

Vergaderjaar 2016–2017

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 276**

**LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 10 februari 2017

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 5 december 2016 inzake de Kabinetsreactie op het rapport van het interdepartementaal beleidsonderzoek Sociale Huur (Kamerstuk 27 926, nr. 275).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 9 februari 2017. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden

### **Vraag 1**

Welke stappen gaat u zetten om het schrikbarende percentage van 50% missallocatie van huurders van een gereguleerde woning (doordat huishoudens te goedkoop, te duur of te groot wonen) terug te dringen?

#### **Antwoord**

Het genoemde percentage van 50% betreft het aandeel huurders dat, gekeken naar de genoemde drie dimensies, in een woning woont die niet goed aansluit op het huishoudinkomen of de huishoudenssamenstelling. Het percentage onderstreept vooral de noodzaak van het ingezette beleid zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en passend toewijzen, tijdelijke huurcontracten en bouwprogramma's van corporaties die aansluiten op de vraag (lagere inkomens, éénpersoonshuishoudens). De analyse van het IBO Sociale Huur op dit punt vormt in ieder geval aanleiding om het ingezette beleid voort te zetten.

### **Vraag 2**

Behoort het voor u tot de mogelijkheden om voor nieuwe huurders uit de doelgroep een huurcontract te creëren onder de voorwaarde dat bij inkomensstijging boven de toewijzingsgrens de verhuurder een marktconforme huur kan vragen, teneinde het percentage van 19% goedkope scheefheid nog verder naar beneden te krijgen?

#### **Antwoord**

In het IBO-rapport wordt als optie om de doorstroming van huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens te versnellen voorgesteld om nieuwe huurders een huurcontract te (kunnen) laten geven waarin de voorwaarde is opgenomen dat de huurprijs in een aantal stappen kan worden opgetrokken tot de marktconforme huur als het huishoudinkomen is gestegen tot boven de toewijzingsgrens (zie paragraaf 5.3.2, pagina 56/57). Het mogelijk maken van een dergelijk huurcontract vergt wetswijziging. Ook vraagt de maatregel nog nadere uitwerking.

### **Vraag 3**

Op welke manier gaat u de ramingssystematiek van de huurtoeslag verbeteren, zoals u belooft in de kabinetsreactie op het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO)?

#### **Antwoord**

Zie ook het antwoord op vraag 7 van de Beleidsdoorlichting Wonen en Rijksdienst.

In het IBO-rapport wordt de aanbeveling gedaan een decompositie van de instroom te maken, omdat een (klein) deel van de oploop van de huurtoeslag van afgelopen jaren wordt veroorzaakt door specifieke groepen, zoals studenten.

De ook in het kader van het IBO-rapport uitgevoerde analyses met betrekking tot het toenemend gebruik van de huurtoeslag zullen periodiek herhaald en geactualiseerd worden, waarbij specifiek wordt gekeken naar ontwikkelingen in de samenstelling van de instroom in de huurtoeslag. Met deze informatie zal de raming van de instroom en de verwachte ontwikkeling van de populatie verbeterd worden.

Tevens zijn inspanningen verricht om van zo recent mogelijke (betrouwbare) realisatiecijfers uit te kunnen gaan. Deze inspanningen hebben ertoe geleid dat voor de komende raming uitgegaan kan worden van realisatiecijfers over 2015. Of deze versnelling naar de toekomst toe kan worden gecontinueerd is onderwerp van overleg met de Belastingdienst (NB voor de vorige raming is nog uitgegaan van realisatiecijfers over 2013).

#### **Vraag 4**

Op welke manier gaat u het beloofde inzicht verkrijgen in de gedragsreacties van diverse ingrepen in de sociale huursector?

#### **Antwoord**

Op dit moment worden de mogelijkheden verkend om te komen tot een aantal experimenten. Mogelijke aanknopingspunten voor deze experimenten zijn ouderen die te ruim wonen of huurders die te goedkoop wonen maar dit veelal niet zo beleven, zoals uit de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhogingen is gebleken. Hierbij wordt de expertise betrokken van behavioural insights teams binnen de rijksoverheid en zal met de koepels van huurders en verhuurders worden gesproken.

#### **Vraag 5**

Binnen welke periode kunnen er concrete vervolgstappen van het kabinet worden verwacht om dit inzicht te verkrijgen in de reacties van de verschillende beleidsingrepen?

#### **Antwoord**

Mijn streven is voor de zomer een programma voor dergelijke experimenten en begeleidend onderzoek uitgewerkt te hebben.

#### **Vraag 6**

Hoe beoordeelt u de door het IBO geopteerde mogelijkheid dat de grootte van de woning samenhangt met de grootte van het huishouden en dat de woningcorporatie een andere woning zoekt wanneer beide niet meer op elkaar aansluiten?

#### **Antwoord**

Een woning dient zoveel mogelijk passend te zijn ten aanzien van het gezinsinkomen als de huishoudenssamenstelling. In de Wet Doorstroming huurmarkt is daarom bijvoorbeeld ook de mogelijkheid van een tijdelijk huurcontract voor grote gezinnen opgenomen. Een actieve rol van woningscorporaties bij het vinden van een passende woning gezien de huishoudenssamenstelling vind ik een wenselijke ontwikkeling. Diverse corporaties voeren hier ook al actief beleid op.

#### **Vraag 7**

Waarom is er in het onderzoek niet gekeken naar de nadelen van de uitvoering van de huurtoeslag voor huurders op dit moment, zoals bijvoorbeeld de peildatum en de berekening over het hele jaar in plaats van een gedeelte van het jaar?

#### **Antwoord**

De directe aanleiding voor het IBO Sociale Huur zijn de overschrijdingen in de uitgaven aan de huurtoeslag. De taakopdracht van het IBO vroeg daarom allereerst om een analyse van de oorzaken van deze overschrijdingen en om opties voor een betere budgettaire beheersing. Daarnaast is gevraagd om deze overschrijdingen te bezien in de context van de werking van de sociale huurmarkt als geheel en tevens te kijken naar de complexiteit van de uitvoering van de huurtoeslag.

In de taakopdracht is gevraagd de complexiteit van de uitvoering te bekijken door te onderzoeken hoe aanpassingen in beleid en uitvoering kunnen bijdragen aan betere budgettaire beheersbaarheid van de huurtoeslag, te bezien of vereenvoudigingen mogelijk zijn en de verantwoordelijkheidsverdeling van beleid, budget en uitvoering nader te beschouwen. De gevolgen van de uitvoering van de huurtoeslag voor huurders viel dus niet binnen deze taakopdracht.

### **Vraag 8**

Waarom worden pas een maand voor het eind van deze kabinetsperiode de beleidsdoelen in kaart gebracht, terwijl dit al vaker en eerder door de Kamer is gevraagd? In hoeverre is het nu nog nuttig om beleidsdoelen te formuleren?

#### **Antwoord**

Het IBO-rapport constateert dat de beleidsdoelen – om op een effectieve manier geëvalueerd te kunnen worden – concreter geformuleerd zouden moeten worden. Het rapport zegt niet dat er nu geen beleidsdoelen zouden zijn. Ook erkent het rapport dat het lastig kan zijn om kwantitatieve doelen of indicatoren te benoemen. Zo kunnen effecten van de huurtoeslag niet los worden gezien van de bredere inkomensontwikkeling. In de kabinetsreactie geeft het kabinet daarom aan mogelijkheden voor verbetering in formulering van beleidsdoelen en gegevensverzameling, gericht op inzicht in beleidseffecten, in kaart te brengen. Dit kabinet doet dit door zowel in de recent verschenen Staat van de Woningmarkt, als de in het voorjaar uit te brengen Staat van de Volkshuisvesting meer gerichte analyses op te nemen over de huisvestingssituatie van de doelgroep (in huur én koop) en bijvoorbeeld de situatie rondom scheefwonen in verschillende woningmarktgebieden. Het is aan een volgende kabinet om op basis van dit materiaal hun beleidsdoelen te formuleren.

### **Vraag 9**

Op welke manier zult u de ramingssystematiek voor de huurtoeslag verbeteren?

#### **Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 3.

### **Vraag 10**

Aan welke fundamenteel andere inrichtingen van het stelsel denkt u? Op welke manier wordt dit onderzocht en wanneer kunnen deze onderzoeken gereed zijn?

#### **Antwoord**

Gelet op de aanstaande verkiezingen liggen initiatieven en beleidskeuzes vanuit dit kabinet niet meer voor de hand. Inhoudelijke verdiepingen, indien de Tweede Kamer deze op specifieke onderwerpen wenst, zijn natuurlijk goed mogelijk ten behoeve van de appreciatie van beleidskeuzes voor een volgende kabinetsperiode.

### **Vraag 11**

Hoe komt het rapport uit 2013 van de heer Conijn, dat onderdeel uitmaakte van de werkgroep, en waarin wordt gesteld dat huurverhogingen leiden tot vraaguitval naar huurwoningen, terug in dit onderzoek en kunt u dit toelichten?

#### **Antwoord**

Dhr. Conijn was als woningmarktdeskundige lid van de IBO-werkgroep en heeft zijn input geleverd op basis van een grote diversiteit aan onderzoek en rapporten waaraan hij heeft gewerkt.

### **Vraag 12**

Waarom zijn in het IBO de koopsector en de hypotheekrenteaftrek niet betrokken? Graag een toelichting.

#### **Antwoord**

De directe aanleiding voor het IBO Sociale Huur zijn de overschrijdingen in de uitgaven aan de huurtoeslag. De taakopdracht van het IBO vroeg

daarom allereerst om een analyse van de oorzaken van deze overschrijdingen en om opties voor een betere budgettaire beheersing. Daarnaast is gevraagd om deze overschrijdingen te bezien in de context van de werking van de sociale huurmarkt als geheel en tevens te kijken naar de complexiteit van de uitvoering van de huurtoeslag. Een analyse van de koopsector viel dus niet binnen deze taakopdracht.

### **Vraag 13**

Waarom is een mogelijk te creëren woontoeslag niet onderzocht, zoals eerder door meerdere betrokken fracties is genoemd vanwege de eigendomsneutraliteit?

#### **Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 12. De taakopdracht richtte zich op de huurtoeslag en de sociale huurmarkt en dus viel een woontoeslag niet binnen deze taakopdracht.

### **Vraag 14**

Bent u van plan om de in het onderzoek genoemde ondoelmatigheden in het huurtoeslagbeleid op te lossen? Zo ja, op welke wijze? Welke ondoelmatigheden wilt u aanpakken en wanneer gaat u daarvoor voorstellen doen?

#### **Antwoord**

Gelet op de aanstaande verkiezingen liggen initiatieven en beleidskeuzes vanuit dit kabinet niet meer voor de hand. Inhoudelijke verdiepingen, indien de Tweede Kamer deze op specifieke onderwerpen wenst, zijn natuurlijk goed mogelijk ten behoeve van de appreciatie van beleidskeuzes voor een volgende kabinetsperiode.

### **Vraag 15**

Wat zijn de effecten op de uitgaven van de huurtoeslag wanneer de huurprijzen worden verlaagd?

#### **Antwoord**

Zie ook het antwoord op vraag 7 van de Beleidsdoorlichting Wonen en Rijksdienst.

