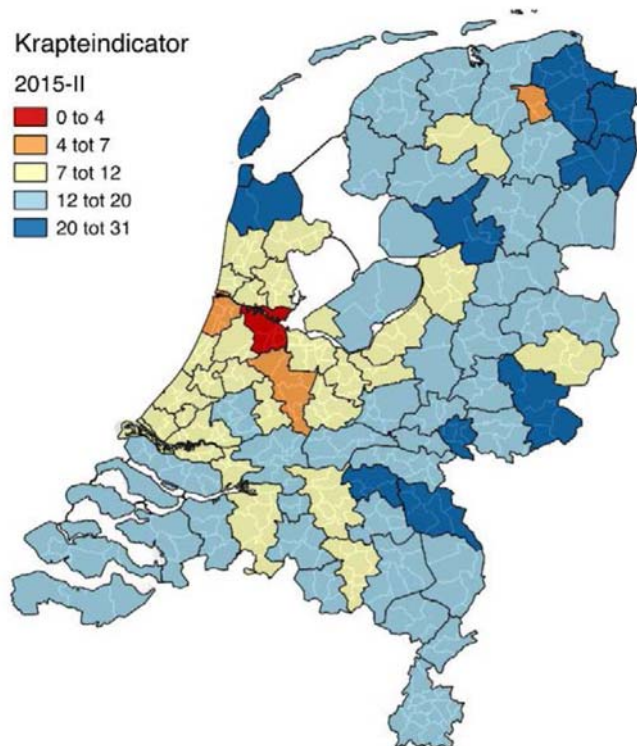
Antwoord: Met de verschillen tussen de regio's inzake de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt bedoeld op de ontwikkeling van de koopmarkt. Deze ontwikkeling heeft voor de hele woningmarkt gevolgen. De ontwikkelingen op de koopmarkt differentiëren duidelijk tussen de verschillende regio's in Nederland waarbij in sommige regio's de transacties en prijzen snel toenemen en in andere minder of niet toenemen. De verschillen tussen de regio's nemen toe. De NVM rapporteert hier regelmatig over zoals in onderstaande figuur over het tweede kwartaal van 2015. Ook het Kadaster en het CBS publiceren hier over.



Een van de indicatoren voor het verschil is de krapteindicator die de verhouding tussen het aantal woningen in het aanbod en het aantal woningen dat per maand verkocht wordt aangeeft. Dit is ruwweg het aantal woningen waaruit een potentiële koper kan kiezen, of anders gezegd: het aantal maanden waarbinnen – bij uitblijven van nieuw aanbod – het aantal aangeboden woningen verkocht kan worden.

De gemiddelde krapte indicator in Nederland bedroeg tweede kwartaal 11,4 (hoe lager het getal hoe meer krapte er is).

Er zijn daarbij grote verschillen tussen en binnen regio's maar ook tussen woningtypes en tussen stedelijke en landelijke gebieden. In de NVM-regio Amsterdam (incl. Amstelveen, Abcoude, Diemen en Ouder-Amstel) stond de krapte indicator op 3,9, in regio Noord-Oost Groningen op 31.



bron: Kadaster (18-8-2015), NVM (9-7-2015, nieuwste kwartaalcijfers voorlopig)

Deze toenemende verschillen tussen woningmarkten en delen van woningmarkten kunnen terugslaan op groepen in de samenleving die in deze regio's, wijken en buurten wonen. Wanneer de woningmarkt in de ene regio zich minder goed herstelt van de crisis dan in de andere, profiteert de bevolking in de regio waar het niet zo goed gaat minder van de groei in de woningmarkt dan de bevolking van de regio waar het wel goed gaat. Regio's die er niet zo goed voorstaan kunnen dan verder op achterstand komen ten opzichte van de regio's waar het beter gaat.

82

Het huurtoeslagbudget wordt al jaren structureel te laag ingeschat. Wanneer wordt dit structureel aangepast en realistisch geraamd?

Antwoord: Uit de realisatiecijfers over 2012 tot en met 2014 komt naar voren dat de gevolgen van de economische crisis en de afname van het niet-gebruik een grotere impact hadden (veel meer instroom dan verwacht) dan was geraamd. Voor de effecten van de conjunctuur zijn de macro-economische ramingen van onder andere het Centraal Planbureau gebruikt en de tot dan toe geldende doorwerking op het volume huurtoeslag. Vanwege de systematiek van de Awir waarbij pas twee jaar na dato de toeslagen definitief worden vastgesteld is de informatie over de groter dan geraamde stijging van het aantal rechthebbenden pas met vertraging beschikbaar (en kon hier dus niet snel op geanticipeerd worden). Over de jaren heen zijn achteraf de volumes sociale zekerheid (werkloosheidscijfers en bijstand) naar boven bijgesteld, waardoor pas op dat moment bleek dat voor de raming huurtoeslag van een te laag volume was uitgegaan.

In de raming ten behoeve van de begroting 2016 zijn de nieuwe inzichten rond de instroom verwerkt, en is rekening gehouden met de laatste werkloosheidscijfers.

De systematiek van de Awir maakt het moeilijk patronen van stijgende instroom tijdig te duiden. Pas na afronding van het proces van definitief toekennen over een toeslagjaar kan worden vastgesteld welk deel van de hogere instroom daadwerkelijk recht heeft op huurtoeslag. In het IBO sociale huur zal ook aandacht worden besteed aan de raming van de huurtoeslag.

83

Is er een overzicht te geven van de huurtoeslagramingen in de periode 2012–2020, zoals die in de verschillende begrotingen sinds het aantreden van dit kabinet zijn weergegeven (met ook gerealiseerde cijfers over de afgelopen jaren)? En zijn de verschillen uit te leggen waarom (mogelijke) veranderingen zijn doorgevoerd t.o.v. eerdere jaren?

Antwoord: In bijgaande tabel zijn de ramingen huurtoeslag uit de begrotingen 2012–2016 weergegeven.

Begrotingen 2012-2016 (Bedragen x € 1 miljoen)									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Begroting 2012	2.695	2.646	2.720	2.796	2.830				
Begroting 2013		2.774	2.889	2.967	3.050	3.149			
Begroting 2014		2.814	2.980	3.204	3.424	3.642	3.845		
Begroting 2015			3.097	3.297	3.467	3.646	3.805	3.970	
Begroting 2016				3.436	3.536	3.420	3.604	3.800	3.991
Realisatie	2.767	2.846	3.360						

De oploep in de geraamde budgetten huurtoeslag is een gevolg van een sterkere stijging van de huren door de inkomensafhankelijke huurstijgingen en een grotere instroom in de huurtoeslag.

Bij het Regeerakkoord was een sterkere stijging van de gemiddelde bijdrage huurtoeslag als gevolg van de inkomensafhankelijke huurstijging voorzien. De grotere instroom is een gevolg van de verslechterde sociaal-economische situatie in de periode 2012–2014 en een daling van het niet-gebruik. Deze twee effecten hadden een grotere impact (veel meer instroom dan verwacht) dan was geraamd.

84

Hoe wordt het tekort van € 229,47 miljoen per jaar gedekt binnen de portefeuille?

Antwoord: Het tekort van € 229 miljoen is verminderd in verband met de doorwerking van de voorgestelde wijzigingen in het huurbeleid (Wet Doorstroming Huurmarkt 2015). Het vervangen van de huidige inkomensafhankelijke huurverhogingen door de huursombenadering leidt tot een verlaging van het tekort voor 2016 met € 15 mln. Voor 2016 resteert dan een te dekken tekort van € 214 miljoen. Dit tekort is ingepast binnen het uitgavenkader (Rijksbegroting in enge zin). Het resterende tekort is in het budget van de huurtoeslag verwerkt.

85

Welke dekking heeft de € 214,446 miljoen waar eenmalig dekking voor is gevonden voor huurtoeslaggerechtigden?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 84.

86

Wat is de onderbouwing van de reservering voor de renovatie van het Binnenhof, op welk totaalbedrag is de reservering gebaseerd?

Antwoord: Op 25 september jl. heb ik Uw Kamer geïnformeerd over de Renovatie Binnenhof (TK 34293–2). In deze brief is aangegeven dat de renovatie van het Binnenhof € 475 mln. zal kosten (prijsspeil 2015 inclusief BTW en inclusief de kosten voor de tijdelijke huisvesting). In 2012 is besloten de afschrijftermijn van de inbouwpakketten rijkskantoren per 1-1-2013 te verlengen van 15 jaar naar 20 jaar. Het grootste deel van de daarmee vrijvallende middelen is gebruikt ter dekking van de renovatie van het Binnenhof. Het ging hierbij destijds om een investering van € 128 mln op basis van het toenmalige inzicht over de renovatie. Over de resterende benodigde middelen zal worden besloten bij Voorjaarnota in 2016.

87

Kunt u aangeven met hoeveel jaar de afschrijving van rijksvastgoed is verlengd, tot hoe lang hij is verlengd en hoeveel dit oplevert?

Antwoord: Bij kantoren zijn de afschrijvingstermijnen van de inbouwpakketten en installaties verlengd van 15 naar 20 jaar. Het effect hiervan is dat langer gebruikt gemaakt zal worden van de inbouwpakketten en installaties en vervangingen op een later moment zullen plaatsvinden. Het uitstellen van deze vervangingen levert de eerste jaren gemiddeld € 13 mln. per jaar die zoals bij vraag 86 is aangegeven, gebruikt wordt ter (gedeeltelijke) dekking van de Renovatie Binnenhof.

Ook bij de specialties zullen de afschrijftermijnen (hier: van de totale investering) worden verlengd. Dit zal ingaan per 1/1/2016. De besparingen zijn bij Voorjaarsnota 2015 aan de departementen die specialties hebben (met name V&J) teruggegeven en bedragen in de meerjarenperiode gemiddeld € 33 mln. per jaar.

88

Hoe wordt de Kamer vooraf betrokken bij de beleidsdoorlichtingen?

Antwoord: In de ontwerpbegroting treft u aan de tabel Meerjarenplanning beleidsdoorlichtingen. Voor 2016 staat de beleidsdoorlichting voor artikel 2.2 Woningbouwproductie gepland. Naar aanleiding van de aangenomen motie Harbers c.s., heeft de Minister van Financiën Uw Kamer in zijn brief van 27 mei 2015 (Kamerstukken 34 000 nr. 59) toegezegd dat u separaat geïnformeerd wordt over de opzet en vraagstelling. Met de brief van 10 september 2015 (Kamerstukken II, 2014–2015, 34 120, nr. 6) bent u hierover geïnformeerd.

89

Hoe worden particuliere verhuurders en zgn. hofjes betrokken bij de evaluatie van de verhuurderheffing?

Antwoord: Ten behoeve van de evaluatie van de verhuurderheffing wordt een enquête uitgevoerd onder de particuliere verhuurders die onder de verhuurderheffing vallen. Deze enquête wordt ook onder hofjes verspreid. Daarnaast hebben vertegenwoordigers van het hofjesberaad een aantal keren over de werking van de verhuurderheffing met het ministerie gesproken.

90

Heeft u informatie over het aantal aflossingsvrije hypotheek (zonder gekoppelde bankspaarhypotheek o.i.d.)? Hoeveel huishoudens hebben een 100% aflossingsvrije hypotheek waarop zij minder dan 20% hebben afgelost?

Antwoord: Volgens DNB had 35% van de Nederlandse huiseigenaren eind 2013 een volledige aflossingsvrije hypotheek, waarop niet wordt afgelost

gedurende de looptijd en waarbij ook geen vermogen wordt opgebouwd. Aflossingsvrije hypotheeken zijn geconcentreerd bij oudere huishoudens (50-plussers), 58% van de hypotheeken van deze groep heeft een aflossingsvrije hypotheek. Hier staat doorgaans een forse overwaarde van de woning tegenover, waardoor de kredietrisico's voor deze groep beperkt zijn. Van de jongere huishoudens (50-minners) heeft 15% een aflossingsvrije hypotheek. Het is niet bekend hoeveel huishoudens op een volledig (100%) aflossingsvrije hypotheek minder dan 20% hebben afgelost.

