

Vergaderjaar 2017–2018

34 950 XVIII

**Jaarverslag en slotwet Wonen en Rijksdienst
2017**

Nr. 6

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 6 juni 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het jaarverslag van 16 mei 2018 inzake Wonen en Rijksdienst 2017 (Kamerstuk 34 950 XVIII, nr. 1).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 5 juni 2018. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

Adjunct-griffier van de commissie,
De Vos

1

Hoe hoog was de totale hypotheekschuld in Nederland in 2017?

De totale uitstaande hypotheekschuld bedroeg € 672 miljard eind 2017.

2

Hoeveel euro is in 2017 in totaal aan hypotheekrenteaftrek verstrekt aan huiseigenaren?

Uit de miljoenennota 2018 volgt dat het geraamde budgettaire belang van de hypotheekrenteaftrek in 2017 gelijk was aan € 10,648 miljard (Kamerstuk 34 775, nrs. 1 en 2). Het gerealiseerde budgettaire belang is nog niet voorhanden.

3

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er bijgebouwd in 2017?

Op basis van voorlopige cijfers (dPi 2017) hebben corporaties in 2017 circa 15.500 woongelegenheden gerealiseerd in het sociale segment

4

Hoeveel studentenkamers zijn erbij gekomen in 2017 en hoog is het tekort nu nog?

Ik beschik niet over exacte cijfers over het aantal studentenkamers of het tekort aan studentenkamers. Het overgrote deel van studenten woont niet in specifiek voor studenten bestemde woongelegenheden, maar in woningen of kamers waar ook niet-studenten kunnen wonen en die voor een groot deel ook niet geregistreerd zijn. In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017, die ik uw Kamer in oktober 2017 heb doen toekomen (Kamerstuk 33 104, nr. 13), wordt onder andere voor 24 studentensteden de krapte op de woningmarkt voor studenten gemonitord. Op pagina 40 is te lezen dat in Almere, Amsterdam, Eindhoven, Leiden, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Zwolle sprake is van een relatief krappe woningmarkt voor studenten.

5

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er verkocht aan derden, anders dan de zittende huurders of andere toegelaten instellingen in 2017?

Deze uitsplitsing kan ik op dit moment nog niet maken. Deze informatie maakt onderdeel van de verantwoordingsinformatie die woningcorporaties voor 1 juli 2018 moeten indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Op basis van voorlopige cijfers (dPi 2017) kan ik u wel melden dat er in 2017 circa 8500 woongelegenheden uit het sociale segment zijn verkocht voor eigen bewoning (zittende huurders en overige huishoudens) en circa 2500 woongelegenheden complexgewijs aan andere toegelaten instellingen, beleggers of overige partijen.

Daarnaast hebben corporaties ca. 2500 vrije sector woningen verkocht voor eigen bewoning en ca. 1000 vrije sector huurwoningen complexgewijs verkocht.

6

Hoeveel woningen zijn gesloopt in 2017? Kunt u dit uitsplitsen in sociale huurwoningen, woningen in de vrije sector en koopwoningen?

In 2017 zijn er 12.900 woningen gesloopt volgens het CBS (Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)). Voor het jaar 2017 zijn er nog geen cijfers bekend over de uitsplitsing naar eigendom. De meest recente cijfers over de uitsplitsing naar eigendom betreffen 2015. In 2015 zijn er 11.500 woningen gesloopt, waarvan 1.260 in de koopsector en 10.250 in de huursector. Van de 10.250 gesloopte huurwoningen waren er 8.300 in bezit van een woningcorporatie en 1.950 particulier.

7

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er geliberaliseerd in 2017?

De meest recente cijfers over het aantal geliberaliseerde huurwoningen waar ik over beschik, betreft 2016. Cijfers over 2017 maken deel uit van de verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi) die zij voor 1 juli 2018 moeten indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties. In 2016 was het aantal geliberaliseerde huurwoningen van corporaties vrijwel stabiel, zo blijkt uit de dVi 2016. Het daalde van 75.000 op 1 januari 2016 tot 73.000 op 31 december 2016. Corporaties verkochten 2500 geliberaliseerde huurwoningen, bouwden er ruim 1000 en netto verschoven er 500 van het geliberaliseerde naar het gereguleerde segment.

8

Hoeveel leegstaande panden zijn getransformeerd tot woningen in 2017?

In de Staat van de woningmarkt 2018, die in dit najaar verschijnt, zal worden gerapporteerd over het aantal woningen dat in 2017 is gerealiseerd door transformaties. Transformatie van leegstaande gebouwen leverde van 2013 tot en met 2016 gemiddeld tussen de 6.000 en 8.000 woningen per jaar op. Het (voorlopige) cijfer voor 2016 is met 8.095 het hoogste aantal van de afgelopen vijf jaar. Dit is een schatting van het CBS van het aantal plausibele transformaties op basis van verschillende gegevensbronnen. De helft van de woningen, die door transformatie zijn ontstaan, had voorheen een kantoorfunctie.