Als de huurprijzen verlaagd worden, zal dit in eerste instantie leiden tot lagere uitgaven huurtoeslag, omdat er minder huurtoeslag verstrekt hoeft te worden. Dit effect wordt echter gemitigeerd, omdat bij een verlaging van de huren, zonder verdere aanpassingen, ook de huurgrenzen naar beneden aangepast worden.

### **Vraag 16**

Wat zijn de effecten op de uitgaven van de huurtoeslag wanneer de liberalisatiegrens zou worden verhoogd?

#### **Antwoord**

Zie ook het antwoord op vraag 5 van de Beleidsdoorlichting Wonen en Rijksdienst.

Een verhoging van de maximale huurgrens leidt tot hogere uitgaven huurtoeslag. Dit komt onder andere doordat er huishoudens in de huurtoeslag in zullen stromen met een rekenuur tussen de huidige en verhoogde maximale huurgrens en huidige huurtoeslagontvangers met een huur boven de maximale huurgrens meer huurtoeslag krijgen.

### **Vraag 17**

Waarom is het IBO niet uitgegaan van de inkomensgrens van € 39.874 die tot minimaal 2021 gelden zal? Graag een toelichting.

**Antwoord**

In het IBO-rapport is zoveel mogelijk uitgegaan van de structureel geldende grenzen in het beleid en zijn tijdelijke maatregelen buiten beschouwing gebleven. Dit om tijdelijke vertekening in de uitkomsten van de analyses te voorkomen.

**Vraag 18**

Waarom heeft het IBO wel gekeken naar de relatie tot de arbeidsmarkt, maar niet naar de relatie met volksgezondheid, zorgtoeslag of andere aanpalende onderwerpen? Bent u bereid dit alsnog te onderzoeken? Graag een toelichting.

**Antwoord**

De relatie tussen huurtoeslag en toegang tot de arbeidsmarkt is een hele directe relatie, die loopt via de gehanteerde inkomensgrenzen en daarbij behorende risico's op een armoedeval. De gehanteerde inkomens- en huurgrenzen hebben directe invloed op de arbeidsdeelname. Dit blijkt ondermeer uit de analyses van de verschillende varianten voor de huurtoeslag. Verschillen in de vormgeving van het instrument leiden tot verschillen in effecten op de werkgelegenheid. Een dergelijke directe relatie is er niet voor bijvoorbeeld de volksgezondheid. Ik ben daarom van mening dat een dergelijke uitbreiding van het IBO-rapport weinig meerwaarde heeft.

**Vraag 19**

Het IBO doet voorstellen tot huurverhoging die moeten prikkelen tot verhuizen; zijn er voldoende betaalbare corporatiewoningen in het middensegment beschikbaar die geschikt zijn (ook qua grootte) voor deze huishoudens? Vindt u deze maatregelen verantwoord, zolang er onvoldoende geschikte alternatieven beschikbaar zijn?

**Antwoord**

De voorstellen van het IBO-rapport zijn erop gericht de doorstroming uit de sociale huur te bevorderen om zo woningen voor de doelgroep beschikbaar te krijgen. Zoals ik uw Kamer al eerder heb bericht neemt het aanbod aan woningen in het middensegment ook toe: het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens is in het totaal van de huurvoorraad in de periode 2009–2015 verdubbeld, van 8% in 2009 tot 16% in 2015 (bron: WoON2015). Verder heb ik recent de nodige maatregelen genomen of werk ik hier op dit moment aan. Deze maatregelen moeten leiden tot meer aanbod in het middensegment.

**Vraag 20**

Hoeveel dure scheefhuurders zijn er in absolute aantallen? En hoeveel goedkope scheefhuurders zijn er in absolute aantallen? Hoeveel is de impliciete subsidie aan goedkope scheefhuurders per scheefhuurder?

**Antwoord**

Het IBO Sociale Huur heeft zich gebaseerd op de uitkomsten van het WoON2015. Het aantal goedkope scheefwoners was in 2015 518.000, het aantal dure scheefwoners 528.000. In het IBO-rapport is gemeld dat 1,2 tot 1,5 miljard aan impliciete subsidies terecht komt bij huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Per goedkoop scheefwonend huishouden is dat circa € 2.300 tot € 2.900 per jaar.

**Vraag 21**

Hoe kan het dat enerzijds wordt gezegd dat het overheidsbeleid tamelijk effectief, maar dat er anderzijds blijkt (bijvoorbeeld uit de Staat van de Woningmarkt) dat er op plaatsen sprake is van woningnood?

**Antwoord**

Het IBO-rapport komt tot het oordeel van tamelijk effectief overheidsbeleid op basis van een brede beoordeling van het gevoerde beleid. Het IBO-rapport concludeert dat er voldoende goede huisvesting is tegen een betaalbare huur voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Het IBO-rapport constateert wel dat hierbij een kanttekening te plaatsen is met betrekking tot de wachttijd voor sociale huurwoningen, ondanks dat er voldoende woningen voor de doelgroep zijn. De oorzaak van de wachttijden is volgens het IBO-rapport dat een deel van de sociale huurwoningen wordt bezet door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren.

**Vraag 22**

Waarom zou het aantal sociale huurwoningen in theorie voldoende zijn wanneer er sprake is van een tekort van 10.000 met name éénpersoonswoningen?

**Antwoord**

Het IBO-rapport geeft als een belangrijke oorzaak voor wachttijden dat een deel van de sociale huurwoningen wordt bezet door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren of door huurders die in een woning wonen te groot is gezien de huishoudenssamenstelling.

**Vraag 23**

Kan de zin: «op macroniveau kan allereerst worden vastgesteld dat voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar is» worden uitgelegd? Waar komt de 110% vandaan?

**Antwoord**

Hiermee wordt bedoeld dat landelijk gezien de voorraad aan gereguleerde woningen ruim voldoende is in vergelijking met de doelgroep voor deze woningen (namelijk een surplus van 10%). Hierbij is gekeken naar omvang van de doelgroep (de groep met een huishoudinkomen tot € 35.739) en de voorraad gereguleerde woningen (van corporaties en particuliere verhuurders).

**Vraag 24**

Welke Nibud-normen uit welk jaar zijn gebruikt voor het onderzoek?

**Antwoord**

Voor het onderzoek is het minimumbudget van het NIBUD gebruikt, exclusief woonlasten, op basis van het budgethandboek 2014.

**Vraag 25**

Wat is de regionale spreiding van de tweede ondoelmatigheid (ruime woningen bezet door kleine huishoudens)? Is het mogelijk deze spreiding in kaart te brengen?

**Antwoord**

Het aantal kamers in een woning en het aantal personen in een huishouden geven een indicatie waarin de tweede ondoelmatigheid aanwezig is in de sociale huursector. In de Randstadprovincies en Flevoland komt het minder vaak voor dat het verschil tussen het aantal kamers en aantal personen groter is dan 2 (meer dan twee kamers meer dan het aantal personen).

Een vergelijkbare analyse is uitgevoerd voor een regioindeling naar schaarste die ook is gebruikt bij de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282). Hieruit komt naar voren dat de genoemde ondoelmatigheid meer voorkomt in ontspannen woningmarkten dan meer gespannen woningmarkten.

**Tabel: Aantal kamers (incl. woonkamer) minus aantal personen sociale huursector naar provincie, 2015**

		Aantal kamers – aantal personen						Totaal	
		<-1/-1	0	+1	+2	+3/+4	+5/>+5>		
Provincie	Groningen	1,4%	10,4%	25,2%	34,3%	27,7%	1,0%	100,0%	
	Friesland	1,0%	5,0%	23,5%	39,3%	30,7%	,5%	100,0%	
	Drenthe	1,4%	5,9%	21,7%	37,4%	32,8%	,8%	100,0%	
	Overijssel	2,7%	8,1%	24,2%	34,9%	28,4%	1,8%	100,0%	
	Flevoland	4,3%	14,1%	29,2%	34,5%	17,4%	,6%	100,0%	
	Gelderland	1,9%	8,0%	25,5%	39,1%	25,0%	,5%	100,0%	
	Utrecht	5,1%	12,6%	30,4%	32,4%	18,5%	,9%	100,0%	
	Noord Holland	5,2%	13,9%	30,6%	33,9%	15,8%	,5%	100,0%	
	Zuid Holland	3,8%	11,4%	30,4%	36,5%	17,5%	,3%	100,0%	
	Zeeland	2,3%	7,1%	22,2%	38,2%	29,3%	,8%	100,0%	
	Noord Brabant	2,4%	8,9%	25,6%	35,7%	26,1%	1,3%	100,0%	
	Limburg	1,3%	6,6%	22,7%	38,5%	28,9%	2,0%	100,0%	
	Totaal		3,3%	10,4%	27,7%	35,9%	21,9%	,8%	100,0%

Bron: WoON2015

**Tabel: aantal kamers (incl. woonkamer) minus aantal personen sociale huursector naar spanning op de woningmarkt, 2015**

		Aantal kamers – aantal personen						Totaal
		<-1/-1	0	+1	+2	+3/+4	+5/>+5>	
Woning- Marktregio 2015 o.b.v. Woning-tekort Primos 2016 Totaal	Meer gespannen	4,0%	11,7%	28,6%	34,7%	20,2%	,7%	100,0%
	Minder gespannen	3,3%	10,2%	28,2%	36,4%	21,1%	,8%	100,0%
	Ontspannen	1,4%	7,3%	24,0%	38,1%	28,3%	,9%	100,0%
	Totaal	3,3%	10,4%	27,7%	35,9%	21,9%	,8%	100,0%

Bron: WoON2015

**Vraag 26**

Er wordt gesteld dat in «de afgelopen periode» relatief in het dure deel van de huursector is gebouwd. Op welke periode wordt gedoeld en waarom is (alleen) naar deze periode gekeken?

**Antwoord**

Vanaf de jaren '90 bouwden corporaties sociale huurwoningen in een hoge kwaliteit, waarmee werd beoogd de doorstroming in de sociale voorraad te bevorderen. Deze ontwikkeling had tot gevolg dat de hoogte van aanvangshuur, de onrendabele top van de investering en het beroep op de huurtoeslag toenamen. De afschaffing van de passendheidstoets in 2008 droeg bij aan deze ontwikkeling.

Omdat in een lange periode het accent bij nieuwbouw lag op kwaliteit in plaats van betaalbaarheid is een groot deel van de corporatievoorraad van hoge kwaliteit. Sinds de economische crisis, de invoering van de verhuurderheffing en de herinvoering van de passendheidstoets in 2016 lijken corporaties deze ontwikkeling om te buigen. Omdat de jaarlijkse nieuwbouw klein is ten opzichte van de bestaande voorraad werkt deze omslag echter nog niet sterk door in de totale voorraad.

Dat een omslag heeft plaatsgevonden blijkt uit de daling tussen 2011 en 2015 van de stichtingskosten per woning van € 202.000 tot € 164.000. In 2014 werd 32% van de nieuwbouw in het goedkope en betaalbare segment gerealiseerd. In 2015 is dit gestegen tot 45%. Volgens de opgave van corporaties in DPI 2016 zal het aandeel in de komende vijf jaar 56% bedragen.