91

In hoeverre draagt de voorgenoemde huursombenadering bij aan een vermindering van de scheefwoningproblematiek?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 56.

92

Kunt u de oploop van de verhuurderheffing na 2017 verklaren?

Antwoord: Met het Woonakkoord is de verhuurderheffing 2017 verlaagd ten opzichte van het voornemen uit het Regeerakkoord. In het Woonakkoord is overeengekomen dat de verhuurderheffing op termijn dezelfde bijdrage levert aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als in het Regeerakkoord is opgenomen. Daarmee volgt vanaf 2018 de raming van de verhuurderheffing de reeks die in het Regeerakkoord is afgesproken. Hierin is opgenomen dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Doordat in de raming het beroep op de huurtoeslag na 2017 oploopt, kent ook de verhuurderheffing na 2017 een oploop. Het kabinet zal in 2016 de verhuurderheffing evalueren.

93

Op welke wijze is de projectie van de verhuurderheffing na 2017 gecorrigeerd voor de beperking van de huurstijging? Hoe verhoudt zich dit tot de geplande evaluatie en de nog ongewisse uitkomst van die evaluatie? Is het bij voorbaat ondenkbaar dat dit kabinet besluit tot aanpassing van de verhuurderheffing?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 92.

94

Kunt u aangeven hoe groot de opbrengsten van de verhuurderheffing zullen zijn in 2016, 2017 en 2018, en in hoeverre deze opbrengsten afwijken van de oorspronkelijke raming bij de behandeling van de wet?

Antwoord: Voor 2015 wordt een opbrengst van € 1.394 miljoen euro geraamd en voor 2016 een opbrengst van € 1.592 miljoen euro. Dit ligt € 39 miljoen respectievelijk € 72 miljoen hoger dan bij invoering van de wet was geraamd. De opbrengst van 2015 is allereerst gebaseerd op de realisaties over 2014. In 2014 is een opbrengst van € 1.224 miljoen euro gerealiseerd. Daarnaast is rekening gehouden met de bij invoering van de wet voorziene stijgingen van het tarief in 2015 en 2016. Het kabinet levert bij Miljoenennota 2016 geen gedetailleerde ramingen van de opbrengsten voor individuele belastingsoorten voor 2017 en latere jaren. De belastinginkomsten zijn sterk gerelateerd aan de economische ontwikkeling. Voor het jaar 2017 is op dit moment geen actueel economisch beeld van het CPB beschikbaar. In het voorjaar van 2016 volgt een eerste actuele macro-economische raming voor 2017 bij de verschijning van het Centraal-Economisch Plan (CEP).

95



Wanneer komt de evaluatie van de verhuurderheffing naar de Tweede Kamer?

Antwoord: Ik heb toegezegd in de eerste helft van 2016 de evaluatie aan Uw Kamer te doen toekomen. Voor de evaluatie wil ik gebruik maken van zo recent mogelijke cijfers, waaronder de uitkomsten van het Woononderzoek 2015. In april 2016 zijn de uitkomsten van het Woonderzoek beschikbaar. Daarna wordt de evaluatie afgerond. Ik streef er naar de evaluatie in mei 2016 aan Uw Kamer zenden.

96

Waarom wordt er uitgegaan van een voortzetting van de verhuurderheffing hoewel de evaluatie nog moet plaatsvinden?

Antwoord: In de wet waarin de verhuurderheffing is geregeld is geen einddatum van de heffing voorzien. In beginsel is dus sprake van een voortzetting van de heffing. In het debat over de wet op 17 december 2013 met de Eerste Kamer heb ik aangegeven dat voorop staat dat die evaluatie grondig zal zijn, met de belofte van het kabinet om, als dat nodig is, aanpassingen te doen, inclusief een tariefsaanpassing van de heffing.

97

Hoeveel woningen zijn tijdens deze kabinetsperiode geliberaliseerd als gevolg van de verhuurderheffing?

Antwoord: In de evaluatie van de verhuurderheffing die ik in 2016 aan Uw Kamer zal zenden, wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit inclusief het aantal geliberaliseerde woningen als gevolg van het gevoerde beleid. Daarbij zal het overigens wel moeilijk zijn aan te geven in welke mate het liberaliseren van woningen te maken heeft met de verhuurderheffing en in welke mate andere factoren een rol spelen. Deze informatie zal onder andere worden gebaseerd op het Woononderzoek 2015 die in april 2016 beschikbaar is. Ik geef daarbij nu al aan dat het maken van onderscheid tussen het effect van de verschillende factoren lastig is.

98

Op hoeveel wordt de nieuwe jaarlijkse vergoeding voor de achtervang door het Rijk bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) geschat? En hoe komt die ten goede aan de begrotingsreserve van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG)?

Antwoord: Sinds 1 januari 2015 draagt het WEW een deel van de premie (0,15%-punt) af aan het Rijk ter vergoeding voor het risico dat het Rijk loopt als achtervanger. Deze gelden worden als reservering aangehouden op de begroting van Wonen en Rijksdienst. Deze reservering wordt niet meegenomen in de liquiditeitsprognose van het WEW en maakt dus geen onderdeel uit van het fondsvermogen van het WEW. De jaarlijkse risicovergoeding voor de periode 2015–2020 wordt geschat op circa € 22 miljoen per jaar, zie onderstaande tabel. Deze schatting is onder meer afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal nieuwe garanties en het aantal verliesdeclaraties.

Tabel 1: Prognose risicovergoeding Rijk (in miljoenen euro's)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Risicovergoeding Rijk	22,1	22,3	20,8	21,5	22,3	23,2

Bron: Liquiditeitsprognose 2015-2020, WEW

99

Wat is het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging tot nu toe geweest op de doorstroming?

Antwoord: Dat is nog niet bekend. Een evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de praktijk is voorzien in 2016.

Wel blijkt, zoals aangegeven in het antwoord op vraag 61, uit de op verzoek van verhuurders door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties voor de huurverhoging dat het aandeel huishoudens boven de inkomensgrens voor hogere huurverhoging (gelijk aan de toewijzingsgrens voor betaalbare corporatiewoningen van twee jaar eerder, ca. € 34.000) daalt. In 2013 had 26,9% van de huishoudens een inkomen waarbij een hogere huurverhoging was toegestaan, in 2014 was dit gedaald naar 26,1% en in 2015 is het verder gedaald naar 22,9%. Zoals ik tijdens het AO Diverse onderwerpen op het gebied van wonen van 11 juni 2015 heb aangegeven, is met name in de hoogste inkomensgroep (boven ca. € 43.000) een daling te zien: van 15,9% in 2013 naar 15,1 in 2014 en (tot nu toe) 12,9% in 2015. Daarbij moet ik wel aantekenen dat hieraan nog geen harde conclusies zijn te verbinden. Er is een duidelijke afname te zien, maar daarbij spelen ook nog enkele andere factoren een rol. Het is mogelijk dat dit een indicatie van het beoogde doorstromingsgedrag is, maar het kan ook een gevolg zijn van de jaarlijkse indexatie van de inkomensgrenzen of van de economische crisis, die in deze jaren zeker nog voelbaar was. Het aandeel lage inkomens kan daardoor relatief hoog uitvallen. De evaluatie van volgend jaar moet daar meer duidelijkheid over geven.

100

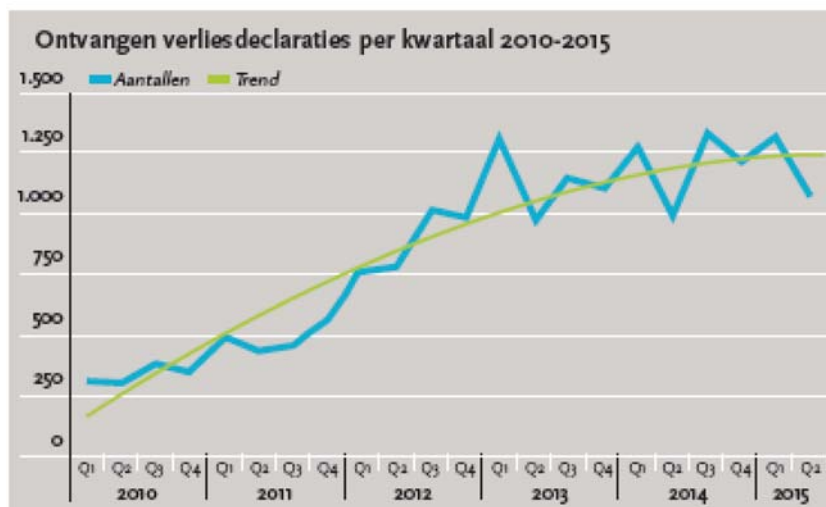
Hoeveel huurtoeslag zal de overheid kwijt zijn door de invoering van de huursombenadering?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 80.

101

Hoe vaak is er in 2015 een beroep gedaan op de Nationale Hypotheekgarantie?

Antwoord: In totaal is er in de eerste helft van 2015 in 2.398 gevallen een beroep gedaan op NHG vanwege een gedwongen verkoop van de woning met restschuld. Dit is 6% meer dan in deze periode een jaar eerder. Wel signaleert het WEW een afvlakkende trend (zie onderstaande figuur). Daarnaast blijkt uit de kwartaalcijfers dat het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag van gehonoreerde declaraties is afgenomen. In het tweede kwartaal van 2015 bedroeg het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag € 36.361 terwijl dit in de tweede kwartaal van 2014 gemiddeld € 40.627 was. Ook in het eerste kwartaal van 2015 was sprake van een afname ten opzichte van het laatste kwartaal in 2014. In de cijfers voor 2015 zijn overigens nog niet alle ingediende verliesdeclaratie meegenomen, aangezien ten tijde van de publicatie van het kwartaalbericht nog een gedeelte in behandeling was.



Bron: Kwartaalcijfers 2<sup>e</sup> kwartaal 2015, WEW.

102

Wat is de verwachte ontwikkeling van de hoogte van de NHG-grens?

Antwoord: Per 1 juli 2015 is de kostengrens verlaagd van € 265.000 naar € 245.000. Het uitgangspunt is dat per 1 juli 2016 de kostengrens verder verlaagd zal worden naar € 225.000. Na 2016 wordt de kostengrens gekoppeld worden aan de gemiddelde huizenprijzen.

103

Op welke wijze is de afname van de huurstijging als gevolg van een huursom van inflatie plus 1%, meegenomen in de raming voor de huurtoeslag?

Antwoord: De effecten van de huursombenadering zijn nog niet meegenomen in de meerjarenreeks huurtoeslag zoals opgenomen in de ontwerpbegroting 2016. Het effect kan pas worden meegenomen in de raming huurtoeslag voor de ontwerpbegroting 2017, als op dat moment het wetsvoorstel, dat de huursombenadering regelt, is aangenomen. Wel was het mogelijk om het tekort voor 2016 te verlagen met € 15 mln. als gevolg van de beoogde invoering van de huursombenadering.

104

Kunt u aangeven hoe hoog het incidentele tekort is op de huurtoeslag dat ingelopen moet worden vanaf 2017? In hoeveel jaar denkt u het tekort te hebben weggewerkt?

Antwoord: Het resterende (meerjarige) tekort over de jaren 2017–2020 bedraagt gemiddeld € 229,5 mln. per jaar, dus € 918 mln. in totaal. Dit tekort is verwerkt in de budgetten van de huurtoeslag. Bij de begrotingsvoorbereiding voor 2017 zal worden bezien hoe dit wordt ingevuld. Over hoe om te gaan met dit resterende tekort wordt komend voorjaar besloten.

105

Waarom is het nodig om een incidenteel tekort structureel te dekken met een bedrag dat overeenstemt met het incidentele tekort in 2015?