9

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

De Leegstandsmonitor van het CBS geeft inzicht in de leegstand op 1 januari 2016. Begin 2016 stonden bijna 279.000 objecten leeg, ongeveer 7.500duizend minder dan een jaar eerder. Uitgedrukt in vierkante meters bedroeg de leegstand 6%. In oppervlakte waren bijna 71 miljoen vierkante meters niet in gebruik.

Van de kantoren was 27% niet in gebruik in 2016 (11,5 miljoen vierkante meter). Dat is 19% van de totale kantooroppervlakte in Nederland. Van de objecten voor industrie en gezondheidszorg, waaronder ziekenhuizen en praktijkruimten, was 18% zonder gebruiker.

Van de winkels was 14% niet in gebruik in 2016. Dit betekent dat van de 152.000 winkels er bijna 21.000 leegstonden.

Volgens het CBS¹ zijn er op 1 januari 2016 366.000 leegstaande woningen. Hiervan staat 173.000 langdurig leeg. Van deze langdurig leegstaande woningen zijn er 101.000 geschikt voor bewoning. Een groot deel (193.000) staat voor korte tijd leeg in afwachting van nieuwe bewoners.

Leegstand doet zich vooral voor in koopwoningen. Exacte cijfers over leegstand in koop- en huurwoningen zijn niet beschikbaar, omdat in de corporatiesector een andere definitie van leegstand wordt gebruikt dan door het CBS.

10

Hoeveel en welke gemeenten maken gebruik van de Rotterdamwet (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)?

Er maken op dit moment negen gemeenten gebruik van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (besluit gebiedsaanwijzing), te

¹ Volgens het CBS-onderzoek «Leegstaande woning: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt? Een inventarisatie van het energieverbruik, de nevenfuncties en sloopvergunningen» (2015).

weten: Capelle aan den IJssel, Dordrecht, 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Rotterdam, Schiedam, Tilburg, Vlaardingen en Zaanstad.

11

Hoeveel criminele antecedenten-onderzoeken in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek hebben in 2017 plaatsgevonden?

Na inwerkingtreding van artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek per 1 januari 2017 (selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag) waren eind 2017 Tilburg, Nijmegen en 's-Hertogenbosch de eerste gemeenten die op aanvraag van de gemeenteraad deze maatregel zijn gaan toepassen in de aangewezen gebieden. Op basis van nu beschikbare informatie bij deze drie gemeenten blijkt dat er in 2017 ongeveer 40 antecedenten-onderzoeken hebben plaatsgevonden.

12

Met hoeveel procent is de particuliere huursector gegroeid in 2017?

In de Staat van de Woningmarkt 2018 zullen cijfers over de ontwikkelingen in woningvoorraad 2017 worden gepresenteerd. Deze cijfers zijn op dit moment nog niet beschikbaar.

13

Hoe groot was het aandeel buy-to-let (het opkopen van woningen om deze duur te verhuren) ten opzichte van de hele huurmarkt en ten opzichte van de hele koopmarkt in 2017?

Over de ontwikkeling van de particuliere verhuur in 2017 zijn nog geen cijfers beschikbaar. In de Staat van de Woningmarkt 2018 zal worden ingegaan op ontwikkelingen in de woningvoorraad.

In de Staat van de Woningmarkt 2017 is aangegeven dat de voorraad particuliere huurwoningen in 2014 en 2015 is toegenomen met 54.000 woningen tot 994.000 (Kamerstuk 32 847, nr. 308). De particuliere huurwoningen omvatten woningen van institutionele beleggers en particulieren die één of meerdere woningen verhuren. De toename is onder andere veroorzaakt door verhuur van 9.000 koopwoningen die voorheen werden bewoond door de eigenaar-bewoner. Deze verhuur is deels een gevolg van de wijziging van de Leegstandswet, waardoor het verhuren van te koop staande koopwoningen gefaciliteerd wordt. Daarnaast zijn 11.000 corporatiewoningen omgezet in particuliere huurwoningen, en werden 18.000 nieuwe woningen gebouwd voor de particuliere verhuur. Overigens is niet bekend tegen welke prijzen de woningen die op deze wijze aan de voorraad van particuliere verhuurders zijn toegevoegd worden verhuurd.

14

Hoe groot was de groei van buy to let in 2017? Met andere woorden, hoeveel koopwoningen worden opgekocht door verhuurders?