### **Vraag 27**

Is er ook gekeken naar de relatie tussen het bouwen van betaalbare huurwoningen en de verhuurderheffing in het kader van een voldoende aanbod van sociale huurwoningen voor de doelgroep? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de conclusies en aanbevelingen?

#### **Antwoord**

Het IBO-rapport constateert op pagina 29 «...dat de verhuurderheffing voor woningcorporaties een prikkel is gebleken voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en een beweging richting meer marktconforme huren. Tegelijkertijd trad een forse temporisatie van de investeringen op. Uit de evaluatie van de verhuurderheffing blijkt dat uitgaande van de actuele financiële kengetallen en de meest recente meerjarenverkenning van de Aw de sector in staat moet zijn een hoger investeringsprogramma te realiseren dan corporaties zelf voorzien zonder dat dit de financiële continuïteit in gevaar brengt. De uitkomsten van de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) laten dit ook duidelijk zien. Dit suggereert dat er sprake is geweest van een overreactie die vermoedelijk is ingegeven door de economische recessie en de onzekerheid over het beleid.»

Op dezelfde pagina stelt het IBO-rapport vast dat corporaties lange tijd relatief duur bouwden maar dat sinds kort een beweging zichtbaar is waarbij corporaties weer goedkoper bouwen (passender, kleiner).

### **Vraag 28**

Kan op basis van het IBO een analyse geven worden van het reële aantal beschikbare en passende sociale huurwoningen voor onderscheiden doelgroepen?

#### **Antwoord**

In het IBO Sociale Huur is gekeken naar de voorraad gereguleerde woningen en de omvang van doelgroep. Hieruit blijkt dat de voorraad zo'n 2,4 miljoen gereguleerde woningen betreft, en doelgroep bestaat uit circa 2,1 miljoen huishoudens.

Daarnaast heeft het IBO Sociale Huur gekeken naar de voorraad woningen in relatie tot de huishoudenssamenstelling. Hier blijkt uit analyse dat bijna 400.000 woningen in de sociale huursector met tenminste 4 kamers wordt bewoond door alleenstaanden.

### **Vraag 29**

In hoeverre is er bij het IBO rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet? Er wordt namelijk gesproken over het Bouwbesluit, maar dat is verdwenen door een AMvB bij de Omgevingswet.

#### **Antwoord**

Het klopt dat in het IBO-rapport nog gesproken wordt van het Bouwbesluit. Het betreft hier één verwijzing naar de wettelijke kwaliteitseisen bij de bouw van woningen.

### **Vraag 30**

Zouden de nieuwe Omgevingswet en het bijbehorende «nieuwe Bouwbesluit» van invloed zijn geweest op dit onderzoek als zij toen al door het parlement waren aangenomen?

#### **Antwoord**

De Omgevingswet en de daarmee samenhangende uitvoeringsregeling, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving, hebben betrekking op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Als zij in werking zouden zijn getreden voordat het IBO Sociale Huur plaatsvond, zouden zij om de

volgende redenen slechts beperkt op dat onderzoek van invloed zijn geweest:

- a. In het IBO-rapport staan de sociale huurmarkt en de uitvoering van de huurtoeslag centraal. Op rijksniveau vindt regulering van die onderwerpen plaats in de huur-, huurprijs- en huurtoeslagregelgeving. Die onderwerpen gaan niet in de Omgevingswet worden geregeld en de betreffende bestaande regelgeving blijft als afzonderlijke regelgeving bestaan. Op dat punt wijzigt de inwerkingtreding van de stelselherziening «Omgevingswet» dus niets in de wet- en regelgeving van het rijk;
- b. Datzelfde geldt voor een aantal andere regels die directer dan de Omgevingswet van invloed zijn op de sociale huurmarkt en het functioneren daarvan, zoals de regels van de Huisvestingswet over woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer, de regels van de Leegstandwet over tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en gebouwen en de regels van de Woningwet over woningcorporaties. Ook die regels blijven als afzonderlijke regels naast de Omgevingswet bestaan;
- c. In vergelijking met de hiervoor onder a en b genoemde regelgeving zijn de regels van de Omgevingswet en de daarmee samenhangende uitvoeringsregelgeving minder direct van invloed op de sociale huurmarkt. De sociale huurmarkt is onderdeel van de woningmarkt, die goeddeels een voorraadmarkt is waaraan jaarlijks slechts circa één procent aan nieuwe woningen wordt toegevoegd en minder dan één procent aan de voorraad wordt onttrokken. Veranderingen in de omvang en de samenstelling van de woningmarkt voltrekken zich dus zeer geleidelijk. Dit zal naar verwachting onder de Omgevingswet niet wezenlijk anders zijn. Wel mag worden verwacht dat de verbeterdoelen van de stelselherziening «Omgevingswet» op lokaal en regionaal niveau zullen leiden tot een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving, meer bestuurlijke afwegingsruimte en snellere besluitvorming over projecten. Van de nieuwe Omgevingswetgeving mag dus een positief effect op het functioneren van de woningmarkt worden verwacht, bijvoorbeeld omdat met instrumenten van de Omgevingswet, zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan, lokaal/regionaal integraler, beter en sneller op marktontwikkelingen kan worden ingespeeld. Veel zal afhangen van de politieke en bestuurlijke keuzen die in dat verband lokaal/regionaal gemaakt gaan worden bij de toepassing van de instrumenten van de Omgevingswet.

### **Vraag 31**

Eerder werd gerekend met een gemiddelde wachttijd van acht jaar; hoe komt het dat het IBO een lager getal laat zien?

#### **Antwoord**

Het IBO-rapport baseert zich op dit punt op het meest actuele onderzoek, namelijk het Rigo-onderzoek «Wachten, zoeken en vinden» uit 2016. In dit onderzoek is voor een vijftal regio's, te weten Hengelo, de Drechtsteden, Groningen, Utrecht en Zuid-Kennemerland de inschrijfduur en de feitelijke zoekduur in kaart gebracht.

### **Vraag 32**

Wat wordt er precies verstaan onder «scheefwonen»? Welke definitie wordt gehanteerd?

#### **Antwoord**

In het IBO-rapport is «scheefwonen» op drie manieren gedefinieerd:

- Goedkoop scheefwonen: inkomens met huishoudinkomen boven € 35.739 met een woning in de gereguleerde huur

- Duur scheefwonen: huurtoeslaggerechtigden met een huur boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- Groot scheefwonen: huishoudens waarbij een mismatch bestaat tussen omvang van het huishouden en grootte van de woning. Hierbij is gekeken naar het aantal alleenstaanden in een eengezinswoning.

### Vraag 33

Wat zijn, naast oppervlakte, de meest bepalende factoren voor de bepaling van woningkwaliteit ten behoeve van de waardering?

#### Antwoord

Naast de punten voor de oppervlakte maken de punten voor de energieprestatie en de WOZ een groot deel uit van het totaal WWS-punten. De gemiddelde corporatiewoning heeft energielabel D. Een meergezinswoning krijgt hiervoor 11 toegekend en een eengezinswoning 14 punten. Het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS heeft ertoe geleid dat gemiddeld 25% van de punten wordt bepaald door de WOZ-waarde.

### Vraag 34

Er wordt gesteld dat zo'n 400.000 éénpersoonshuishoudens in de sociale huursector een woning van vier of meer kamers bezetten. Kan worden aangegeven wat de kenmerken zijn van deze groep, zoals woontijd en leeftijd? Hoe heeft de huishoudensamenstelling van deze huishoudens zich ontwikkeld vanaf het moment dat ze in de woning zijn komen wonen?

#### Antwoord

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de ontwikkeling van de huishoudensamenstelling van eenpersoonshuishoudens die in een woning met 4 kamers of meer wonen vanaf het moment dat zij in hun huidige woning zijn gaan wonen. Hiervoor zouden huishoudens door de jaren heen gevolgd moeten worden. Het WoON, de bron waar dit soort informatie uit komt, is echter een momentopname.

Wel is er informatie beschikbaar over de kenmerken van deze groep op basis van het WoON2015. De peildatum hiervoor is 1 januari 2015. Om de samenstelling van deze groep in perspectief te kunnen plaatsen zijn ze vergeleken met de eenpersoonshuishoudens die in een woning met drie kamers of minder wonen.

Eenpersoonshuishoudens in een sociale huurwoning met 4 kamers of meer zijn vaker in de leeftijd 35–64 dan dezelfde groep die in een woning met 3 kamers of minder woont. De ruim behuisden wonen veel langer in dezelfde woning dan de kleiner behuisden. Ruim behuisde alleenstaanden in de sociale huursector wonen veel vaker in een eengezinswoning en ze wonen iets vaker in een meer ontspannen woningmarktregio. Eenpersoonshuishoudens die ruim zijn behuisd willen iets minder graag verhuizen dan dezelfde huishoudens die kleiner behuisd zijn.

**Tabel: Kenmerken eenpersoonshuishoudens sociale huursector naar aantal kamers in de woning, 2015.**

		4 kamers of meer	3 kamers of minder	Totaal
		%	%	%
Leeftijd	< 35 jaar	12	25	21
	35–65 jaar	49	39	42
	65 jaar en ouder	38	37	37
	totaal	100	100	100
Woontijd	< 5 jaar	19	42	34
	6–10 jaar	16	21	19
	11–20 jaar	25	23	24
	> 20 jaar	39	15	23
	totaal	100	100	100

		4 kamers of meer	3 kamers of minder	Totaal
		%	%	%
Inkomen (iah grenzen) <sup>1</sup>	Laag	90	91	90
	Midden	6	6	6
	Hoog	4	4	4
totaal		100	100	100
Type woning	Eengezinswoning	66	16	32
	Flat/etagewoning	34	85	68
		100	100	100
Woningmarktregio 2015 o.b.v. woningtekort Primos 2016 (3)	Meer gespannen	42	49	46
	Minder gespannen	35	36	36
	Ontspannen	23	16	18
	Totaal	100	100	100
Verhuiswens	Beslist niet / weetniet	68	60	63
	Eventueel wel / kan niets vinden	23	27	26
	Beslist wel / al ander gevonden	9	12	11
	Totaal	100	100	100

<sup>1</sup> Inkomensgrenzen uit de regeling inkomensafhankelijke huurverhoging

Bron: WoON2015

### Vraag 35

Kan worden aangegeven in hoeverre er – binnen de regio waar deze mensen nu wonen – betaalbare en geschikte alternatieven voorhanden zijn voor de 400.000 éénpersoonshuishoudens die nu in een 4- of meerkamerwoning wonen?

#### Antwoord

Het feit dat er geen omvangrijke leegstand in de sociale huursector is, geeft aan dat deze huishoudens niet zo maar aan een andere kleinere woning kunnen komen. De verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad is een proces van instroom, uitstroom en doorstroom. In de staat van de Volkshuisvesting die in april 2016 aan u is toegestuurd, is beschreven dat 11% van de huurders van corporatiewoning een gezin met kinderen betreft en nog eens zo'n aandeel eenoudergezinnen. 57% van de bewoners van corporaties is alleenstaand.

Daar staat tegenover dat 44% van de corporatiewoningen een eengezinswoning is. Ook wanneer naar de oppervlakte van de woning wordt gekeken blijkt 60% een woonoppervlak tot 90m<sup>2</sup> te hebben en 40% meer dan 90 m<sup>2</sup>.