Antwoord: Bij de huurtoeslag zijn voor 2015 en later meerjarige tekorten geraamd. De tekorten kunnen vanwege de gehanteerde systematiek van de huurtoeslag pas vanaf 2016 worden ingepast. Om het effect van het incidentele tekort te dempen wordt dit gespreid over meerdere jaren.

106

Kunt u aangeven hoe de tegenvallers in de huurtoeslag zich de afgelopen vijf jaar hebben ontwikkeld ten opzichte van hun oorspronkelijke raming (dus zonder de structurele aanvulling vanuit alternatieve budgetten), en kunt u die tegenvaller extrapoleren naar de komende vijf jaar?

Antwoord: In bijgaande staat zijn de verschillen tussen realisatie van de huurtoeslag en de ontwerpbegroting opgenomen.

**Verschillen realisatie ten opzichte van ontwerpbegroting (cijfers x 1 miljoen)**

	2010	2011	2012	2013	2014
Vershil raming vs realisatie (tekort) <sup>1</sup>	154	74	159	194	354

<sup>1</sup> Dit betreft het saldo van uitgaven en ontvangsten.

In de ramingsystematiek wordt bij eerste suppletoire begroting en de opstelling van de volgende ontwerpbegroting rekening gehouden met tegenvallers en meevallers die zich in de begrotingsuitvoering voordoen. In de meerjaren begrotingsreeks voor de huurtoeslag zit daardoor ook een extrapolatie van de tegenvallers.

107

Kunt u aangeven hoeveel besparing er nu door de belastingdienst valt te realiseren bij de uitvoering van de inkomensindicatie nu er niet meer jaarlijks voor alle sociale huurders een inkomensindicatie afgegeven hoeft te worden?

Antwoord: Bij het Wetsvoorstel doorstroming huurmarkt dat in het najaar 2015 aan Uw Kamer zal worden aangeboden wordt ook ingegaan op de uitvoeringstoets ten aanzien van de vijfjaarlijkse inkomensstoets door de Belastingdienst. Dan zal ook in kaart worden gebracht wat de verwachte effecten op de invoerings- en uitvoeringskosten voor de Belastingdienst zijn.

108

Op welk gemiddeld percentage maximaal redelijke huur zit de gereguleerde (sociale) voorraad huurwoningen in particuliere handen? Welk gemiddeld huurbedrag correspondeert met 100% maximaal redelijke huur van een gereguleerd contract in particulier bezit?

Antwoord: Het gemiddelde percentage maximaal redelijke huur van de gereguleerde voorraad huurwoningen van particuliere verhuurders bedraagt 83%. De gemiddelde maximaal redelijke huur van gereguleerde particuliere huurwoningen bedraagt circa € 720,-.

109

Kunt u nader toelichten waar de dekking, ook op langere termijn en structureel, voor het tekort op de huurtoeslag in 2016 uit bestaat, nu u aangeeft dat deze dekking in de augustusbesluitvorming is gevonden?

Antwoord: Het tekort 2016 is ingepast binnen het uitgavenkader (RBG-eng). Het resterende tekort is ingepast in het budget van de

huurtoeslag. Bij de begrotingsvoorbereiding voor 2017 zal worden gezien hoe dit wordt ingevuld.

110

Kunt u in een tabel de ontwikkeling in de periode 2006–2016 aangeven van de verhouding tussen de netto huur tabel in relatie tot het inkomen voor verschillende inkomenscategorieën? Heeft u deze gegevens ook voor de ontwikkeling van de gemiddelde loonlasten (netto huur plus energie) per inkomenscategorie?

Antwoord: Onderstaande tabel geeft voor de verschillende huishoudtypen en huurniveaus de netto huur (huur minus huurtoeslag) als percentage van het belastbaar inkomen van het huishouden. Voor de jaren 2006 tot en met 2009 gaat het om de geldende huurtoeslag per maand in de eerste helft van het jaar (tot 2010 werden nog per juli de huurgrenzen geïndexeerd). In de tabel gaat het om huishoudens met een inkomen op het niveau van het voor dat huishouden geldende sociale minimum. De uitkomsten voor hogere inkomens hangen af van het dan exact opgegeven inkomen. Hier spelen twee tegengestelde effecten; de stijging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag heeft een opwaarts effect op de huurquote, het feit dat de netto huur door een hoger inkomen wordt gedeeld heeft een neerwaarts effect op de huurquote. Omdat het gaat om specifieke casussen, en niet om gemiddelden voor een populatie, zal de ontwikkeling van de lasten inclusief bijvoorbeeld energiekosten, sterk afhangen van de veronderstellingen over het energiegebruik van de huishoudens.

<b>Eenpersoonshuishouden</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	17.0%	17.2%	16.8%	16.7%	16.8%	16.8%
Bij huur rond aftoppingsgrens	19.3%	19.3%	18.9%	18.8%	18.9%	18.8%
Bij huur rond huurgrens	23.0%	23.3%	22.8%	22.6%	22.8%	22.6%
<b>Meerpersonshuishouden</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	13.2%	13.4%	13.1%	12.9%	12.9%	12.9%
Bij huur rond aftoppingsgrens	15.5%	15.5%	15.2%	15.0%	15.0%	15.0%
Bij huur rond huurgrens	18.1%	18.6%	18.2%	17.9%	18.0%	17.8%
<b>Eenpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	19.1%	19.2%	18.8%	18.5%	18.7%	18.6%
Bij huur rond aftoppingsgrens	21.8%	21.6%	21.2%	20.7%	21.0%	20.9%
Bij huur rond huurgrens	25.9%	26.1%	25.5%	25.0%	25.3%	25.2%
<b>Meerpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	13.8%	13.8%	13.5%	13.1%	13.3%	13.2%
Bij huur rond aftoppingsgrens	15.7%	15.5%	15.2%	14.7%	14.9%	14.9%
Bij huur rond huurgrens	18.7%	18.8%	18.4%	17.8%	18.1%	17.9%
<b>Eenpersoonshuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	17.0%	18.4%	18.7%	18.7%	18.6%	
Bij huur rond aftoppingsgrens	19.9%	21.6%	21.9%	22.0%	22.0%	
Bij huur rond huurgrens	24.8%	27.0%	27.1%	26.8%	26.1%	
<b>Meerpersonshuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	13.0%	14.1%	14.4%	14.5%	14.4%	
Bij huur rond aftoppingsgrens	16.0%	17.3%	17.7%	17.9%	17.8%	
Bij huur rond huurgrens	19.3%	21.1%	21.1%	20.6%	19.7%	
<b>Eenpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	18.7%	19.1%	19.2%	19.2%	18.9%	
Bij huur rond aftoppingsgrens	21.9%	22.3%	22.5%	22.7%	22.3%	
Bij huur rond huurgrens	27.4%	28.0%	27.9%	27.6%	26.6%	
<b>Meerpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	13.3%	13.7%	13.8%	13.8%	13.6%	
Bij huur rond aftoppingsgrens	15.6%	16.0%	16.2%	16.3%	16.1%	
Bij huur rond huurgrens	19.5%	20.1%	20.1%	19.8%	19.1%	

111

Kunt u in tabelvorm een overzicht geven van de ontwikkeling van de huurtoeslag in de periode 2008–2016 voor de genoemde huishoudenscategorieën en huurniveaus voor verschillende inkomensgroepen?

Antwoord: Onderstaande tabel geeft voor de verschillende huishoudtypen en huurniveaus de geldende huurtoeslag per maand. Voor de jaren 2008 en 2009 gaat het om de geldende huurtoeslag per maand in de eerste helft van het jaar (tot 2010 werden nog per juli de huurgrenzen geïndexeerd). In de tabel gaat het om huishoudens met een inkomen op of onder de minimuminkomensgrenzen in de huurtoeslag.

<b>Eenpersoonshuishouden</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	108	109	112	113
Bij huur rond aftoppingsgrens	216	220	225	228
Bij huur rond huurgrens	287	292	299	301

<b>Meerpersoonshuishouden</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	108	109	112	113
Bij huur rond aftoppingsgrens	240	244	250	253
Bij huur rond huurgrens	280	284	291	294

<b>Eenpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	110	111	114	115
Bij huur rond aftoppingsgrens	218	221	227	229
Bij huur rond huurgrens	289	293	301	303

<b>Meerpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	111	113	116	117
Bij huur rond aftoppingsgrens	220	223	229	231
Bij huur rond huurgrens	291	295	303	305

<b>Eenpersoonshuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	114	115	123	133	139
Bij huur rond aftoppingsgrens	219	222	235	249	257
Bij huur rond huurgrens	283	288	300	311	316

<b>Meerpersoonshuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	114	115	123	133	139
Bij huur rond aftoppingsgrens	241	245	258	273	282
Bij huur rond huurgrens	278	282	297	313	323

<b>Eenpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	116	117	125	135	141
Bij huur rond aftoppingsgrens	221	224	237	251	259
Bij huur rond huurgrens	285	290	302	313	318

<b>Meerpersoonsouderenhuishouden</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Bij huur rond kwaliteitskortingsgrens	118	118	127	137	143
Bij huur rond aftoppingsgrens	223	226	239	253	261
Bij huur rond huurgrens	287	292	304	315	320

112

Kunt u aangeven wat de opgave van € 229 miljoen voor 2017 en verder indicatief betekent voor de huurtoeslag?

Antwoord: De effecten voor de huurtoeslag zijn afhankelijk van de keuze die over de invulling van de taakstelling en de doorwerking van de nieuwe begrotingsronde op het budget van de huurtoeslag. Bij de begrotingsvoorbereiding 2017 zal worden gezien hoe dit wordt ingevuld.

113

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een eenpersoonshuishouden hebben een huur tot de kwaliteitskortingsgrens?

Antwoord: In de onderstaande tabellen is, op basis van de beschikbare administratieve bestanden inzake de huurtoeslag, de verdeling van de huurtoeslag populatie naar huurgrenzen en leeftijd zichtbaar gemaakt voor een eenpersoonshuishouden.

Het betreft cijfers over het jaar 2013. Van dit jaar is ongeveer 98% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende beschikbaar.

<b>Een-persoonshuishouden 65-min</b>	<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens	138.699
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	246.307
huur boven aftoppingsgrens	94.020
<b>Totaal</b>	<b>479.026</b>

<b>Een-persoonshuishouden 65-plus</b>	<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens	37.277
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	197.089
huur boven aftoppingsgrens	66.413
<b>Totaal</b>	<b>300.779</b>

114

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een eenpersoonshuishouden hebben een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 113.

115

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een eenpersoonshuishouden hebben een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 113.

116

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een tweepersoonshuishouden hebben een huur tot de kwaliteitskortingsgrens?

Antwoord: In de onderstaande tabellen is, op basis van de beschikbare administratieve bestanden inzake de huurtoeslag, de verdeling van de huurtoeslag populatie naar huurgrenzen en leeftijd zichtbaar gemaakt voor een tweepersoonshuishouden. Hierin wordt geen onderscheid naar huishoudens met of zonder gehandicapten gemaakt.

Het betreft cijfers over het jaar 2013. Van dit jaar is ongeveer 98% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende beschikbaar.

<b>Twee-persoonshuishouden 65-min</b>	<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens	18.683
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	108.395



<b>Twee-persoonshuishouden 65-min</b>		<b>2013</b>
huur boven aftoppingsgrens		74.429
Totaal		201.507
<b>Twee-persoonshuishouden 65-plus</b>		<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens		9.843
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens		80.668
huur boven aftoppingsgrens		38.713
Totaal		129.224

117

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een tweepersoonshuishouden hebben een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens? Hoeveel van deze huishoudens heeft een of meer bewoners boven de 65 jaar dan wel een of meer gehandicapte bewoners?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 116.

118

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een tweepersoonshuishouden hebben een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens?

Antwoord: Zie antwoord bij vraag 116.

119

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een huishouden van drie of meer personen hebben een huur tot de kwaliteitskortingsgrens?