Over de ontwikkeling van de particuliere verhuur in 2017 zijn nog geen cijfers beschikbaar. In de Staat van de Woningmarkt 2018 zal worden ingegaan op ontwikkelingen in de woningvoorraad.

15

Hoeveel verhuringen via een toeristisch platform als Airbnb waren er in 2017 en hoe verhoudt zich dat tot de voorgaande drie jaren?

De gemeente Amsterdam heeft cijfers aangeleverd van het aantal aanbieders in de stad: in 2013 waren dat er ongeveer 4.500. In 2017 is dat gestegen naar minimaal 22.000. Dit cijfer is een schatting gemaakt op

basis van het aantal aanbieders op Airbnb. Echter, niet elke aanbieding van een woning resulteert in een daadwerkelijke verhuring. Daarnaast heeft Airbnb cijfers bekend gemaakt van het aantal gasten dat in 2016 in Nederland via het platform overnachtte: 1.4 miljoen.² Cijfers van 2017 voor het hele land zijn nog niet bekend. Wel heeft Airbnb de overnachtingen van 2017 in Amsterdam gegeven: 790.000 toeristen sliepen dat jaar in een Airbnb-bed.³

Verder is het niet bekend of deze vorm van toeristische verhuur gegroeid is buiten de steden of dat groei vooral heeft plaatsgevonden in de steden. Het Rijk is samen met gemeenten en platforms bezig een uniform registratiesysteem te ontwikkelen dat gemeenten meer inzicht moet gaan geven in waar toeristische verhuur plaatsvindt.⁴ Het in te voeren registratiesysteem zou gemeenten en Rijk in de toekomst van cijfers kunnen voorzien.

16

Hoe is de ontwikkeling van Airbnb over het land? Is deze vorm van toeristisch verhuur gegroeid buiten de steden of juist in de steden? Graag een toelichting in historisch perspectief.

Zie het antwoord op vraag 15.

17

Hoeveel gevallen van huisjesmelkerij zijn geconstateerd in 2017? Welke sancties hebben deze verhuurders gekregen?

Er is geen centrale registratie van verhuurders die zich schuldig maken aan huisjesmelkerij, omdat het fenomeen zich lastig laat definiëren en bewijzen en elke gemeente een eigen aanpak heeft in het opsporen en in de aanpak van huisjesmelkerij. Het gaat om verhuurders die vaak of herhaaldelijk een te hoge huurprijs vragen, de gang naar de Huurcommissie bemoeilijken of onmogelijk maken, uitspraken van de Huurcommissie niet opvolgen, huurders intimideren en bedreigen of hun privacy schenden, niets doen aan de kwaliteit van de woning en onderhoudsgebreken laten bestaan en geen service bieden omdat ze onbereikbaar zijn voor de huurder. Er is bij huisjesmelkerij meestal sprake van een combinatie van meerdere van deze gedragingen. Ik ben in gesprek met de sector om huisjesmelkerij en andere misstanden in de huursector aan te pakken en Goed verhuurderschap te stimuleren. Daarbij wordt ook gekeken naar het handhavingsinstrumentarium van gemeenten. Eind september 2017 heb ik u het rapport «De aanpak van malafide pandeigenaren & de handhaving van de Woningwet – Onderzoek naar de werking van de Wet versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet» aangeboden, waarin wel cijfers zijn opgenomen ten aanzien van de inzet van het vernieuwde instrumentarium inzake de bouw, staat en het gebruik van panden in de onderzochte gemeenten. (Kamerstuk 32 847, nr. 305).

18

Hoeveel sociale huurwoningen zijn verkocht aan beleggers in 2017, en hoeveel waren dat er in de voorgaande 5 jaren?

In onderstaande tabel staan de verkopen van woonegelegenheden aan beleggers en overige partijen (verkopen in verhuurde staat) van 2012 tot en met 2017. De cijfers over 2017 betreffen voorlopige cijfers, waar mogelijk ook nog verkopen aan toegelaten instellingen zijn opgenomen.

² https://www.airbnbccitizen.com/wp-content/uploads/sites/50/2017/02/The-Airbnb-Community_The-Netherlands.pdf

³ <https://www.nu.nl/amsterdam/5272439/airbnb-voelt-zich-geduceerd-plannen-toekomstig-stadsbestuur.html>

⁴ Kamerstukken 27 926 en 26 419, nr. 282

De verkopen in 2017 betroffen circa 2550 sociale huurwoningen en circa 1150 vrije sector huurwoningen.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (voorlopig)
Verkoop aan beleggers en overige partijen	900	2.000	5.900	3.500	3.300	3.700

Bron: dVi 2012–2016, dPi 2017.