Er zijn dus veel meer eengezinswoningen dan er gezinnen met kinderen zijn en ook het aandeel grote woningen gemeten naar oppervlak is aanzienlijk. De conclusie moet zijn dat deze ondoelmatigheid niet volledig en snel binnen de bestaande woningvoorraad kan worden opgelost. Het beter passend maken van de woningvoorraad in de sociale huursector aan de samenstelling van de huurderspopulatie zal voor een deel via nieuwbouw moeten lopen. In mijn brief van 16 januari 2016 heb ik u het rapport Actualisatie Rendabel Sociaal Bouwen (TK 29 453, nr. 413) gestuurd. Daarin komt naar voren dat het aandeel van eengezinswoningen in de bouw aanzienlijk lager is dan het aandeel dat in de voorraad aanwezig is. Met name in de grotere gemeenten worden vooral flat-/etagewoningen gebouwd. Tegelijkertijd is de oppervlakte van de nieuw gebouwde flat/etagewoningen aanzienlijk afgenomen van 97 m<sup>2</sup> in 2007

naar 74m<sup>2</sup> in 2015. Wanneer deze trend zich doorzet zal dit een bijdrage leveren aan het verminderen van deze ondoelmatigheid.

### **Vraag 36**

Welke effect heeft de verhuurderheffing gehad op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen die uit de maatschappelijke opvang of uit een GGZ-instelling komen?

#### **Antwoord**

Voor wat betreft de effecten van de verhuurderheffing heeft het IBO-rapport zich gebaseerd op de in juli 2016 aan de Kamer verstuurde evaluatie van de verhuurderheffing. In deze evaluatie zijn niet specifiek de effecten op huisvesting voor bijzondere doelgroepen onderzocht.

### **Vraag 37**

Welk effect heeft de verhuurderheffing op de wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning?

#### **Antwoord**

In de evaluatie van de verhuurderheffing is vastgesteld dat het aandeel woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over de periode 2012–2015 is gedaald waarbij is aangetekend dat deze trend al gaande was voor invoering van de verhuurderheffing. Ook gaf de evaluatie – in lijn met de bevindingen van het IBO Sociale Huur – aan dat de voorraad woningen onder de liberalisatiegrens voldoende is om de doelgroep te huisvesten. Een direct effect van de verhuurderheffing op wacht- en zoektijden is niet onderzocht. Veel woningzoekenden schrijven zich namelijk al lang voor zij willen verhuizen in zodat ze alvast wachttijd kunnen opbouwen. De omvang van wachttijden is daarmee dus niet goed geschikt als een indicator voor een mogelijk effect van de verhuurderheffing.

### **Vraag 38**

Waaruit blijkt dat woningcorporaties de afgelopen jaren kleiner zijn gaan bouwen? Is de verwachting dat deze trend zich de komende jaren doorzet? Zo nee, waarom niet?

#### **Antwoord**

Uit de opgaven van corporaties (DPI2016–2020) blijkt dat voor de periode 2016–2020 56% van de nieuwbouw goedkoop of betaalbaar is (met een huur tot de aftoppingsgrens). In de vorige prognose was dit 34%. De verschuiving naar betaalbare woningen blijkt ook uit de daling van de stichtingskosten voor een sociale huurwoning: van € 162.000 in 2014 naar € 143.000 in 2015 (voorlopig cijfer).

De woninggrootte (oppervlakte of aantal kamers) wordt niet opgegeven in de DPI prognoses van de corporaties. Een verband tussen stichtingskosten en huurprijzen enerzijds en woninggrootte anderzijds is aannemelijk, maar ook ander factoren – bijvoorbeeld de marges van bouwers – zijn van invloed op de stichtingskosten.

Uit een aanvullend onderzoek in opdracht van BZK (Actualisatie rendabel sociaal Bouwen, december 2015) blijkt dat bij meergezinswoningen de gebruiksoppervlakte per woning geleidelijk is gedaald van 97 m<sup>2</sup> in 2007 tot 74 m<sup>2</sup> in 2015. In 2016 is de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de 3 projecten in de benchmark 67 m<sup>2</sup>. Bij eengezinswoningen is de gebruiksoppervlakte stabiel sinds 2007.

Uit het genoemde onderzoek blijkt ook dat tussen 2007 en 2011 de stichtingskosten stegen van € 161.000 tot € 202.000 per woning. Daarna zijn de stichtingskosten geleidelijk gedaald tot € 164.000 in 2015. Voor 2016 werd een afname van de bouwkosten tot € 147.000 verwacht, op basis van 14 projecten in de benchmark. De stichtingskosten in dit

onderzoek wijken af van DPI als gevolg van de samenstelling van de beschouwde projecten.

Over de gebruiksoppervlakte van de woningproductie vanaf 2017 is geen prognose-informatie beschikbaar. Aannemelijk is dat de passendheids-toets wel een matigend effect zal hebben op de aanvangshuur van nieuwbouwwoningen. Hierdoor hebben corporaties een prikkel om de investeringskosten en gebruiksoppervlakte te beperken.

### Vraag 39

Hoe verklaart u dat het scheefwonen naar omvang van de woning veel minder is gedaald dan het aantal goedkope scheefwoners? Kunt u aangeven hoe groot dit verschil daadwerkelijk is? Is het percentage dure scheefwoners afgenomen, en zo ja met hoeveel procent?

#### Antwoord

De instrumenten om effectief te kunnen sturen op scheefwonen naar omvang van de woning zijn beperkt. Directe prikkels als inkomensafhankelijke huurverhogingen ontbreken, hoewel de recent ingevoerde mogelijkheid voor tijdelijke huurcontracten voor grote gezinnen corporaties nu wel een instrument biedt. Overigens betreffen de cijfers in het IBO-rapport met betrekking tot het scheefwonen naar grootte de situatie in 2013, dus dit betreft geen ontwikkeling in de tijd.

Het aantal goedkope scheefwoners is in de corporatiesector van 2009 tot 2015 afgenomen van 660.000 naar 409.000 (een afname van 251.000). Op basis van het WoON2012 bleek dat bijna 400.000 woningen met tenminste 4 kamers wordt bewoond door alleenstaanden.

Uit de Staat van de Woningmarkt 2016 blijkt dat het aandeel dure scheefwoners over de periode 2009–2015 is toegenomen.

### Vraag 40

Waarom krijgen eenpersoonshuishoudens (en meerpersoonshuishoudens ouder dan de pensioengerechtigde leeftijd) 40% van de rekenhuur tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens vergoed? Hoeveel huishoudens maken hier gebruik van? Kunt u dit uitsplitsen per categorie? Hoeveel kost deze regeling op jaarbasis? Waarom vormen meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd hierop een uitzondering?

#### Antwoord

Om de ongewenste prikkel van te duur wonen tegen te gaan, ligt het voor de hand om boven de aftoppingsgrenzen geen huurtoeslag toe te kennen. Hier zijn echter, op verzoek van de Kamer, uitzonderingen op gemaakt voor alleenstaanden en huishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd. In de huidige systematiek ontvangen alleen meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geen huurtoeslag boven de aftoppingsgrenzen.

In onderstaande tabel is het aantal huishoudens met huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens weergegeven. Het toekennen van huurtoeslag boven de aftoppingsgrens kost ongeveer 45 miljoen per jaar. Het betreft cijfers over het jaar 2015. Van dit jaar is ongeveer 93% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende betrouwbaar.

Tabel: Huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens naar huishoudsamenstelling

	Aantal huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens
EPHH onder pensioengerechtigde leeftijd	106.900

	Aantal huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens
MPHH onder pensioengerechtigde leeftijd – 2 personen (ontvangen geen huurtoeslag)	84.900
MPHH onder pensioengerechtigde leeftijd – 3 of meer personen (ontvangen geen huurtoeslag)	71.400
EPHH boven pensioengerechtigde leeftijd	67.100
MPHH boven pensioengerechtigde leeftijd – 2 personen	39.200
MPHH boven pensioengerechtigde leeftijd – 3 of meer personen	1.000

#### Vraag 41

Er blijkt nog altijd een behoorlijke hoeveelheid niet-gebruik van de huurtoeslag te zijn; het IBO noemt een percentage niet-gebruik van 17 procent. Wat wordt gedaan om dit terug te dringen en hoe wilt u deze pogingen versterken?

##### Antwoord

In vergelijking met andere landelijke regelingen is het niet-gebruik van de huurtoeslag relatief laag. In een onderzoek van SEO (Niet-gebruik van inkomensondersteunende maatregelen, 2011) wordt aangegeven dat het niet-gebruik relatief laag is door het feit dat de huurtoeslag al jaren bestaat en daarmee een hoge bekendheid heeft. Daarnaast worden huurders er door hun verhuurder (veelal een woningcorporatie) op gewezen dat ze huurtoeslag kunnen aanvragen.

Mensen hebben het recht om een beroep te doen op inkomensondersteunende regelingen. Niet iedereen die in aanmerking komt voor inkomensondersteuning maakt daarvan gebruik. Er zullen altijd personen zijn die welbewust geen gebruik maken van regelingen. Het niet-gebruik zal dan ook altijd hoger zijn dan nul.

#### Vraag 42

Hoe verklaart u de afname van het niet-gebruik van huurtoeslag? Kunt u verklaren waarom het niet-gebruik voornamelijk is afgenomen onder zelfstandigen? Verwacht u dat de afname van het niet-gebruik voortzet?

##### Antwoord

De afname van het niet-gebruik is vermoedelijk te verklaren door wijzigingen in de aanvraagprocedure bij de Belastingdienst, waardoor het makkelijker is geworden om huurtoeslag aan te vragen. Tevens is er een portaal voor alle toeslagen, waardoor bij het aanvragen van een toeslag ook sneller gedacht wordt aan een andere toeslag. Waarom het niet-gebruik bij zelfstandigen sterk is afgenomen is niet bekend. Het niet-gebruik van de huurtoeslag ligt in vergelijking met andere landelijke regelingen relatief laag. Daarnaast zullen er altijd personen zijn die welbewust geen gebruik maken van regelingen. Daarom wordt een verdere afname van het niet-gebruik niet verwacht. Zie ook het antwoord op vraag 41.

#### Vraag 43

Kunt u in absolute aantallen aangeven hoeveel personen vallen in de in tabel 3.4.1 genoemde categorieën? Kunt u dat doen voor de jaren 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015? Kunt u daarbij ook de aantallen van deze categorieën in de totale populatie vermelden?

##### Antwoord

In onderstaande tabel zijn de absolute aantallen van tabel 3.4.1 opgenomen. Voor deze uitsplitsing is gebruik gemaakt van het onderzoek van de Universiteit Utrecht naar de ontwikkeling van de huurtoeslagpopulatie (ESB-notitie Explosieve stijging in huurtoeslaggebruik uitgelicht).

Hiervoor zijn bij het CBS beschikbare bestanden over sociaaleconomische kenmerken gekoppeld aan administratieve bestanden van huurtoeslagontvangers. De benodigde beschikbare bestanden van dit onderzoek liepen van 2007 tot en met 2013. De absolute aantallen sluiten niet geheel aan op de genoemde oploop van het budget huurtoeslag door aantallen in het IBO-rapport, omdat niet voor alle huishoudens met huurtoeslag een koppeling met andere bestanden kon worden gemaakt. Voor het grootste deel van de oploop van het budget kan echter langs deze weg wel een verklaring worden gegeven.