Antwoord: In de onderstaande tabellen is, op basis van de beschikbare administratieve bestanden inzake de huurtoeslag, de verdeling van de huurtoeslag populatie naar huurgrenzen en leeftijd zichtbaar gemaakt voor een drie of meerpersoonshuishouden. In deze administratieve bestanden wordt geen onderscheid naar huishoudens met of zonder gehandicapten gemaakt.

Het betreft cijfers over het jaar 2013. Van dit jaar is ongeveer 98% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende beschikbaar.

<b>Drie of meer-persoonshuishouden 65-min</b>		<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens		9.852
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens		132.526
huur boven aftoppingsgrens		63.721
Totaal		206.099
<b>Drie of meer-persoonshuishouden 65-plus</b>		<b>2013</b>
huur op of onder kwaliteitskortingsgrens		329
huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens		2.913
huur boven aftoppingsgrens		913
Totaal		4.155

120

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een huishouden van drie of meer personen hebben een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 119.

121

Hoeveel huurders met recht op huurtoeslag in een huishouden van drie of meer personen hebben een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens? Hoeveel van deze huishoudens heeft een of meer bewoners boven de 65 jaar dan wel een of meer gehandicapte bewoners?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 119.

122

Welk percentage van de huur wordt gemiddeld per huurder met recht op huurtoeslag vergoed in 2016? Hoe was dit per jaar de afgelopen vijf jaar? Wat is de prognose voor de komende jaren?

Antwoord:

De ontwikkeling van de gemiddelde bijdrage vanuit de huurtoeslag is bekend tot en met het jaar 2013. Voor de latere jaren zijn nog niet voldoende aanvragen definitief vastgesteld om een betrouwbaar beeld te geven over de hoogte van de bijdrage huurtoeslag. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de gemiddelde vergoeding tussen 2009 en 2013 weergegeven.

In die jaren werd gemiddeld tussen 40,7% en 38,5% van de huur via de huurtoeslag vergoed.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>HT (per jaar, per huishouden)</b>	1788	1850	1907	1836	1907
<b>Huur (per jaar, per huishouden)</b>	4447	4577	4680	4768	4946
<b>Percentage vergoed door HT</b>	40.2%	40.4%	40.7%	38.5%	38,6%

In 2012 is een lichte daling te zien in het percentage. Deze daling is te verklaren door de bezuiniging op de huurtoeslag in 2012 door het verhogen van de kwaliteitskortingen in combinatie met een verhoging van de eigen bijdrage. In 2013 is het percentage licht gestegen en naar verwachting zal het in de komende periode weer oplopen richting 40%.

123

Bij de verhuurderheffing en de huurtoeslag is blijkbaar sprake van communicerende vaten. Hoe ziet u de stijgende verhuurderheffing in de komende jaren in relatie tot de voorziene bezuiniging op de huurtoeslag? Als u het onnodig rondpompen van geld wil voorkomen, is het dan niet beter om verhuurderheffing en huurtoeslag vooraf op elkaar af te stemmen om beide weer te matigen?

Antwoord: In het meerjarenbudget voor de huurtoeslag is rekening gehouden met een oploop van het budget, mede als gevolg van boveninflatoire huurverhogingen. In het Regeerakkoord is afgesproken dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Naast deze voorziene stijging van het budget zijn verdere overschrijdingen geconstateerd. In die overschrijdingen is niet voorzien met de in het Regeerakkoord afgesproken oploop van de verhuurderheffing. Het kabinet beslist in het voorjaar van 2016 over de invulling van deze overschrijding in latere jaren.

In het IBO Sociale huur dat in 2015/2016 zal worden uitgevoerd wordt onder andere gekeken naar de wisselwerking tussen het huurbeleid, de verhuurderheffing en de huurtoeslag.

124

Kunt u doorberekenen wat de kosten voor woningcorporaties zijn als gevolg van de nieuwe wet- en regelgeving (Woningwet 2015; Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting; Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting etc.), zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij de vaststelling van de verhuurderheffing in de toekomst?

Antwoord: De herziening van de Woningwet leidt er toe dat woningcorporaties 95% van de woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens moeten toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (de passendheidstoets). In mijn brief van 11 juni 2015 (TK 29 453, nr. 394) is becijferd dat een extreme variant zou leiden tot een huurderiving van ruim 100 mln. Daarbij is echter geen rekening gehouden met compensatie door extra huurinkomsten door hogere huren voor hogere inkomensgroepen en/of een betere verdeling in de voorraad als gevolg van een betere doorstroming. Bij de evaluatie van de verhuurdersheffing die in 2016 aan Uw Kamer zal worden gezonden zullen de effecten voor de verhuurders in brede zin in kaart worden gebracht.

125

Kunt u toelichten hoe de verwachting van het kabinet dat de verhuurderheffing in de toekomst blijft bestaan en verder oploopt, zoals verwoord in de memorie van toelichting van de begroting 2016 zich verhoudt tot de brief van 3 juli 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 247 p. 4) waarin u zegt dat de evaluatie van de verhuurderheffing een rol zal spelen bij het besluit over het al dan niet afschaffen van de verhuurderheffing?

Antwoord: In de wet waarin de verhuurderheffing is geregeld is geen einddatum van de heffing voorzien. In beginsel is dus sprake van een voortzetting van de heffing. In het debat over de wet op 17 december 2013 met de Eerste Kamer heb ik aangegeven dat voorop staat dat die evaluatie grondig zal zijn, met de belofte van het kabinet om, als dat nodig is, aanpassingen te doen, inclusief een tariefsaanpassing van de heffing. Mijn opmerking in de brief van 3 juli 2015 (TK 27 926, nr. 247) sluit hierop aan.

Zie ook het antwoord op vraag 96.

126

Kunt u de kengetallen raming huurcommissie relateren aan de feitelijke realisatie in 2013 en 2014?

Antwoord: In tabel 1. zijn de aantallen van de in 2013 en 2014 afgewikkelde verzoeken (productieaantallen) vermeld, alsmede de aantallen van de voor 2016 voorziene afgewikkelde verzoeken.

**tabel 1 Productieaantallen**

<b>Procedure</b>	<b>Realisatie 2013<sup>1</sup></b>	<b>Realisatie 2014<sup>1</sup></b>	<b>Raming 2016</b>
Huurprijsgeschillen	4.842	5.712	4.800
Servicekostengeschillen	2.631	2.438	1.900
Huurverhogingsgeschillen op basis van punten	2.028	1.610	2.300
Huurverhogingsgeschillen op basis van inkomen	4.553	3.540	300
WOHV-geschillen	25	14	20
Verklaringen redelijkheid huurprijs	125	352	280

Procedure	Realisatie 2013 <sup>1</sup>	Realisatie 2014 <sup>1</sup>	Raming 2016
<b>Totaal</b>	<b>14.204</b>	<b>13.666</b>	<b>9.600</b>

<sup>1</sup> bron: Jaarverslag Huurcommissie 2014

De ramingsaantallen voor 2016 betreffen de actuele verwachting. Het aantal «Huurverhogingsgeschillen op basis van inkomen» betreft de afwikkeling van aanvragen die in 2015 zijn ontvangen. Voor 2016 worden geen nieuwe aanvragen voorzien, in verband met mijn voornemen om met ingang van 2016 de inkomensafhankelijke huurverhoging te vervangen door de huursombenadering.

In tabel 2. zijn de in 2013 en 2014 gerealiseerde behandeltermijnen vermeld, alsmede de voor 2016 beoogde behandeltermijnen.

**tabel 2 Behandeltermijnen**

Procedure	Realisatie 2013*	Realisatie 2014*	Raming 2016
Huurprijsgeschillen	58% binnen 4 maanden	58% binnen 4 maanden	90% binnen 4 maanden
Servicekostengeschillen	68% binnen 5 maanden	66% binnen 5 maanden	90% binnen 5 maanden
Huurverhogingsgeschillen op basis van punten	99% binnen 4 maanden	95% binnen 4 maanden	90% binnen 4 maanden
Huurverhogingsgeschillen op basis van inkomen	99% binnen 4 maanden	95% binnen 4 maanden	90% binnen 4 maanden
WOHV-geschillen	60% binnen 4 maanden	64% binnen 4 maanden	90% binnen 4 maanden

bron: Jaarverslag Huurcommissie 2014

127

Hoe hoog zal de verhuurderheffing zijn in 2018 en hoeveel loopt deze verder op?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 94.

128

Hoeveel loopt het beslag op de huurtoeslag op vanaf 2018 en de jaren erna?

Antwoord: Het beslag op de huurtoeslag (inclusief ontvangsten) loopt in 2018 op met € 194 miljoen en daarna met € 200 miljoen in 2019 en € 195 miljoen in 2020.

129

Hoe wordt de prognose voor de huurtoeslag berekend aangezien er elk jaar meer uitgegeven wordt dan vooraf beoogd?

Antwoord: De basis voor de raming van het huurtoeslag budget betreft de bij de belastingdienst bekende gegevens over het actuele gebruik van de regeling. Vanwege de systematiek van de AWIR, waarbij tot twee jaar na afloop van het toeslagjaar nog wijzigingen in de toekenningen kunnen plaatsvinden (het definitief toekennen loopt tot twee jaar na afloop van het toeslagjaar) is een betrouwbaar uitgangspunt voor de raming per definitie enkele jaren oud.

Op grond van macro-economische ramingen van onder andere het Centraal Planbureau wordt een inschatting gemaakt van de ontwikkeling in latere jaren van de inkomens van de populatie, de huurontwikkeling en de inkomens en huurgrenzen binnen de huurtoeslag. Voor de raming van de aantallen huurtoeslagontvangers wordt rekening gehouden met een geobserveerde lange termijntrend en de doorwerking van mutaties in de werkloosheid. Met effecten van beleidswijzigingen wordt separaat rekening gehouden.

Gegeven de op basis hiervan geraamde ontwikkeling van het budget huurtoeslag naar toeslagjaar wordt de begrotingsraming gemaakt. Deze inschatting van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven wordt bepaald door de omvang van de (na)betalingen en terugvorderingen die de belastingdienst toepast naar aanleiding van het definitief vaststellen van de voorschotten. Door de systematiek van de Awir worden in eerste instantie voorschotten verstrekt op basis van actuele, deels geschatte gegevens. Bij het definitief vaststellen ontvangt een deel van de populatie nabetalings of terugvorderingen, omdat het voorschot te laag was dan wel te hoog was. De terugvorderingen leiden tot ontvangsten, die in de loop van de tijd binnen zullen komen. De planning van het definitief vaststellen van de aanvragen is daarbij zeer belangrijk, omdat daarmee de hoogte en het tijdstip van nabetalings en terugvorderingen geraamd kunnen worden.

De raming is noodzakelijkerwijs gebaseerd op ervaringen uit het verleden omtrent ontwikkeling van de populatie en veronderstellingen omtrent wisselwerking tussen externe factoren en de populatie huurtoeslag. De externe factor die gezien de ervaringen uit het verleden de grootste invloed heeft op de omvang van de populatie is de economische ontwikkeling en de omvang van de werkloosheid. De raming van deze externe ontwikkeling is gebaseerd op ramingen van het CPB. De ramingen met betrekking tot de volumes sociale zekerheid (werkloosheidscijfers en bijstand) zijn een aantal maal naar boven bijgesteld, waardoor pas op dat moment bleek dat voor de raming huurtoeslag van een te laag volume was uitgegaan.

Uit de realisatie van de afgelopen jaren bleek dat de gevolgen van de economische crisis en de afname van het niet-gebruik een grotere impact hadden (veel meer instroom dan verwacht) dan was geraamd. Op grond van realisaties worden de ramingen gecorrigeerd/bijgesteld. De geconstateerde stijging van de groep huurtoeslagontvangers wordt dus idealiter zo snel mogelijk in de ramingen verwerkt. Hier blijkt echter een vertraging vanuit de systematiek van de toeslagen. Door de systematiek van het verstrekken van voorschotten en het 2 jaar later definitief toekennen kan de raming niet gebaseerd worden op actuele cijfers. Pas 2 jaar na een huurtoeslagjaar is definitief de omvang van de populatie bekend. Op dat moment kunnen de cijfers pas worden aangepast op basis van de gerealiseerde aantallen.