**Tabel: Aantallen huurtoeslagontvangers, per sociaaleconomische categorie**

Aantallen (x 1.000)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Groei tov 2006
Werknemer	168	168	167	173	177	184	194	15%
Zelfstandige	28	29	34	37	41	45	49	79%
Bijstand, ww, overige soc voorz	243	225	232	252	265	287	307	27%
Arbeidsongeschikt	78	78	77	81	83	86	89	14%
Pensioenontvanger	394	393	392	395	396	401	407	3%
Student	52	53	58	64	68	72	78	48%
Overig	14	16	18	19	21	22	29	100%

**Tabel: Aantal inwoners met een leeftijd van 18 jaar en ouder, per sociaaleconomische categorie**

Aantallen (x 1000)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Groei tov 2006
Werknemer	6.219	6.307	6.284	6.232	6.224	6.180	6.084	- 2%
Zelfstandige	908	934	930	951	996	1.023	1.056	16%
Bijstand, ww, overige soc voorz	605	557	603	665	684	729	813	35%
Arbeidsongeschikt	485	486	480	486	485	482	482	- 1%
Pensioenontvanger	2.681	2.728	2.797	2.875	2.921	2.977	3.007	12%
Student	812	820	841	880	905	918	939	16%
Overig	1.139	1.120	1.121	1.064	1.029	1.007	1.005	- 12%

#### Vraag 44

In het rapport wordt als ondoelmatigheid beschreven dat de huur tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens voor 100% vergoed wordt door de huurtoeslag. Er wordt gesuggereerd dat dit er toe leidt dat verhuurders zonder consequenties voor de huurders, huren kunnen verhogen tot die kwaliteitskortingsgrens. Kunt u aangeven bij hoeveel sociale huurwoningen op dit moment een huurprijs hebben die gelijk is aan of lager is dan de kwaliteitskortingsgrens?

#### Antwoord

Er zijn circa 434.000 huurwoningen met een huurprijs gelijk aan of lager dan de kwaliteitskortingsgrens op basis van WoON2015. Dit is ook vermeld in de Staat van de Woningmarkt 2016.

#### Vraag 45

Wat is de gemiddelde huurtoeslag per AOW-gerechtigde? En wat is de gemiddelde huurtoeslag voor niet-AOW-gerechtigden?

#### Antwoord

De gemiddelde huurtoeslag voor een huishouden boven de pensioengerechtigde leeftijd is € 2.308 per jaar. De gemiddelde huurtoeslag voor een huishouden onder de pensioengerechtigde leeftijd is € 2.138 per jaar.

#### Vraag 46

In het rapport wordt, op basis van een rapport van ABF, gesteld dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia af zal nemen. Dit is mede gebaseerd op de aanname dat de reële inkomensgroei de komende jaren 0,3% per jaar is. Is dit een gemiddeld percentage voor alle



huishoudens in Nederland? En zo ja, kunt u in kaart brengen welke verschillen in inkomensgroei er de afgelopen jaren waren tussen lage en hoge inkomens?

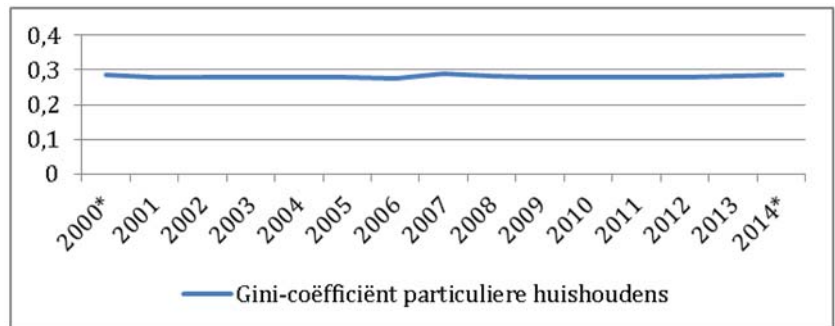
**Antwoord**

In de ABF-raming wordt voor de toekomst inderdaad uitgegaan van een gemiddelde reële inkomensgroei van 0,3% vanaf 2018 voor alle huishoudens.

De internationaal meest gebruikte maat om de inkomensontwikkeling en -ongelijkheid tussen groepen huishoudens te beschrijven is de Gini-coëfficiënt. Deze coëfficiënt varieert in waarde tussen 0 en 1. Een waarde van 0 betekent dat elk huishouden een gelijk inkomen heeft. Een waarde van 1 geeft aan dat een huishouden beschikt over het volledige inkomen, de overige huishoudens hebben dan geen inkomen.

Volgens CBS-cijfers is de inkomensongelijkheid in Nederland is al bijna vijftien jaar stabiel (zie grafiek). De inkomensverschillen zijn in Nederland relatief klein. Samen met de Scandinavische landen behoort Nederland tot de EU-lidstaten met de meest gelijke inkomensverdelingen.

**Grafiek: Inkomensongelijkheid in Nederland tussen huishoudens.**



\* 2014 voorlopig cijfer.

Bron: CBS.

**Vraag 47**

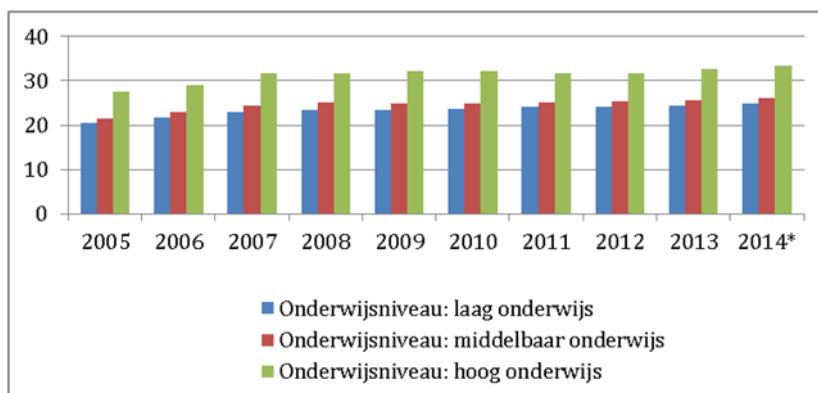
In het rapport wordt gesteld dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia af zal nemen. Dit is mede gebaseerd op de aanname dat «inkomens sneller groeien dan de geïndexeerde inkomensgrens voor de sociale huur». Klopt het dat dit is gebaseerd op de aanname dat het gemiddelde opleidingsniveau de komende jaren zal stijgen? En zo ja, in hoeverre is het te verwachten (bijvoorbeeld op basis van historische cijfers) dat een hoger gemiddeld opleidingsniveau ook direct leidt tot een gemiddeld hogere inkomensgroei?

**Antwoord**

In de raming wordt niet expliciet rekening gehouden met de toename in opleidingsniveau. Bij de verwachte inkomensstijging in de komende jaren speelt de stijging in onderwijsniveau impliciet wel een rol.

Uit de grafiek blijkt dat, voor de werkzame beroepsbevolking, door de jaren heen een hoger onderwijsniveau gepaard gaat met een hoger inkomen, met name voor het onderwijsniveau «hoog onderwijs».

**Grafiek: Gemiddeld gestandaardiseerd persoonlijk inkomen (\*1.000 euro) naar onderwijsniveau. Periode 2005–2014.**



– Laag onderwijs: basisonderzoek, VMBO, de 1e drie jaar HAVO/VWO, MBO-1.

– Middelbaar onderwijs: MBO-2, MBO-3, bovenbouw HAVO/VWO.

– Hoog onderwijs: HBO, WO.

Bron: CBS

#### **Vraag 48**

Wat betekent de veronderstelde afname van de vraag naar sociale huurwoningen voor de druk op het middensegment? Wat betekent dit voor de prijsontwikkeling in het middensegment? Wat betekent dit voor de toegankelijkheid (betaalbaarheid en beschikbaarheid) tot het middensegment voor huishoudens die niet buiten de doelgroep vallen (een inkomen van € 5.000 boven de inkomensgrens)? Verschil dit per regio en zo ja, hoe zien die verschillen er uit?

#### **Antwoord**

Over de periode 2009–2015 steeg de vraag naar vrije sectorhuurwoningen van 5% naar 12% (WoON; op basis van enquête onder huishoudens). Het aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens in het totaal van de huurvoorraad is in die periode verdubbeld, van 8% in 2009 tot 16% in 2015 (bron: WoON2015).

Uit de Staat van de Woningmarkt 2016 blijkt dat de huurstijging in de geliberaliseerde huur zowel in 2015 als 2016 1,6% was, exclusief huurharmonisatie.

Het aandeel huishoudens dat naar een vrije sectorwoning verhuisde is aanzienlijk toegenomen, van 7% in 2009 naar 18% in 2015. Het aandeel verhuizingen naar de gereguleerde huursector bleef in deze periode ongeveer gelijk. Dit lijkt erop te duiden dat het aanbod aan woningen in dit segment landelijk in de pas loopt met vraag. Een regionale uitsplitsing is op dit punt niet beschikbaar.

#### **Vraag 49**

In het IBO wordt gesteld dat de uitgaven voor de huurtoeslag tot 2040 toe zullen nemen. De afgelopen jaren hebben uitgegeven dat de ontwikkelingen kunnen schommelen. Kunt u aangeven hoe een tijdelijke grotere aanspraak op de huurtoeslag binnen het huidige systeem kan worden opgevangen?

#### **Antwoord**

In de ramingen wordt rekening gehouden met toenemende uitgaven voor de huurtoeslag. Als een tijdelijke grotere aanspraak op de huurtoeslag toch leidt tot tegenvallers op de huurtoeslag, biedt de Wet op de huurtoeslag twee bezuinigingsmogelijkheden die bij algemene maatregel van bestuur (met voorhang van acht weken in beide Kamers) kunnen worden gerealiseerd:

- Verhoging van de eigen bijdrage (de nominale opslag op de normhuur);
- Aanscherping van de kwaliteitskorting (het percentage waarmee de huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens respectievelijk tussen aftoppingsgrens en maximale huurgrens, door huurtoeslag wordt vergoed).

Deze bezuinigingsmogelijkheden hebben (als ze niet gestopt worden) ook effect op latere jaren. Andere dan de hierboven genoemde maatregelen vallen buiten het huidige systeem en vergen een wetswijziging.

#### **Vraag 50**

Wanneer de aanspraak op de huurtoeslag tijdelijk stijgt, zouden maatregelen genomen kunnen worden. Klopt de aanneme dat deze maatregelen dan ook de jaren erna door blijven werken? En aan welke maatregelen worden gedacht?

#### **Antwoord**

Zoals ook in vraag 49 aangegeven, werken maatregelen ook de jaren erna door. Binnen het huidige systeem biedt de Wet op de huurtoeslag twee bezuinigingsmogelijkheden die bij algemene maatregel van bestuur (met voorhang van acht weken in beide Kamers) kunnen worden gerealiseerd:

- Verhoging van de eigen bijdrage (de nominale opslag op de normhuur);
- Aanscherping van de kwaliteitskorting (het percentage waarmee de huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens respectievelijk tussen aftoppingsgrens en maximale huurgrens, door huurtoeslag wordt vergoed).

Andere maatregelen buiten het huidige systeem van de huurtoeslag vergen een wetswijziging.

#### **Vraag 51**

Wat zijn de verwachte effecten op de gemiddelde zoekduur van de voorgestelde opties voor beleid binnen het bestaande stelsel?

#### **Antwoord**

De in het IBO-rapport uitgewerkte maatregelen zullen leiden tot een betere allocatie van woningen voor de doelgroep en daarmee vermindert de mismatch op de sociale huurmarkt naar inkomen of huishoudenssamenstelling. Gevolg hiervan zou een betere toegankelijkheid voor woningzoekenden moeten zijn, en dus ook lagere gemiddelde zoekduren.

#### **Vraag 52**

In het IBO wordt de beleids optie genoemd dat nieuwe huurders uit de doelgroep een huurcontract krijgen met de voorwaarde dat bij inkomensstijging boven de toewijzingsgrens de verhuurder een marktconforme huur kan vragen. Wat vindt u van deze optie, welk effect zou een harde inkomensgrens hierin hebben en zou zo'n hogere huur geleidelijk doorgevoerd moeten worden?

#### **Antwoord**

Gelet op de aanstaande verkiezingen liggen initiatieven en beleidskeuzes vanuit dit kabinet niet meer voor de hand. Inhoudelijke verdiepingen, indien de Tweede Kamer deze op specifieke onderwerpen wenst, zijn natuurlijk goed mogelijk ten behoeve van de appreciatie van beleidskeuzes voor een volgende kabinetsperiode.

#### **Vraag 53**

Er wordt een dubbele passendheidstoets voorgesteld waarbij huishoudens met een minimuminkomen een woning tot de kwaliteitskor-

tingsgrens krijgen toegewezen. Kan worden aangegeven om hoeveel huishoudens het gaat die hiervoor in aanmerking zouden komen?

**Antwoord**

Er zijn 728.000 (beneden)minimale huishoudens met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens (WoON2015). Deze huishoudens komen met een dubbele passendheid in aanmerking voor een woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

**Vraag 54**

Wat vind u van de beleids optie om een passendere woning te zoeken voor gezinnen waarvan de grootte van het huishouden niet aansluit op de grootte van de woning? Sluiten het aanbod en de vraag hiervoor voldoende op elkaar aan? Bent u van mening dat huurders gedwongen moeten kunnen worden om hieraan mee te werken?

**Antwoord**

Gelet op de aanstaande verkiezingen liggen initiatieven en beleidskeuzes vanuit dit kabinet niet meer voor de hand. Inhoudelijke verdiepingen, indien de Tweede Kamer deze op specifieke onderwerpen wenst, zijn natuurlijk goed mogelijk ten behoeve van de appreciatie van beleidskeuzes voor een volgende kabinetsperiode.

**Vraag 55**

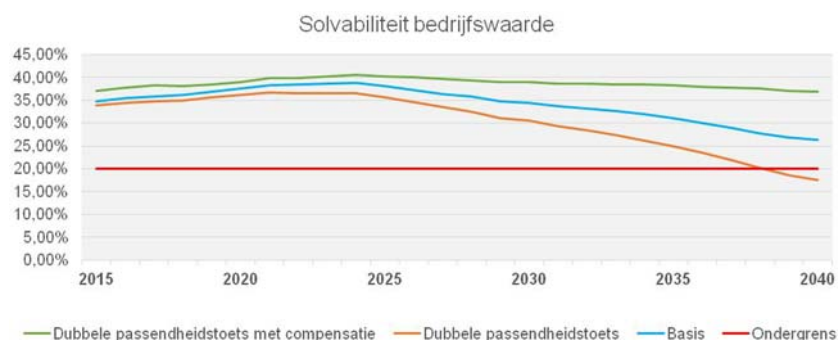
Het rapport stelt dat de solvabiliteit van woningcorporaties hiermee onder de minimumgrens van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vallen, maar dat woningcorporaties dit «eenvoudig» kunnen opvangen «door (verdere) daling van de onderhoud- en beheerlasten via een structurele efficiencyverhoging met 5%». Wat zijn de onderliggende berekeningen en kunnen deze worden toegezonden?

**Antwoord**

Bij invoering van de dubbele passendheidstoets zijn woningcorporaties in mindere mate bereid de huren te verhogen. Als gevolg hiervan heeft de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde een lager verloop dan in de basisvariant, waarin niet rekening is gehouden met de dubbele passendheidstoets. Dit leidt er toe dat na 2037 de solvabiliteit ten opzichte van de basisvariant lager uitkomt dan de minimumgrens van de Aw. Wanneer de dubbele passendheidstoets gecombineerd wordt met bijvoorbeeld 5% reductie van de onderhouds- en beheerlasten blijft de solvabiliteit ruimschoots boven de minimumgrens. De 5% reductie op onderhouds- en beheerlasten dient als indicatie, waarbij ook met andere percentages en op andere lasten bespaard kan worden.

**Tabel: Solvabiliteit bedrijfswaarde**

Solvabiliteit bedrijfswaarde	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Basis	34,78%	37,57%	38,05%	34,48%	31,08%	26,26%
Dubbele passendheidstoets	33,86%	36,16%	35,57%	30,46%	24,98%	17,55%
Dubbele passendheidstoets met compensatie	37,12%	39,03%	40,20%	38,98%	38,32%	36,84%

**Figuur: Solvabiliteit bedrijfswaarde****Vraag 56**

Kan een overzicht worden geven van de kostenbesparingen die woningcorporaties de afgelopen vijf jaar hebben geboekt op bedrijfs-, onderhouds- en beheerlasten? Kunt u een overzicht geven van de kostenbesparingen binnen de Rijksdienst in dezelfde periode?

**Antwoord**

Uit de tabel blijkt dat het totaal van onderhouds en bedrijfslasten van woningcorporaties in de periode 2011–2015 met 6,2% is gedaald, terwijl de prijzen in dezelfde periode met 6,7% zijn gestegen. In de Staat van de Volkshuisvesting zal ik nader ingaan op de lastenontwikkeling bij woningcorporaties.

**Tabel: Onderhouds- en bedrijfslasten van woningcorporaties**

	2011	2012–1 <sup>1</sup>	2012–2 <sup>1</sup>	2013	2014	2015	Cumulatief
Netto bedrijfslasten (euro's per vhe)	1.391	1.397	1.387	1.365	1.329	1.195	
Onderhoudslasten (euro's per vhe)	1.348	1.306	1.345	1.270	1.323	1.402	
Totaal (euro's per vhe)	2.739	2.703	2.732	2.635	2.652	2.597	
Stijging/daling (%)		- 1,3%		- 3,6%	0,6%	- 2,1%	- 6,2%
Inflatie		2,5%		2,5%	1,0%	0,6%	6,7%

<sup>1</sup> Door een trendbreuk in 2012 zijn cijfers voor en na 2012 niet goed te vergelijken.

Bron: Sectorbeeld 2013 (CFV), Sectorbeeld 2016 (Aw)

Op verschillende momenten zijn door opeenvolgende kabinetten taakstellingen op de Rijksdienst ingeboekt op de departementale begrotingen (zie tabel hieronder). Het is vervolgens aan de ministeries en de uitvoeringsorganisaties om maatregelen te treffen om deze taakstelling ook daadwerkelijk te halen (zowel door middel van efficiency als door het versoberen of schrappen van taken). Bij de start van kabinet Rutte I en kabinet Rutte II zijn respectievelijk het Uitvoeringsprogramma Compacte Rijksdienst en de Hervormingsagenda in gang gezet om de rijksbrede bedrijfsvoering te verbeteren en kosten te besparen. Ministeries konden de Compacte Rijksdienst en de Hervormingsagenda gebruiken om binnen het aan hen toegekende budget te blijven. Er is niet centraal bijgehouden of de getroffen maatregelen door de ministeries en uitvoeringsorganisaties ook daadwerkelijk de besparingen hebben opgeleverd die ingeboekt zijn.

**Tabel: Ingeboekte taakstellingen Rijksdienst (bedrag x € mrd)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Structureel
Balkenende IV	0,231	0,231	0,231	0,231	0,231	0,231	0,231

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Structureel
Begrotingsakkoord 2013		0,875	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Rutte I		0,44	1,08	1,52	1,79	1,79	1,79
Rutte II					0,4	0,9	1,1
Totaal	0,231	1,546	2,186	2,626	3,296	3,796	3,996

### Vraag 57

Wat zijn de gevolgen voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties en de daarmee samenhangende gevolgen voor de borging, wanneer de structurele efficiencyverhoging van 5% niet gehaald wordt, maar de dubbele passendheidstoets wél wordt ingevoerd?

#### Antwoord

Zoals in vraag 55 is aangegeven, leidt de dubbele passendheidstoets pas na 2037 tot een te lage solvabiliteit. Dit betekent dat de komende jaren geen aanpassingen in de investeringen nodig zijn als de 5% reductie van de onderhouds- en beheerlasten niet volledig wordt gerealiseerd.

### Vraag 58

Hoe moet een dubbele passendheidstoets werken en welke mogelijkheden ziet u om de situatie aan te pakken van mensen die nu een relatief hoge huur betalen afgezet tegen hun inkomen en dus duur scheefwonen?

#### Antwoord

De huidige passendheidstoets geldt voor huurtoeslaggerechtigde huurders. Het idee van een tweede passenheidstoets is om in aanvulling hierop voor minimuminkomens een tweede maximale huurgrens bij toewijzing in te voeren, en wel op het niveau van de kwaliteitskortingsgrens. Voor huishoudens met een minimum inkomen die nu duur scheefwonen zal bij verhuizing de corporatie dan verplicht zijn om een woning op dit huurprijsniveau aan te bieden.

### Vraag 59

Wat wordt bedoeld met «voldoende kwaliteitsniveau» en waar is dat op gebaseerd?

#### Antwoord

Hiermee wordt bedoeld dat een groot deel van de corporatiewoningen een zodanig aantal WWS-punten heeft dan deze woningen geliberaliseerd zouden kunnen worden.

### Vraag 60

Eén van de mogelijkheden die genoemd worden is om woningcorporaties meer woningen te laten verkopen, omdat veel woningen van woningcorporaties «voldoende kwaliteitsniveau» hebben. Hoe ziet een woning met «voldoende kwaliteitsniveau» eruit wat betreft oppervlakte en energieprestaties? Is dat bijvoorbeeld een woning met voldoende aantal WWS-punten waardoor de woning tot de vrije huursector kan behoren? Daarbij graag een onderscheid naar regio's en verschillende WOZ-waarden.

#### Antwoord

Een woning heeft een maximale huurprijs boven de geliberaliseerde huurprijsgrens als de woning op grond van het woningwaarderingstelsel 145 punten of meer heeft.