130

Hoeveel beslechtingen heeft de Huurcommissie in 2015 gedaan in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging? Hoe vaak kreeg de huurder gelijk?

Antwoord: De Huurcommissie heeft in 2015 tot 24 september 699 uitspraken gedaan in het kader van geschillen over een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiervan betrof het 415 geschillen die in 2014 zijn ingediend en 284 die in 2015 zijn ingediend. Omdat de inkomensafhankelijke huurverhogingsgeschillen tot 12 augustus 2015 door de verhuurders konden worden ingediend, moet een belangrijk deel van de ontvangen verzoeken nog een uitspraak worden gedaan. Het genoemde aantal van 284 uitspraken inzake ingediende inkomensafhankelijke huurverhogingsgeschillen 2015 is een voorlopig aantal.

Bij de uitspraken die tot nu toe in 2015 zijn gedaan zijn huurders in ca. 9% van de geschillen in het gelijk gesteld.

131

Hoeveel verzoeken bij de Huurcommissie hadden te maken met huurverhogingen?

Antwoord: In 2015 heeft de Huurcommissie tot 24 september in totaal 2.316 verzoeken tot beslechting van geschillen over huurverhoging ontvangen. Hiervan betroffen 1.751 verzoeken een geschil over de inkomensafhankelijke huurverhoging en 565 verzoeken betroffen verzoeken in verband met geschillen over een reguliere huurverhoging.

132

Welke dekking voor de «resterende problematiek» voor de huurtoeslag in 2016 is gevonden buiten de huurtoeslag in de augustusbesluitvorming? Wat betekent dit concreet?

Antwoord: Het resterende tekort 2016 is ingepast onder het uitgavenkader Rijksbegroting in enge zin. Zie ook pagina 25 van de Miljoenennota. Zie ook het antwoord bij vraag 84, 85 en 109.

133

Kunt u de meest actuele cijfers geven over de benutting van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF), het Fonds energiebesparing huursector (FEH) en de Stimuleringsregeling Energie-prestatie Huursector (STEP)? In hoeverre stroken deze realisaties zich met de oorspronkelijke verwachting?

Antwoord:

*Nationaal Energiebespaarfonds (NEF):*

Tussen 21 januari 2014 en augustus 2015 is bij het NEF in totaal voor ruim 28 miljoen euro aan leningen door woning-eigenaren aangevraagd en voor ruim 16 miljoen euro aan leningen verstrekt. Een deel van de aanvragen zat op dat moment nog in de procedure. Met de 16 miljoen euro aan verstrekte leningen zijn ongeveer 3.000 energiebesparendemaatregelen gefinancierd. De eerste leningen voor VvE's (mogelijk sinds juni 2015) worden nu bij het NEF aangevraagd.

Om het treffen van energiebesparende maatregelen nog aantrekkelijker te maken is het NEF begin 2015 verbeterd (zie Tweede Kamer 30 196, nr.284).

*Fonds Energiebesparing Huursector (FEH):*

Er zijn inmiddels zeven aanvragen voor het FEH ingediend voor een bedrag van bijna € 10 miljoen. De verwachting is dat in de loop van 2015 en 2016 meer aanvragen zullen worden ingediend. Dit is ook de verwachting van Aedes. Naar verwachting zal ook de invoering van de energieprestatievergoeding een positief effect hebben op het aantal aanvragen. Zoals eerder toegezegd (Tweede Kamer 30 196 nr.352) onderzoek ik samen met de betrokkenen zoals Aedes en VastgoedBelang waardoor het FEH tot nu toe minder wordt gebruikt dan verwacht. Ook verken ik wat de opties zijn om de effectiviteit van het FEH te vergroten. Voor het einde van 2015 zal ik Uw kamer hierover berichten.

*De Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP):*

De STEP is op 1 juli 2014 geopend. Er zijn tot en met eind augustus 2015 569 aanvragen ingediend voor een bedrag van € 126.093.410. De STEP ligt hiermee goed op schema. Het beschikbare budget is € 400 miljoen (inclusief uitvoeringskosten van de regeling). Aanvragen kunnen worden

ingediend tot 1 januari 2018. Uitbetaling van de toegekende subsidies vindt pas plaats in 2018 en 2019.

Op 1 september 2015 is de STEP-regeling aangepast als gevolg van geconstateerde onregelmatigheden bij aanvragen van de subsidie. Uw Kamer is hierover in juni 2015 per brief geïnformeerd (Tweede Kamer 17 050 nr. 506).

Eerste helft van 2016 is in een evaluatie van de regeling voorzien en wordt gekeken of de regeling om aanpassing vraagt.

134

Kunt u op basis van de meest recente cijfers, aangeven in welke mate de realisatie van energiebesparing in de gebouwde omgeving in de pas loopt met de doelstellingen uit het energieakkoord? Als we het huidige tempo als basis nemen, in welk jaar realiseren we dan de doelstelling uit het energieakkoord?

Antwoord: In oktober 2015 zal de Nationale Energieverkenning (NEV) 2015 van ECN en PBL worden gepubliceerd waarin onder meer over het effect van de maatregelen zoals afgesproken in het Energieakkoord wordt gerapporteerd.

De NEV 2015 bevat de meest recente cijfers over energiebesparing in de gebouwde omgeving en over andere sectoren zoals de industrie, land- en tuinbouw en het verkeer.

135

Welke extra maatregelen bent u voornemens te nemen om de doelstellingen uit het energieakkoord te halen? Bent u bereid om alle maatregelen die betrekking hebben op saldering, en die voor 2020 worden genomen, ook na 2020 in aanmerking te laten komen voor saldering? Kunt u dit toelichten?

Antwoord: In het Energieakkoord is afgesproken dat in 2016 een evaluatie plaats zal vinden van de gemaakte afspraken. Aan de hand van deze evaluatie zal ook worden gesproken over eventuele aanvullende maatregelen. De Minister van Economische Zaken heeft aangegeven, onder meer in het algemeen overleg met Uw Kamer op 23 september 2014 (TK Vergaderjaar 2014–2015, 29 023, nr. 177) dat hij maximale zekerheid wil geven over salderen en dat salderen tot 2020 in stand blijft. Wanneer er tot wijzigingen wordt overgegaan wordt er voor een goede overgangsregeling gezorgd. Een evaluatie van de salderingsregeling is voorzien in 2017.

136

Kunt u aangeven wat de meest recente stand van zaken is omtrent de bezwaren van de Europese Commissie over de implementatie van de energieprestatierichtlijn en het energielabel voor gebouwen?

Antwoord: De Europese Commissie is sinds 2009 twee juridische procedures tegen Nederland gestart vanwege onvoldoende implementatie van de EPBD. De eerste, vanwege het niet volledig implementeren van met name het energielabel uit de oorspronkelijke richtlijn (2009/4205). De tweede, vanwege het niet tijdig implementeren van de herziene EPBD (2012/0388). In beide gevallen volgde op de ingebrekestelling een Met Redenen Omkleed Advies (MROA).

De eerste juridische procedure is recentelijk ingetrokken door de Europese Commissie. Voor de tweede procedure is in april 2015 een Aanvullend MROA ontvangen. Eind juni 2015 heeft Nederland het antwoord op de Aanvullende MROA gestuurd.

De Europese Commissie is nu gestart met de tweede fase, de toetsing van de uitvoering van de nationale wetgeving. Op 28 juli 2015 heeft

Nederland, evenals de meeste andere lidstaten, een zogenaamde pilot ontvangen van de Europese Commissie. Dit is een verzoek om nadere informatie over de tenuitvoerlegging van de verplichtingen op grond van de EPBD-richtlijn. Op dit moment bereid ik een antwoord op deze pilot voor.

137

Hoeveel woningen zijn nu voorzien van een definitief energielabel en bij hoeveel woningen is nog geen indicatief label verstrekt?

Kunt u een beeld geven hoeveel indicatieve energielabels er per expert worden voorgelegd om definitief te maken en hoeveel tijd een expert daaraan gemiddeld kan besteden?

Antwoord: Er zijn op dit moment 210.888 definitieve energielabels geregistreerd via de website [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl). In totaal heeft de website 553.896 unieke bezoekers gehad. In juli had 81% van de woningtransacties via het Kadaster een geregistreerd definitief energielabel, vergeleken met 68% in januari. Alle circa vijf miljoen voorlopige (indicatieve) energielabels zijn verzonden naar de particuliere woningeigenaren.

Het aantal erkend deskundigen vermeld op de website bedraagt 843. In het eerste half jaar zijn door de erkend deskundigen gemiddeld 303 aanvragen per deskundige behandeld. De gemiddelde tijd die een erkend deskundige besteedt aan een aanvraag bedraagt ongeveer een half uur en is met name afhankelijk van het aantal te controleren bewijsstukken.

138

Hoe vaak is in het afgelopen jaar een beroep gedaan op de Wet grootste delijke problematiek?

Antwoord: In het afgelopen jaar heb ik een positief besluit genomen op de aanvraag van de gemeente Nijmegen (Kamerstukken II 2014/15 33 340, nr. 4) en op de aanvraag van de gemeente Capelle aan den IJssel (Kamerstukken II 2014/15 33 340, nr. 5).

139

Hoeveel rijksmiddelen voor krimp komen in 2016 beschikbaar en zijn beschikbaar gekomen in de afgelopen vijf jaar?

Antwoord: Over de periode 2011–2016 gaat het om de volgende programmagelden:

Jaar	Budget programma bevolkingsdaling
2011	€ 1.100.000
2012	€ 1.600.000
2013	€ 1.700.000
2014	€ 800.000
2015	€ 900.000
2016	€ 500.000

Naast deze rijksmiddelen hebben gemeenten vanaf 2011 via het gemeentefonds tussen de € 9 miljoen en € 12,7 miljoen per jaar via de zgn. krimpmaatstaf ontvangen. In 2016 is in het gemeentefonds sprake van een decentralisatie-uitkering Bevolkingsdaling van € 11,2 miljoen. In het provinciefonds wordt vanaf 2012 – het jaar van invoering van het nieuwe verdeelmodel – rekening gehouden met een bedrag van circa € 37 miljoen per jaar voor de transitieopgave in relatie tot krimp.

140



Hoe vaak is in 2015 een beroep gedaan op het revolverend fonds voor verhuurders voor goedkope financiering van energiebesparende projecten?

Antwoord: In 2015 zijn 6 aanvragen ingediend voor een bedrag van circa € 8,5 miljoen. Met 2014 erbij gaat het om een totaal van 7 aanvragen voor een bedrag van circa € 10 miljoen. Zie ook het antwoord bij vraag 133.

141

Hoeveel definitieve energielabels zijn er verstrekt in 2015?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 137.

142

Hoe ziet de afbouw van de subsidie aan de Stichting Bouwkwiteit er exact uit en gaat eenzelfde bedrag naar het opzetten van een nieuwe toelatingsorganisatie? Graag een toelichting.

Antwoord: De subsidie aan Stichting Bouwkwiteit eindigt op het moment dat de nieuwe toelatingsorganisatie van start gaat en gaat dan over naar de nieuwe organisatie. In het kader van de voorbereiding van het nieuwe stelsel voor kwaliteitsborging heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle taken van Stichting Bouwkwiteit die overgaan naar de toelatingsorganisatie. Hiervoor zijn middelen gereserveerd op mijn begroting.

143

Wat verstaat de Minister onder de doelstelling dat particulier opdrachtgeverschap een structureel onderdeel van de bouwstroom moet zijn?