Deze woningen zijn als volgt verdeeld over Nederland:

**Tabel: Verdeling over Nederland**

Provincie	Minder 145 punten	145 punten of meer	Totaal
Groningen	60%	40%	100%
Friesland	53%	47%	100%
Drenthe	44%	56%	100%
Overijssel	44%	56%	100%
Flevoland	31%	69%	100%
Gelderland	35%	65%	100%
Utrecht	41%	59%	100%
Noord-Holland	46%	54%	100%
Zuid-Holland	58%	42%	100%
Zeeland	50%	50%	100%
Noord-Brabant	34%	66%	100%
Limburg	52%	48%	100%
Totaal	47%	53%	100%

Bron: bewerking gegevens Huurenquête 2016

De corporatiewoningen met minder dan 145 punten hebben gemiddeld een oppervlakte van 58m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> en gemiddeld energielabel D. Bij meer dan 145 punten hebben de corporatiewoningen een gemiddelde oppervlakte van 81m<sup>2</sup> en gemiddeld energielabel C. De verdeling over de provincies is als volgt:

**Tabel: Verdeling over Nederland**

Provincie	minder 145 punten			145 punten of meer			Totaal		
	aantal punten	oppervlak	woz Waarde x € 1.000	aantal punten	oppervlak	woz Waarde x € 1.000	aantal punten	oppervlak	woz Waarde x € 1.000
Groningen	121	56	93	168	79	122	140	65	105
Friesland	120	58	82	170	84	117	144	70	99
Drenthe	126	63	88	169	83	120	150	74	106
Overijssel	121	57	101	173	79	145	150	70	126
Flevoland	130	55	106	174	77	134	160	70	126
Gelderland	125	59	108	172	85	156	156	76	139
Utrecht	126	61	124	173	86	176	154	76	155
Noord-Holland	123	55	126	173	79	193	150	68	162
Zuid-Holland	121	58	103	171	79	162	142	67	128
Zeeland	122	65	89	166	85	132	144	75	111
Noord-Brabant	125	54	117	174	79	162	158	71	146
Limburg	123	66	90	169	88	131	145	76	110
Totaal	123	58	107	172	81	160	149	70	135

Bron: bewerking gegevens Huurenquête 2016

### Vraag 61

Kan worden aangegeven hoe de samenstelling van de sociale huursector eruit zou zien wanneer woningcorporaties de woningen van «voldoende kwaliteitsniveau» zouden liberaliseren? In hoeverre kunnen woningcorporaties in zo'n situatie nog voldoen aan hun taak om doelgroep huishoudens – waaronder gezinnen – te huisvesten?

#### Antwoord

Tot en met 2020 geldt voor de doelgroep een inkomensgrens van € 35.739 (prijspeil 2016) voor minimaal 80% van de woningen. Voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moeten worden verhuurd, geldt de inkomensgrens van € 39.874. Na 2020 vervalt de inkomensgrens van € 39.874 en moet ten minste 90% van de sociale woningvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 35.739.

In onderstaande tabel is daarom een uitsplitsing opgenomen met deze tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens, evenals een uitsplitsing naar gezinnen:

	Corporatie		Totaal
	Gezin	Overig	
Doelgroep inkomen tot € 35.739	390.000	1.340.000	1.730.000
Doelgroep € 35.739 tot € 39.874	30.000	80.000	110.000
Totaal	420.000	1.420.000	1.840.000

Net iets meer dan de helft van de corporatiewoningen heeft voldoende punten om de woning te kunnen verhuren met een geliberaliseerde huurprijs. Dit zou dan betekenen dat er circa 1.050.000 gereguleerde woningen resteren. In het theoretische geval dat corporaties alle woningen zouden liberaliseren die geliberaliseerd kunnen worden, zou de voorraad dus een aanzienlijk tekort hebben voor huisvesting van de gehele doelgroep.

### Vraag 62

In variant 2 wordt een normhuur van € 440 voorgesteld, waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is. In hoeverre is het voor woningcorporaties mogelijk om voor deze huurprijs een rendabele woning te verhuren?

#### Antwoord

Binnen variant 2 is het niet nodig dat corporaties hun woningen voor maximaal € 440 verhuren, zie verder het antwoord op vraag 64. Als corporaties toch alle huurtoeslagontvangers willen huisvesten voor een huur onder de € 440, dan is dit niet rendabel mogelijk. Corporaties zullen dan extra middelen moeten realiseren via grootschalige verkoop van bezit en aanzienlijk hogere huren voor overige huurders.

Een nieuwbouw sociale huurwoning met stichtingskosten van € 440 euro leidt tot een onrendabel van ruim € 110.000 in plaats van een onrendabel van bijna € 70.000 bij een huur € 580.

### Vraag 63

Kan worden aangegeven hoe de (sociale) grondprijzen zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld? Kunt u daarbij ook regionale verschillen meenemen? Kunt u aangeven welke effecten deze ontwikkelingen in de verschillende regio's hebben op de mogelijkheden om voor een normhuur van € 440 een rendabele sociale huurwoning te bouwen?

#### Antwoord

In het rapport Actualisatie rendabel Bouwen (dec. 2015), dat 13 januari 2016 aan de Tweede Kamer (Kamerstuk 32 847, nr. 413) is aangeboden, is de ontwikkeling van grondkosten en stichtingskosten geschetst. Tussen 2008 en 2015 namen de grondkosten in de sociale woningbouw toe van 16.000 naar 27.000 euro. Het aandeel van de grondkosten in de stichtingskosten is in deze periode toegenomen van 11% naar 16%. De toename van dit aandeel is mede een gevolg van de afname van de totale stichtingskosten per woning in deze periode. Voor 2016 werd een daling van de grondkosten verwacht.

In het rapport wordt aangegeven dat het onrendabele deel van de investering is afgenomen. Als de grondkosten in deze periode minder zouden zijn gestegen dan zouden de mogelijkheden om rendabel te bouwen vanzelfsprekend zijn vergroot. Bij welk huurniveau de investering rendabel is, is van veel meer factoren dan de grondprijs afhankelijk, met alleen lagere grondprijzen is het niet mogelijk rendabel huurwoningen te bouwen met een huur van € 440.

De grondkosten bestaan in bijna de helft van de projecten uit de betaalde grondprijs aan de gemeente. In andere gevallen gaat het veelal om de



projectkosten die aan de (her) ontwikkeling van grond worden toege-rekend. Een regionale differentiatie van grondkosten is in dit rapport niet opgenomen.

In de Staat van de volkshuisvesting 2017 zal nader worden ingegaan op de grondprijzen voor sociale woningbouw, waarbij indien mogelijk de regionale verschillen in beeld worden gebracht.

#### **Vraag 64**

Wat zijn financiële gevolgen voor woningcorporaties, wanneer zij aan de voorgestelde normhuur zouden voldoen en hun woningen voor een maximale huurprijs van € 440 zouden verhuren?

#### **Antwoord**

De genoemde huur van € 440 betreft een huurprijsniveau waarmee binnen de huurtoeslag budgetneutraal overgestapt zou kunnen worden op een systeem van genormeerde huren. Kern van dit systeem is dat huurtoeslag niet langer verstrekt wordt op basis van de feitelijke huur. Deze genormeerde huur geldt hierbij uitsluitend voor de huurtoeslag. Het blijft aan corporaties om de feitelijke huurprijs te bepalen. Ook huurders kunnen als zij dat willen een woning met een hogere huurprijs huren. De huurtoeslag vergoedt deze hogere huren echter dan niet.

#### **Vraag 65**

Hoe verhoudt een huur van € 410 (dubbele passendheidstoets), dan wel een huur van € 440 (normhuur) zich tot het bedrag dat een woningcorpo-ratie voor zo'n woning aan verhuurderheffing zou moeten betalen? Graag uitgesplitst naar verschillende regio's (zoals drukgebieden).

#### **Antwoord**

De WOZ-waarde van een woning met een huur van € 410 of € 440 kan sterk variëren. Er is geen een op een relatie tussen huur en WOZ-waarde. Gemiddeld genomen bedraagt op basis van het onderzoek WoON2015 de huur van corporatiewoningen in Nederland ongeveer 4.5% van de WOZ-waarde van een woning. Met dit uitgangspunt zou de WOZ-waarde van een woning met een huur van € 410 per maand € 109 duizend bedragen. en van een woning met een huur van € 440 per maand € 117 duizend. Uitgaande van het tarief van de verhuurderheffing in 2017 van 0.536% van de WOZ-waarde bedraagt de heffing dan € 584 respectievelijk € 627. gelijk aan 1.4 maal de betreffende maandhuur. De daadwerkelijke WOZ-waarde van woningen met de betreffende huur zal variëren. niet alleen tussen gebieden met meer en minder spanning op de woningmarkt. maar ook binnen die gebieden kan de WOZ-waarde verschillen tussen woningen met een gelijke huur. Als gekeken wordt naar de regionale spreiding op basis van een driedeling van de woningmarkt naar mate van spanning (zoals ook gehanteerd in de Staat van de Woningmarkt 2016. pagina 11). dan komt het genoemde verhoudingsgetal van 1.4 maal de gemiddelde maandhuur in meer gespannen gebieden uit op 1.55 en in ontspannen gebieden op 1.2. Voor bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam zou het verhoudingsgetal bij een dergelijke berekening uitkomen op 1.65. Hierbij zij aangetekend dat in deze berekening nog geen rekening is gehouden met de per 2018 door te voeren wijziging in de verhuurderheffing waarbij de heffing wordt gemaximeerd bij een WOZ-waarde van de woning van € 250 duizend. Zoals hiervoor aangegeven kent overigens de relatie tussen huurprijs en WOZ-waarde een grote spreiding. De WOZ-waarde van een woning met een huur van € 410 of € 440 kan hoger of lager liggen dan het gemiddelde waar in bovenstaande van is uitgegaan.

### **Vraag 66**

Kan worden aangegeven hoe de eenduidige normhuur van € 440 zich verhoudt tot de verschillen in woonwensen tussen verschillende huishoudtypen?

#### **Antwoord**

In het IBO-rapport is voor een budgettaire neutrale variant van genormeerde huren gekozen, met een normhuur van € 440. Op deze norm kunnen huishoudens hun wensen aanpassen. Met genormeerde huren wordt de relatie tussen huurniveau en huurtoeslag verbroken. Dit geeft huurders een prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit. Huishoudens kunnen dus kiezen voor een goedkopere woning met minder kwaliteit of een duurder woning met meer kwaliteit, waarbij de huur gedeeltelijk vergoed wordt door huurtoeslag.

### **Vraag 67**

In variant 4 wordt een oplossingsrichting gegeven voor problemen als gevolg van de harde inkomensgrens. Kan worden aangegeven of een dergelijke oplossingsrichting op korte termijn haalbaar is binnen de systematiek van de huurtoeslag? Zo nee, kunt u aangeven welke alternatieve maatregelen er zijn om deze armoedeval aan te pakken?

#### **Antwoord**

Variante 4 van het IBO-rapport presenteert een met een lineair afbouwtraject tussen de minimum en maximum inkomensgrens. In deze variant blijft de maximum inkomensgrens echter gehandhaafd, waardoor de problematiek als gevolg van deze harde grens blijft bestaan.

Op korte termijn, binnen de huidige systematiek van de huurtoeslag, zijn geen alternatieven die de armoedeval aanpakken. Het loslaten van de maximale inkomensgrens in de huurtoeslag lost het probleem van de armoedeval op, maar zou een wetswijziging vergen.