Antwoord: Met de doelstelling, dat particulier opdrachtgeverschap een structureel onderdeel van de bouwstroom moet zijn, bedoel ik dat particulier opdrachtgeverschap een reguliere bouwstroom vormt. Dit naast bouwstromen die vanuit de markt en vanuit de corporatiesector worden gegenereerd. Particulier opdrachtgeverschap is in mijn optiek een «normale» bouwstroom, wanneer gemeenten deze manier van woningbouw bij het maken van bestemmingsplannen en de daarop volgende gronduitgifte op dezelfde wijze gaan behandelen als de andere bouwstromen. Dat doel is bereikt indien woonconsumenten binnen hun gemeente de vrije keuze hebben tussen het (laten) realiseren van een eigen woning of het kopen van een seriematig gebouwde woning.

144

Hoe wordt bepaald of het Expertteam Eigenbouw de doelstelling dat particulier opdrachtgeverschap een structureel onderdeel van de bouwstroom is, heeft bereikt?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 143.

145

Kunt u in aantallen aangeven hoe het particulier opdrachtgeverschap zich heeft ontwikkeld in de afgelopen vijf jaar? En wat zijn de verwachtingen voor de komende jaren?

Antwoord: In de periode 2009 tot 2014 daalde het aantal jaarlijks afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen van ruim 46.000 in 2009 tot 15.000 in 2014. Bij particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) daalden de vergunningen in dezelfde periode veel minder rigoureu: van 6.500 tot 3.500. Daardoor steeg het aandeel eigenbouw binnen het aantal afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen van 15% naar 20%.

Sinds 2014 is de bouw van koopwoningen door ontwikkelaars weer gestegen. In 2014 en 2015 is het relatieve aandeel eigenbouw weer terug op 15%. De productie in absolute aantallen neemt gestaag toe. Ik verwacht dat particulier opdrachtgeverschap de komende 2 tot 3 jaar minimaal 15% van de productie koopwoningen zal uitmaken. Er is sinds 2009 met name een opmerkelijke stijging van het aandeel eigenbouw in de grote steden, bijvoorbeeld in Den Haag: van 1 tot 17%. Mijn verwachting is dat de trend van meer keuzevrijheid voor de consument zich de komende jaren voortzet.

146

Wat verstaat u onder de doelstelling dat particulier opdrachtgeverschap een structureel onderdeel van de bouwstroom moet zijn?

Antwoord: Met de doelstelling, dat particulier opdrachtgeverschap een structureel onderdeel van de bouwstroom moet zijn, bedoel ik dat particulier opdrachtgeverschap een reguliere bouwstroom vormt, naast bouwstromen die vanuit de markt en vanuit de corporatiesector worden gegenereerd. Particulier opdrachtgeverschap is in mijn optiek een «normale» bouwstroom, indien gemeenten deze manier van woningbouw bij het maken van bestemmingsplannen en de daarop volgende gronduitgifte op dezelfde wijze behandelen als de andere bouwstromen. Dat doel is bereikt indien woonconsumenten binnen hun gemeente de vrije keuze hebben tussen het (laten) realiseren van een eigen woning of het kopen van een seriematig gebouwde woning.

147

Hoe wordt de vermindering van de subsidie voor het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners opgevangen?

Antwoord: Aan het LSA wordt een projectsubsidie verleend voor die projecten die passen binnen de kaders en doelstellingen van de begroting voor Wonen en Rijksdienst.

Het LSA trekt ook andere financiers aan voor haar projecten. Bij het toekennen van een projectsubsidie wordt per project de afweging gemaakt over de hoogte van de financiering, daarnaast wordt ernaar gestreefd om meerjarige afspraken te maken met het LSA.

148

Hoeveel woningen zijn in de afgelopen twee jaar gebouwd voor EU-arbeidsmigranten?

Antwoord: Sinds de ondertekening van de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten in 2012 is aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken op regionaal/lokaal niveau die in convenanten zijn vastgelegd. Sinds eind 2014 hebben 7 van de 9 regio's bestuurlijke afspraken gemaakt die in totaal optellen tot een opgave van 31.000 extra eenheden. Gemeenten en regio's zijn verantwoordelijk voor het monitoren van de voortgang. In de geprognosticeerde behoefte aan extra eenheden wordt deels voorzien via de toewijzing van reguliere huurwoningen aan arbeidsmigranten die vooraan op de wachtlijst staan of via reeds vervulde locaties. Gemeenten mogen daarbij niet registreren op basis van nationaliteit, waardoor het voor gemeenten lastig is om in beeld te brengen welke woningen worden bewoond door EU-arbeidsmigranten. Om de voortgang te bewaken heb ik de regio's voor een volgende voortgangsrapportage nadrukkelijk gevraagd zo duidelijk mogelijk in beeld te brengen hoeveel eenheden er gerealiseerd zijn. Over de voortgang wordt Uw Kamer in het voorjaar 2016 nader geïnformeerd.

149

Hoeveel geld besteedt de overheid aan de ondersteuning van huisvesting van EU-arbeidsmigranten en hoeveel geld besteden gemeenten?

Antwoord: Het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten wordt jaarlijks met EUR 170.000,- gefinancierd. Met dit budget worden o.a. handreikingen en tools voor gemeenten gemaakt en regiobijeenkomsten georganiseerd.

Uitgangspunt is dat gemeenten, huisvesters en werkgevers als eerste aanzet zijn om de afspraken voor meer huisvesting tot uitvoering te brengen. Per gemeente wordt deze inzet aangepast aan de lokale behoefte en problematiek. De gemeenten zijn ook verantwoordelijk voor het handhavingsinstrumentarium.

150

Op welke manieren en op welke plaatsen wordt geëxperimenteerd met de Buurtwet?

Antwoord: De Minister van BZK heeft tijdens het notaoverleg over de initiatiefnota Buurtrechten van mevrouw Tanamal aangegeven dat buurtrechten in eerste instantie lokaal ingevuld moeten worden. Wel heeft het Rijk een stimulerende rol en een rol op het gebied van knellende regelgeving. Op 12 oktober wordt de aftrap gegeven voor het programma De Werkplaats MaakdeBuurt waarin met verschillende vormen van bewonersbetrokkenheid zal worden geëxperimenteerd en waar op gemeenteniveau<sup>3</sup> wordt onderzocht hoe de juridische positie van buurtbewoners (of buurtcollectieven) kan worden versterkt. Uit deze experimenten moet blijken of een juridische verankering van buurtrechten zinvol is en hoe dit vorm zou kunnen krijgen.

De Minister van BZK heeft tijdens het notaoverleg Uw Kamer toegezegd dit najaar met een standpunt te komen over de wenselijkheid van een landelijke regeling.

151

Op welke wijze(n) krijgen bewoners een juridische positie door een experiment met de Buurtwet? Kunt u dit toelichten?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 150.

152

Hoe ondersteunt het Rijk de aanpak van ondermijnende criminaliteit door gemeenten?

Antwoord: Het Rijk heeft onderzoek laten uitvoeren naar de ondermijnende effecten van georganiseerde criminaliteit in een aantal wijken in Nederland (onderzoekrapport «Wijkenaanpak en Veiligheid» Prof. P.E.W. Tops van de Tilburg University en Dr. E. van der Torre van de Politieacademie, Kamerstukken II, 2014/15, 30 995, nr. 96).

Gezamenlijk met het Ministerie van Veiligheid en Justitie organiseer ik voor 10 gemeenten een leerkring «integrale aanpak ondermijning». Op deze wijze tracht ik het bewustzijn te vergroten bij gemeenten over de risico's van ondermijnende criminaliteit en de kennis te vergroten over de aanpak ervan op een gebiedsgerichte integrale wijze, zowel vanuit strafrecht, als vanuit wonen en sociaal domein.

Vanuit deze gemeenten komen zowel medewerkers vanuit het sociale domein als vanuit de veiligheidskant (OOV, politie, handhaving) naar de bijeenkomsten. Hierdoor ontstaat een brede integrale inbreng.

Gemeenten dragen zelf actief onderwerpen en experts aan. Ook de

<sup>3</sup> Deelnemende gemeenten zijn Amsterdam-Oost, Amsterdam-West, Rotterdam, Almere, Hilversum, Deventer en Eindhoven.

Landelijke politie (vanuit het project betere aanpak ondermijning), Nationale Recherche, Politieacademie en Landelijk Informatie en Expertise Centrum (LIEC) zijn actief betrokken bij de leerkring. Door met elkaar samen op te trekken en maatregelen en ervaringen te delen en casussen te bestuderen kunnen de gemeenten stappen maken in de gebiedsgericht integrale aanpak van ondermijning. Per jaar worden 4 of 5 bijeenkomsten georganiseerd.

Daarnaast ondersteun ik nader onderzoek naar vernieuwende werkwijzen omtrent deze problematiek, met name gericht op het bestuurlijke en sociale domein. Hierbij wordt ingezet op het verzamelen van goede voorbeelden, het inzetten van experts om complexe vraagstukken en methodieken te beschrijven.

Ook de Minister van Binnenlandse Zaken en de Minister van Veiligheid en Justitie ondersteunen gemeenten bij de aanpak van ondermijning. De Ministers van Binnenlandse Zaken en Veiligheid en Justitie zullen u, conform eerdere toezeggingen, daarover nader informeren voorafgaand aan de behandeling van hun begrotingen<sup>4</sup>.

153

Tussen 2012 en 2014 zijn de uitgaven aan externe inhuur met € 230 miljoen toegenomen, van € 876 miljoen tot € 1,1 miljard volgens de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk 2014. Hoe hoog zijn de verwachte uitgaven aan externe inhuur in 2015 en 2016?

Antwoord: Er worden geen prognoses opgesteld over de omvang van de externe inhuur bij het rijk. Er is met de Kamer een uitgavennorm voor de omvang van de externe inhuur van 10% van de totale personele uitgaven afgesproken. Dit is een zogeheten comply-or-explainnorm. Elk ministerie rapporteert jaarlijks in het eigen departementale jaarverslag over de omvang van de externe inhuur. Wanneer er sprake is van een overschrijding van de 10%-norm wordt de noodzaak hiervan toegelicht. Elke Minister stuurt dus zelf op de omvang van de externe inhuur. In de departementale jaarverslagen wordt eveneens toegelicht met welke specifieke maatregelen elk ministerie de externe inhuur wil beheersen dan wel verminderen. Daarnaast informeert de Minister voor W&R de Kamer jaarlijks in de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk over de omvang van de externe inhuur in het afgelopen jaar bij alle ministeries in totaal. Terugdringing van de omvang externe inhuur wordt door de ministeries nagestreefd, onder meer door het verambtelijken van de ingezette externe personele capaciteit. Tegelijkertijd bestaat de noodzaak voor de organisaties bij het rijk om snel op veranderende omstandigheden en taken te kunnen inspelen, waartoe een tijdelijke inzet van externe personele capaciteit nodig is.

154

Hoe hoog is het percentage vrouwen in functies van het Bureau Algemene Bestuursdienst in 2015? Wat is de doelstelling voor 2016?

Antwoord: In juni 2015 was het percentage vrouwen in de top ruim 28%. Daarmee is het aandeel vrouwen in de top sinds begin 2013 met ruim 2% gestegen. Zoals u bekend is het plan van aanpak getiteld «van praten naar doen» uitgangspunt voor realisatie van de doelstelling. Daarin heeft het kabinet zich gecommitteerd aan realisatie van de 30%-doelstelling. Realisatie van de doelstelling ultimo 2017 acht ik haalbaar.

155

---

<sup>4</sup> BZK en VenJ werken momenteel aan een brief over de aanpak ondermijning voor de Tweede Kamer. Deze zal op korte termijn aan de Tweede Kamer gestuurd worden.

In hoeverre is de subsidie voor het kennisinstituut Center voor People and Buildings voor Fysieke werkomgeving Rijk nodig? In hoeverre beschikt het Rijk zelf over deze kennis?

Antwoord: De stichting Kenniscentrum Center for People and Buildings is een onafhankelijk wetenschappelijk instituut dat beschikt over unieke kennis en data over de relatie tussen het gebruik van kantoren en de beleving door mensen met de fysieke aspecten van kantoren en overige soorten gebouwen. Deze kennis is onder andere vastgelegd in databases met onderzoeksgegevens. Deze kennis is nodig voor het maken van de kaders (huisvestingconcept, m<sup>2</sup>/werkplek, Fte/werkplek, bezettinggraad) voor de fysieke werkomgeving van het Rijk.

De stichting werkt zonder winstoogmerk en de kennis is ook voor marktpartijen beschikbaar. Kennis en gegevens in deze vorm is niet binnen het Rijk beschikbaar.

156

Wat wordt bedoeld met een «verdere flexibilisering van de rijksdienst om tijdig in te kunnen spelen op wijzigingen in het takenpakket»?

Antwoord: Ontwikkelingen als technologische vernieuwing en decentralisatie van overheidstaken hebben invloed op het dagelijks werk van flinke groepen rijksambtenaren. Met het werk verandert ook de arbeidsmarkt voor rijkspersoneel, zoals de eerder dit jaar aangekondigde reorganisatie bij de Belastingdienst duidelijk heeft gemaakt. Het Rijk loopt op het gebied van personeelsmobiliteit achter ten opzichte van de markt en andere sectoren in het openbaar bestuur, zo blijkt uit onlangs verschenen onderzoek (ICTU/Internetspiegel, 2015 / TK 31 490 nr. 189). Om een wendbare en toekomstbestendige rijksoverheid te blijven zal in het kader van het bevorderen van mobiliteit en flexibele inzet o.a. worden ingezet op het organiseren van flexibele capaciteit binnen de rijksoverheid, het sturen op personeelsbudget (i.p.v. formatie) binnen rijksorganisaties en het uitbreiden van het aantal langdurig tijdelijke contracten.

157

Wat wordt bedoeld met «duurzame inzetbaarheid» in het kader van mobiliteit?

Antwoord: Medewerkers die af en toe van functie of organisatie wisselen zijn meer tevreden over hun werk. Op een andere plek doen medewerkers nieuwe kennis en ervaring op, die belangrijk is voor hun professionele ontwikkeling. Op deze manier verkrijgen zij een betere arbeidsmarktpositie. Mobiliteit is voor (rijks)organisaties dus één van de middelen om de duurzame inzetbaarheid van personeel te bevorderen.

158

Wat wordt bedoeld met «social return» in relatie tot de rijksbrede inkooppraktijk?

Antwoord: Bedoeld wordt dat het Rijk bij alle passende aanbestedingen social return toepast. Met social return zorgt het Rijk ervoor dat investeringen die binnen het Rijk worden gedaan, naast het «gewone» rendement, ook sociale winst opleveren, door het creëren van werk(ervarings)plaatsen voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt bij de leveranciers van het Rijk.

159

Wat is het «stelsel voor de specialties»?

Antwoord: In de brief aan de TK van 7 november 2011 inzake de stelselherziening rijkshuisvesting (TK 2011–2012, 31 490, nr. 75) geeft de Minister van BZK aan, dat daarbij een onderscheid moet worden gemaakt tussen kantoren en zogeheten specialties. In het laatste geval gaat het om gebouwen, waarbij het primaire proces dwingende eisen stelt aan inrichting en locatiekeuze. Voorbeelden zijn gevangenis en gerechtsgebouwen. Voor beide categorieën verzorgt het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) de huisvesting. Bij de kantoren ligt de sturing primair bij mij bij de specialties vanwege de eisen vanuit het primaire proces bij de gebruikende departementen. De stelselherziening, die inmiddels voor kantoren is uitgewerkt, kan daarom niet zonder meer worden toegepast op specialties. Om deze reden wordt er voor specialties een aangepaste vorm van de stelselherziening ontwikkeld. Verschillen met het stelsel voor kantoren zijn onder meer, dat er niet wordt gewerkt met eenheidstarieven per regio, maar met prijzen per gebouw, en voorts dat het leegstands- en afstootrisico niet bij het RVB ligt, maar bij het gebruikende departement.

160

Waarom bent u niet verantwoordelijk voor de Rijksschoonmaakorganisatie?

Antwoord: Met het opzetten en uitbouwen van de Rijksschoonmaakorganisatie (RSO) wil de rijksoverheid het signaal afgeven dat schoonmaakmedewerkers een belangrijke bijdrage leveren aan het goed functioneren van de overheidsorganisatie. Hierbij horen gezonde arbeidsomstandigheden, perspectief op baanzekerheid en goede arbeidsvoorwaarden. Omdat deze onderwerpen in het verlengde liggen van het beleidsterrein van de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, heeft hij het initiatief genomen de voorbereidingen te treffen voor de inbesteding van schoonmaakwerkzaamheden. Het opzetten en inrichten van de RSO valt dan ook onder zijn verantwoordelijkheid.

161

Zijn er situaties denkbaar dat overtollig vastgoed niet tegen marktwaarde wordt afgestoten, maar tegen een prijs die lager is vanwege ideële achtergronden?

Antwoord: Ja, die zijn er. Overtollig rijksvastgoed wordt in principe tegen marktwaarde verkocht. Echter, marktwaarde is mede afhankelijk van de (toekomstige) bestemming die het vastgoed heeft of krijgt. Om beleidsdoelen te realiseren kan het wenselijk zijn dat er met het oog op een (toekomstige) bestemming verkocht wordt, terwijl dit niet het maximale financiële rendement oplevert. In dat geval moet het departement of medeoverheid het financiële verschil compenseren dat ontstaat door het realiseren van dit beleidsdoel. Dit om oneigenlijke subsidieverstrekking of staatssteun door het Rijksvastgoedbedrijf te voorkomen.

162

Voor welke jaren zijn voor het paleis Noordeinde en het Koninklijk Paleis Amsterdam wel verbouwingen of renovaties gepland?

Antwoord: Er zijn op dit moment geen verbouwingen of renovaties gepland voor paleis Noordeinde en het Koninklijk Paleis Amsterdam. Wel zal het Rijksvastgoedbedrijf in 2016 starten met een bouwhistorisch onderzoek voor het Koninklijk Paleis Amsterdam. Op basis daarvan wordt bepaald of en in welke mate renovatie nodig is.

163

Hoeveel overheidsorganisaties maken nu gebruik van de diensten van Logius en hoeveel nog niet, aangezien Logius pas effectief is bij gebruik door meer overheidsorganisaties?

Antwoord: Ruim 700 overheidsorganisaties maken gebruik van diensten van Logius. Dit betreffen gemeenten, waterschappen, provincies en ministeries.

164

De externe inhuur van Logius wordt in 2016 meer dan verdubbeld ten opzichte van 2015. De externe inhuur blijft ook de jaren erna heel hoog. Waarom stijgt het externe personeel zo sterk ten opzichte van het interne personeel?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 167.

165

Waarom wordt bij Logius 63 procent van het personeelsbudget in 2016 uitgegeven aan externe inhuur? En in 2020 nog steeds 56%? Is hier wel sprake van tijdelijke taken?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 167.

166

Is de beperkte interne capaciteit van Logius in staat om de forse toename van producten en diensten van Logius op te vangen?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 167.

167

Betekent de forse toename van producten en diensten dat het aandeel externe inhuur bij Logius ook de komende jaren hoog zal zijn?

Antwoord: Het gebruik van de voorzieningen die Logius beheert neemt komende jaren fors toe, en daarmee blijft de noodzaak van externe inhuur. De toename van werkzaamheden kan niet volledig worden opgevangen met eigen personeel. Enerzijds is meer personele capaciteit nodig om bij Logius de toename van werkzaamheden op te vangen. Anderzijds is minder capaciteit nodig bij de organisaties die gebruik maken van de voorzieningen van Logius. De gebruikers ervaren naast kostenbesparingen ook verlichting van de administratieve lasten. In de komende jaren wordt gestreefd naar een gefaseerde uitbreiding van de formatie bij Logius. Dat brengt een reductie van het aandeel externe inhuur mee.

168

Hoe verhoudt zich het werk dat het Kwaliteitsinstituut Nederlandse Gemeenten (KING) op het terrein van de digitale overheid doet met datgene wat Logius op dat terrein doet? En sluit dat goed op elkaar aan?

Antwoord: De overeenkomst tussen Logius en KING is dat beide organisaties zich inzetten om de digitale overheid bij gemeenten te implementeren. Het verschil is dat KING zich als sectororganisatie alleen op gemeenten richt en zich grotendeels bezighoudt met de bedrijfsvoering van gemeenten en minder met externe gegevensuitwisseling. Logius houdt zich bezig met gegevensuitwisseling tussen burgers/bedrijven en overheden. Gedurende het programma iNUP is intensief met KING samengewerkt bij de implementatie van stelselvoorzieningen en de berichtenbox bij gemeenten. Deze samenwerking is tijdens deze kabinetsperiode in het programma Digitaal 2017 voortgezet.

169

Wat wordt bedoeld met de eerste twee zinnen onder het kopje »Doelmatigheid en Kwaliteit«?

Antwoord: Met de zinnen «*P-Direkt streeft naar operational excellence gecombineerd met customor intimacy (maximale afstemming op behoefte gebruiker). Hierbij zet P-Direkt onder de noemer P-lien (de P-Direkt – variant van Lean) de Leanfilosofie en methodiek in als basis voor continu verbeteren.*» wordt bedoeld dat P-Direkt doelmatig (met zo weinig mogelijk middelen zoveel mogelijk resultaat bereiken), maar ook vernieuwend en inspeland op de behoeftes van haar opdrachtgever wil zijn. Hiervoor zet P-Direkt de Leanfilosofie in, dit is een managementfilosofie die klantwaarde centraal stelt.

170

Waarom stijgt de post «overige materiële kosten» van FM Haaglanden in 2016 van 0 naar € 40 miljoen, om daarna te consolideren rond € 29 miljoen?

Antwoord: In 2014 en 2015 werden de overige materiële kosten niet apart gespecificeerd en is dit onderdeel van de materiële kosten. De overige materiële kosten dalen van 2016 naar 2017 met € 11,6 mln. als gevolg van de verhuizing van BZ en IenM naar Rijnstraat 8. Voor deze locatie is de staat een DBFMO-overeenkomst (Design, Build, Finance, Maintain en Operate) aangegaan voor de duur van 25 jaar. FM Haaglanden levert slechts beperkte dienstverlening op deze locatie waardoor de overige materiële kosten in 2017 dalen.

171

Per wanneer zal SSC-ICT Haaglanden ook voor de ministeries van Economische Zaken en van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingezet worden?

Antwoord: De aansluiting van de genoemde ministeries maakt deel uit van het met Uw Kamer afgesproken programma Compacte Rijksdienst 7 (CRD). (TK 31 490 nr. 54) Dit programma behelst dat de kerndepartementen en daaraan nauw verbonden uitvoeringsdiensten gebruik gaan maken van één ICT-aanbieder, te weten SSC-ICT Haaglanden. SSC-ICT Haaglanden komt voort uit SSC-ICT Den Haag en GDI/VenJ. Per 1 januari 2014 zijn beide agentschappen opgegaan in één organisatie: SSC-ICT Haaglanden. Op dit moment maken acht departementen gebruik van SSC-ICT Haaglanden. Nog vorig jaar zijn twee departementen, te weten het Ministerie van Algemene Zaken (sinds april 2014) en het Ministerie van Buitenlandse Zaken (sinds oktober 2014) aangesloten. Het absorptievermogen is, mede door de fusie met voormalig GDI, bereikt en SSC-ICT Haaglanden heeft op korte termijn ruimte nodig om de organisatie verder te ontwikkelen. Aansluiting van het Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap voor 2017/2018 ligt dientengevolge niet in de rede. Wel ben ik voornemens om op korte termijn bestuurlijke afspraken te maken met betrokken ministeries over de meest passende modaliteit bij aansluiting.

172

Kunt u aangeven hoeveel de totale rijksvastgoedportefeuille (inclusief grond) waard is en welk deel ervan is belast met een hypotheek of anderszins als onderpand dient?