### **Vraag 68**

Wat vindt u van de beleids optie van een vaste toeslag in combinatie met een subsidiepercentage dat start op 40 procent bij de minimum inkomensgrenzen en lineair afloopt naar 0 procent voor de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag? Welke gevolgen heeft dit voor huurders?

#### **Antwoord**

Gelet op de aanstaande verkiezingen liggen initiatieven en beleidskeuzes vanuit dit kabinet niet meer voor de hand. Inhoudelijke verdiepingen, indien de Tweede Kamer deze op specifieke onderwerpen wenst, zijn natuurlijk goed mogelijk ten behoeve van de appreciatie van beleidskeuzes voor een volgende kabinetsperiode.

### **Vraag 69**

Eén van de ondoelmatigheden die wordt omschreven is het «goedkoop scheefwonen» en de € 1,2 tot € 1,5 miljard aan impliciete subsidies die hiermee samenhangen. Het verstrekken van van een huurcontract aan nieuwe huurders onder de voorwaarde dat bij inkomensstijging tot boven de toewijzingsgrens voor de doelgroep, de verhuurder in een aantal stappen een marktconforme huur zal kunnen vragen, wordt genoemd als maatregel om de ondoelmatigheid aan te pakken. Kan elk huishouden net boven de inkomensgrens een marktconforme huur betalen? Kunt u aangeven welke gevolgen dit zal hebben met betrekking tot segregatie? En hoe zal een huurverlaging eruit zien bij inkomensdaling?

#### **Antwoord**

De basisgedachte achter deze beleids optie is dat een huurder die niet langer tot de doelgroep behoort de markthuur van een woning (of de

maximale huurprijsgrens van de woning, als die lager is dan de marktconforme huur) zou moeten betalen. Op die manier ontvangt deze groep huurders niet langer de genoemde impliciete subsidie. Mocht de huurder niet in staat zijn deze huur op te brengen (of niet bereid zijn dit huurniveau te betalen voor de betreffende woning) dan ligt verhuizen naar een goedkopere woning voor de hand. Overigens stelt het IBO-rapport voor dat de genoemde huurverhoging in stappen verloopt, zodat de betreffende huurder tijdig weet waar hij of zij op termijn aan toe is. De huidige wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging voorziet in een recht op huurverlaging indien het huishoudinkomen van de huurder daalt tot onder de bij de hogere huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens/-grenzen. Te denken valt aan een uitwerking waarbij deze huurverlagingsregeling wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) ook te laten gelden voor nieuwe huurders waarvan de huur versneld naar een marktconforme huur (of de maximale huurprijsgrens van de woning, als die lager is dan de markthuurl) kan worden gebracht.

#### **Vraag 70**

Op welke termijn zouden de genoemde maatregelen 1.a en 1.b kunnen worden ingevoerd?

##### **Antwoord**

Als hier bedoeld wordt de maatregelen «nieuwe huurders krijgen bij inkomensstijging stapsgewijze huurverhoging; zittende huurders inflatie+4% bij hoog inkomen» en «bij te grote woning extra huurverhoging die niet wordt gecompenseerd» dan is het zo dat beide maatregelen wetswijziging vragen. De maatregelen vragen ook nog nadere concretisering. Afhankelijk van de parlementaire behandeling lijkt invoering op zijn vroegst in de loop van 2018 haalbaar.

#### **Vraag 71**

Is er nog voldoende woningaanbod voor jongeren en studenten, wanneer zij worden uitgesloten van huurtoeslag? Graag een uitsplitsing naar verschillende regio's.

##### **Antwoord**

In het IBO-rapport is geen variant uitgewerkt waarin jongeren en studenten worden uitgesloten van huurtoeslag. Wel is in variant 4 een beleidsoptie opgenomen dat jongeren onder de 23 jaar zonder kinderen een lagere vaste toeslag krijgen dan andere huishoudens. Dit is gelegitimeerd vanuit het argument van de wooncarrière: er wordt vanuit gegaan dat een jongere kan beginnen in een kleine, eenvoudige woning die dan dus ook goedkoper is. Ook kan hiermee de trend dat huisvesters zelfstandige wooneenheden met recht op huurtoeslag bouwen deels tegengegaan worden.

Uit de doorrekening van deze variant blijkt dat ongeveer 23.000 jongeren een lagere huurtoeslag zullen ontvangen (gemiddeld circa € 384 per jaar).

#### **Vraag 72**

Hoe kan de generieke belastingverlaging (het verschil tussen marktconforme en feitelijke huren) dan bij de doelgroep voor de sociale huursector terecht zou komen?

##### **Antwoord**

Het optrekken van de huren van goedkope scheefwoners naar marktconform niveau betekent dat de huidige niet bedoelde impliciete subsidie voor deze groep geleidelijk aan verdwijnt. Het betreft hier dus geen belastingverlaging maar het wegnemen van een ondoelmatigheid in het stelsel.

### **Vraag 73**

Als mogelijke beleids optie wordt genoemd om aan jongeren/studenten geen huurtoeslag meer toe te kennen. Afgelopen jaren zijn verhuurders van studentcomplexen echter vaker zogenaamde «studio's» gaan verhuren. In hoeverre zijn deze studio's betaalbaar voor studenten wanneer zij geen huurtoeslag meer ontvangen? En wat zouden de financiële gevolgen voor deze verhuurders zijn als zij de huurprijs betaalbaar zouden maken?

#### **Antwoord**

Zoals in het antwoord op vraag 71 is toegelicht bevat het IBO-rapport een optie voor een wat soberder vormgegeven huurtoeslag voor jongeren onder de 23 jaar zonder kinderen. Uit de effectberekening blijkt dat dit voor zo'n 23.000 jongeren tot een vermindering van de huurtoeslag leidt van circa € 348 per jaar. Mogelijk zullen verhuurders van genoemde «studio's» de huurprijsniveaus moeten bijstellen. Tevens kunnen andere scenario's met andere inkomenseffecten of gerichte compensatie overwogen worden. Het kan ook zijn dat een deel van studenten bereid en in staat is om de huidige huurniveaus te betalen.

### **Vraag 74**

In hoeverre wordt de stijging «vanwege prijs/hogte toeslag» uit figuur 3.4.1 veroorzaakt door inkomensdaling en in hoeverre wordt de stijging veroorzaakt door de stijging van de huren? Graag een toelichting.

#### **Antwoord**

De groei van de oploep door de prijscomponent in de afgelopen jaren wordt voor circa 50% verklaard door nominale huurstijgingen. De sinds 2013 toegestane boveninflatoire (tot 1,5% boven inflatie) huurverhogingen hebben hier een belangrijke bijdrage aan geleverd. Omdat de hogere huur voor een belangrijk deel wordt gecompenseerd, leidt dit tot hogere uitgaven.

Daarnaast heeft de zogenaamde kan-bepaling bijgedragen aan de stijging van de uitgaven. Als de eigen bijdrage de huurontwikkeling volgt, leidt een huurstijging tot een proportionele stijging van het huurtoeslagbudget. De eigen bijdrage in de huurtoeslag is de afgelopen periode echter niet standaard geïndexeerd met de huurontwikkeling, maar met de (lagere) bijstandsontwikkeling. Dit gaf een opwaarts effect op de huurtoeslag. De kan-bepaling verklaart 52% van de oploep door de prijscomponent. De groei is anderzijds beperkt door bezuinigingen in de jaren 2011–2013. Dat geldt ook voor de daling van het gemiddelde aantal maanden dat een aanvrager recht had op toeslag.

### **Vraag 75**

Wat is de mening van gemeenten wat betreft een mogelijk overheveling van huurtoeslag naar de gemeenten?

#### **Antwoord**

In het kader van het IBO Sociale Huur is met een beperkt aantal stakeholders gesproken, waaronder wethouder Yasin Torunoglu van de gemeente Eindhoven. De IBO-werkgroep heeft echter op basis van eigen expertise en ervaring de aanbevelingen opgesteld, waaronder de denkrichting voor overheveling van de huurtoeslag naar gemeenten. Bij een eventuele verdere uitwerking van deze denkrichting zal dit in nauwe samenwerking met gemeenten gebeuren.

### **Vraag 76**

In het IBO wordt als één van de mogelijkheden voor de «lange termijn» het overhevelen van de huurtoeslag naar woningcorporaties genoemd.

Dit kan door een uitruil van de verhuurderheffing en de huurtoeslag, plus een vooraf bepaalde extra bijdrage. Tegelijkertijd wordt als groot nadeel van deze maatregel genoemd dat woningcorporaties dan opgezadeld kunnen worden met Haagse inkomensproblematiek en negatieve economische ontwikkelingen. Kunt u aangeven hoe groot het verschil tussen de verhuurderheffing en het budget van de huurtoeslag de afgelopen jaren is geweest? En hoe wordt dit verschil verklaard?

**Antwoord**

Onderstaande tabel vergelijkt de opbrengsten verhuurderheffing met het budget huurtoeslag voor de jaren 2013–2015. Het budget huurtoeslag lag in deze jaren tussen € 1,3 miljard en € 2 miljard hoger dan de opbrengsten verhuurderheffing. Het is evenwel ook nooit beoogd om de volledige huurtoeslag uit de verhuurderheffing te financieren. Overigens geeft onderstaande tabel een beeld voor Nederland als geheel. Voor specifieke regio's en afzonderlijke verhuurders kan de verhouding tussen opbrengsten verhuurderheffing en huurtoeslagbudget heel anders liggen.

**Tabel: Opbrengsten verhuurderheffing en budget huurtoeslag in miljoenen**

	2013	2014	2015
Huurtoeslag	2.138	2.510	2.993
Verhuurderheffing	48	1.224	1.346

**Vraag 77**

In het rapport wordt als één van de mogelijkheden voor de «lange termijn» het overhevelen van de huurtoeslag naar woningcorporaties genoemd. Hiervoor wordt een «uitruil» tussen de verhuurderheffing en de huurtoeslag voorgesteld. Kunt u aangeven hoe dit uitpakt voor woningcorporaties in gebieden waar veel huurtoeslaggerechtigden wonen (c.q. veel uitgaven voor huurtoeslag) en de WOZ-waarden ook relatief laag zijn (wat leidt tot een lage verhuurderheffing waardoor er weinig uit te ruilen is)?

**Antwoord**

Het klopt dat een eventuele verevening van de verhuurderheffing met de huurtoeslag per corporatie een verschillend beeld zal geven. Het IBO-rapport benoemt dit ook. Een eerste indicatieve berekening op het niveau van corop-gebieden laat bijvoorbeeld zien dat in Groot-Rijnmond het verschil tussen heffing en huurtoeslag in 2015 zo'n 165 miljoen bedroeg. Groot-Rijnmond is de regio met het grootste verschil.

**Vraag 78**

Op welke wijze zijn huurtoeslaggerechtigden en huurders vertegenwoordigd in dit onderzoek?

**Antwoord**

In het dankwoord in het IBO-rapport is vermeld met welke partijen gesproken is, en van welke deskundigheid gebruik is gemaakt. Hieruit blijkt dat niet is gesproken met huurtoeslaggerechtigden en huurders.