Antwoord: Voor zover de rijksvastgoedportefeuille in eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf is de waarde op de balansen van de agentschappen Rijksgebouwendienst (Rgd) en Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf (RVOB)



opgenomen. De objecten van de Rgd zijn op de balans per 31/12/2014 opgenomen voor € 5,3 miljard en die van RVOB voor € 113,6 mln. op boekwaarde op basis van historische kostprijs.

173

In welke mate wordt de opbrengst van afgestoot Rijksvastgoed aangewend voor de aflossing van hypotheek en leningen? Worden alleen hypotheek en leningen afgelost die op het verkochte vastgoed rusten, of wordt de opbrengst ook gebruikt voor andersoortige aflossingen?

Antwoord: Het Rijksvastgoedbedrijf heeft geen hypotheek. Het geld voor objecten wordt geleend uit de leenfaciliteit bij het Ministerie van Financiën. De hoogte van de lening is gekoppeld aan de gedane investering. Bij verkoop van objecten wordt de restschuld aan het Ministerie van Financiën afgelost. Een verlies of winst na aflossing van deze restschuld wordt in de resultatenrekening van het Rijksvastgoedbedrijf opgenomen.

174

Hoeveel budget voor herontwikkeling is er nog beschikbaar? Hoeveel budget staat al gereserveerd voor herontwikkeling en voor welke projecten?

Antwoord: Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert de term gebiedsontwikkeling voor herontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling is geen sprake van (gereserveerde) budgetten. In 2015 heeft het Rijksvastgoedbedrijf drie gebiedsontwikkelingsprojecten onder handen: Hembrugterrein, Valkenburg en de Zeeuws Vlaamse Kanaalzone. De laatste wordt naar verwachting in 2015 afgerond. Op basis van business cases en grondexploitaties investeert het Rijksvastgoedbedrijf voor eigen rekening en risico in deze projecten. Het Marineterrein in Amsterdam wordt samen met de gemeente Amsterdam ontwikkeld onder de noemer afstootopgave.

175

Op welke wijze is er invulling gegeven aan alle kritiek van de Algemene Rekenkamer op het rijksvastgoedbeleid?

Antwoord: In het kader van dit meerjarige onderzoeksprogramma is in 2014/2015 onderzoek gedaan naar de huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf (TK 31 490 nr. 176). In het onderzoeksrapport van de Algemene Rekenkamer zijn de aanbevelingen opgenomen, die ik op hoofdlijnen onderschrijf. Het rapport is een ondersteuning van de lopende trajecten op weg naar een flexibele en efficiënte rijksdienst. De reactie op de afzonderlijke aanbevelingen is opgenomen op de pagina's 11 tot en met 13 van dit rapport.

176

Wat wordt bedoeld met bijna-energieneutraal bouwen door de Rijksgebouwdienst in 2019? Wat is er extra nodig om vanaf 2019 volledig energieneutraal te bouwen? Wat is er op de begroting extra nodig om al vanaf 2018, 2017 of 2016 volledig energieneutraal te bouwen door de Rijksgebouwdienst?

Antwoord: De Energy Performance Building Directive vraagt aan de lidstaten om bijna energieneutraliteit in de bouwvoorschriften op te nemen. Dit om te zorgen voor de benodigde vermindering van het gebruik van energie in de gebouwde omgeving. In mijn brief d.d. 2 juli 2015 (TK 30 196, nr. 352) heb ik u geïnformeerd over mijn routekaart naar bijna energieneutrale nieuwbouw. Het Rijk moet twee jaar eerder bijna

energieneutraal bouwen dan andere opdrachtgevers. Deze twee jaar zijn bedoeld om ervaring op te doen. Zoals in ik in bovengenoemde brief heb aangegeven wordt er nog finale invulling gegeven aan de definitie van bijna energieneutraal in het kader voor de bepalingsmethoden. Uitgangspunten als kostenoptimaliteit en de vraag welke oplossingen van duurzame energie-opwekking aan de energieprestatie van een gebouw kunnen bijdragen spelen daarbij een rol. Ervaringen met deze onderwerpen in rijksgebouwen in komende jaren worden bij het vaststellen van het kader voor de bepalingsmethoden meegenomen. De verplichting om vanaf 2019 bijna energieneutraal te bouwen voor het Rijk, betekent dat gebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2019 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd aan deze eis moeten voldoen. Dat houdt in dat nu al bij de ontwikkeling van projecten deze eis wordt meegenomen. Het aantal nieuw te bouwen rijkskantoren per jaar is beperkt en de eventuele financiële consequenties kunnen in mijn begroting worden opgevangen.

177

Bij de Dienst Vastgoed Defensie is een negatief resultaat van € 3.370.000 genoteerd. Kan aangegeven worden, welke extra maatregelen voor verhoogde productiviteit, toename efficiency en flexibiliteit moeten bijdragen aan terugbrengen van dit negatieve resultaat? Op welke termijn is dat tekort teruggebracht?

Antwoord: Het negatieve resultaat ontstaat omdat Defensie in het verleden niet alle kosten van ondersteuning intern doorbelaste aan de Dienst Vastgoed Defensie (DVD). Bij BZK gebeurt dat wel met als gevolg dat er sprake is van hogere kosten, met name voor ICT en personeelsbeheer. Vanaf 2017 is er conform de Rijksbegroting geen sprake meer van een negatief resultaat. Dat komt omdat verdere integratie van de Rgd, het RVOB en de DVD binnen het RVB optimalisering en harmonisatie van processen mogelijk maakt. Daarbij is het ook mogelijk om medewerkers flexibel door het hele bedrijf in te zetten.

178

Aan welke maatregelen wordt gedacht om het negatieve exploitatieresultaat van de Dienst Huurcommissie vanaf 2017 meerjarig sluitend te krijgen? Hoe is dit ontstaan en op welke termijn wordt dit opgelost?

Antwoord: Het voorziene negatief exploitatieresultaat van de Dienst van de Huurcommissie vanaf 2017 is het gevolg van de daling van de bijdrage van de opdracht-gevende beleidsdirectie. Deze daling vloeit voort uit de taakstellingen uit hoofde van de Regeerakkoorden 2010 en 2012. Deze taakstellingen zijn wel geheel verwerkt aan de batenkant van de begroting van de Dienst Huurcommissie, maar slechts voor een deel ingevuld aan de lastenkant. Dit komt door dat de wettelijke taken en procedures van de Huurcommissie en de daaraan verbonden werklast slechts in beperkte mate zijn verminderd.

Begin 2016 zal besloten worden welke nadere maatregelen getroffen moeten worden om de begroting vanaf 2017 meerjarig sluitend te krijgen. Ter voorbereiding daarvan wordt zowel gezien wat de mogelijkheden zijn om de baten te verhogen als de lasten te verlagen. Daarbij zal randvoorwaardelijk gelden dat de kwaliteit van de Huurcommissie niet in het nauw komt.

179

Hoe gaat u waarborgen dat de kwaliteit van de Dienst Huurcommissie niet in het nauw komt als gevolg van het na 2017 opheffen van het negatieve exploitatieresultaat?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 178.

180

Welke maatregelen zijn indicatief nodig om de begroting van de Dienst Huurcommissie vanaf 2017 meerjarig sluitend te krijgen? Kunt u aangeven wat deze maatregelen per maatregel indicatief opleveren en welk tekort er nog is?

Antwoord: Zie het antwoord bij vraag 178.

181

Kunt u nader specificeren waarom slechts 58% van de huurprijsgeschillen binnen vier maanden wordt afgerond? Welk deel is toe te schrijven aan het onvoldoende meewerken van de huurder (niet tijdig aanleveren van informatie), welk deel is toe te schrijven aan de verhuurder en welk deel aan de processen binnen de Huurcommissie zelf?

Antwoord: Er zijn verschillende factoren die de doorlooptijd beïnvloeden. Ten eerste kent het proces een aantal stappen die in de wet zijn vastgelegd, zoals het vooraf aankondigen van een onderzoek in de woning en het vooraf verzenden van een uitnodiging voor de zitting. Hierdoor zijn de marges in het werkproces erg smal. De huurcommissie probeert zo efficiënt mogelijk te werken. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn verschillende zaken in een gebied tegelijk te onderzoeken. In de afgelopen periode zijn maatregelen getroffen om meer te kunnen sturen op de doorlooptijden. Er is onder meer een sturingsinstrument geïntroduceerd om verdere verbeteringen te bewerkstelligen. Sinds 2010 zijn de doorlooptijden verbeterd. Zo werd in 2012 66% van de huurprijsgeschillen binnen 5 maanden afgehandeld. In 2014 was dat 79% binnen 5 maanden. Inmiddels is de norm om huurprijsgeschillen af te handelen 90% binnen 4 maanden. In de eerste 8 maanden van 2015 is 71% van de huurprijsgeschillen binnen 4 maanden afgehandeld. Dat niet 90% van de verzoeken binnen 4 maanden wordt afgerond, is deels toe te schrijven aan huurders en verhuurders. Uit het Jaarverslag 2014 van de Huurcommissie blijkt dat wanneer doorlooptijd geschoond wordt van de invloed van huurders en verhuurders op het proces, er 5% meer huurprijsgeschillen binnen de termijn van 4 maanden worden afgehandeld. Het is niet mogelijk om een onderscheid te maken voor het deel dat is toe te schrijven aan huurders respectievelijk verhuurders.

182

Welke acties heeft u in vervolg op de motie Monasch/Schouten 33 750-XVIII nr. 13 nog meer ondernomen om de stroomversnelling ook onder koopwoningen tot een succes te maken naast de acties genoemd in uw brief over de hypotheekruimte (Kamerstuk 30196–261)? Kunt u aangeven hoeveel koopwoningen en hoeveel huurwoningen inmiddels een nul-op-de-meter renovatie hebben gekregen conform de stroomversnelling?

Antwoord: Op 29 september 2014 is de Stroomversnelling Koop getekend door bouwbedrijven, makelaars/taxateurs, banken, hypotheekverstrekkers, gemeenten, energiecoöperaties, renovatiewinkels en garantie-instellingen. In totaal zijn zo'n 175 partijen betrokken. Het Rijk heeft de Stroomversnelling Koop niet medeondertekend maar steunt dit initiatief wel. De ambitie van de Stroomversnelling Koop is om vanaf 2020 ongeveer 50.000 particuliere koopwoningen per jaar te renoveren tot zogenaamde nul-op-de-meter (NOM-)woningen, dus zonder energierekening. De investeringskosten om de woning energieneutraal te maken dienen hierbij gelijk of lager te zijn dan het energieverbruik vóór de renovatie.

Ik draag hier aan bij via de Energiesprong, het innovatieprogramma van BZK voor energiebesparing. Dit ondersteunt actief de Stroomversnelling Koop gericht op kennisoverdracht en versnelling. Dit programma loopt door tot en met 2016.

Inmiddels zijn enkele tientallen woningen gerenoveerd tot NOM of worden binnenkort op deze wijze gerenoveerd. De verwachting is dat dit aantal zal groeien, mede door regionale stimulering door provincies en gemeenten. Zo is er een Utrechtse aanpak en een Brabantse Deal. Vanuit de landelijke deal spannen tachtig gemeenten zich in om NOM-woningen te realiseren.

Bij de Stroomversnelling Huur (deal tussen vier bouwers en zes woningcorporaties om huurwoningen tot NOM te renoveren) zijn inmiddels ongeveer 500 huurwoningen gerealiseerd. Hiermee heeft de Stroomversnelling een vertraging opgelopen van ongeveer één jaar. De Stroomversnelling heeft aangegeven dat dit kan worden ingelopen en dat het nog steeds de planning is om eind 2016 11.000 NOM-woningen gerealiseerd te hebben binnen de deal tussen de bouwers en de woningcorporaties en in 2020 111.000 door verdere aansluiting van andere bouwers en corporaties.