19

Hoeveel particuliere sociale huurwoningen zijn er in Nederland? Hoeveel particuliere sociale huurwoningen zijn de afgelopen vijf jaar geliberaliseerd of verkocht na mutatie?

In 2015 waren er 472.000 sociale (gereguleerde) huurwoningen van particulieren. In 2009 waren dit er nog 372.000, en in 2012 455.000. Deze aantallen zijn bepaald op basis van het driejaarlijkse WoON-onderzoek (Staat van de Woningmarkt 2016).

Naast deze toename van het aantal gereguleerde particuliere huurwoningen vond in de jaren 2009–2015 ook een toename plaats van de het aantal huurwoningen in de vrije huursector van 145.000 in 2009 naar 271.000 in 2015.

In 2019 kunnen cijfers over de ontwikkeling van de gereguleerde particuliere woningvoorraad worden gepresenteerd voor 2018 op basis van het WoON 2018 (april 2019). Op dit moment bestaat geen inzicht in het aantal sinds 2015 geliberaliseerde of verkochte particuliere sociale huurwoningen op jaarbasis.

20

Hoeveel dure huurwoningen (met een huur boven de 970 euro) bezitten woningcorporaties in Nederland in 2017?

Op basis van de verantwoordingsinformaties van corporaties over 2016 (dVi) kan ik u informeren over het aantal middeldure en dure huurwoningen per 1-1-2017. Op die datum verhuurden corporaties 113.000 woningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens tot 970 euro en 13.000 woningen met een huur boven de 970 euro. Van deze woningen zijn circa 55.000 woningen als gereguleerde huurwoningen verhuurd en onder- tussen door huurverhogingen in het geliberaliseerde segment terecht gekomen. Deze woningen zullen voor het grootste deel weer als geregu- leerde huurwoning verhuurd worden.

21

Hoeveel middeldure huurwoningen (met een huur tussen de 710 en 971 euro) bezitten woningcorporaties in Nederland?

Zie het antwoord op vraag 20.

22

Kunt u in een overzicht de apparaatstaakstellingen weergeven die per begroting nog voor de komende vijf jaren ingevuld moeten worden – zowel de taakstellingen uit Rutte I als Rutte II?

Voor de jaren 2019 en verder is er geen oploep in de apparaatstaakstelling voortkomend uit de kabinetten Rutte I en Rutte II. De apparaatstaakstel- lingen van die beide kabinetten kenden een oploep tot en met 2018. De precieze departementale doorvertaling van de taakstelling Rutte II is weergegeven in het centraal apparaatsartikel van de departementale begrotingen.

23

Waarom zijn de «in-controlverklaringen» (met betrekking tot informatiebeveiliging) van de vakdepartementen divers van opzet?

Er is een model «in-controlverklaring» afgestemd met de departementen waarin de minimale onderbouwingseisen zijn opgenomen. Ook is daarin aangegeven welke eisen minimaal gesteld worden aan een management-systeem. Het departement is vrij om daarnaast extra informatie op te nemen en het model zo aan te passen dat het het beste aansluit bij de departementale werkwijze.

24

Welk mandaat heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties indien de «in-control verklaringen» (met betrekking tot informatiebeveiliging) van de andere vakdepartementen te laat komen of wanneer zij in gebreke zijn? Is er sprake van enige doorzettingsmacht?

Ik kan mijn collega's aanspreken op een te late oplevering van de «in-control verklaring», maar er is op dit moment geen sprake van formele doorzettingsmacht, waarbij ik hier formele consequenties aan kan verbinden. Zoals in het verantwoordingsdebat van 23 mei jl. door de Minister van Financiën is toegezegd, zal ik na de zomer terugkomen bij de Kamer met specifieke nieuwe voorstellen rondom ICT en informatiebeveiliging binnen het Rijk. In deze kamerbrief zal ik ook ingaan op meer bevoegdheden en extra instrumenten, zoals geadviseerd door de Algemene Rekenkamer.

25

Is er enig preventief toezicht aangaande de informatiebeveiliging van alle vakdepartementen door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties?

Ik heb op dit moment geen formele toezichhoudende taak, maar houdt wel toezicht op de naleving van de rijksbreed geldende kaders, zoals ook beschreven in de kamerbrief d.d. 22 december 2017 (Kamerstuk 34 725–47). Zoals in het verantwoordingsdebat van 23 mei jl. door de Minister van Financiën is toegezegd, zal ik na de zomer terugkomen bij de Kamer met specifieke nieuwe voorstellen rondom ICT en informatiebeveiliging binnen het Rijk (Handelingen II 2016/17, nr. 84, Verantwoordingsdebat 2017). In deze kamerbrief zal ik ook ingaan op meer bevoegdheden en extra instrumenten, zoals geadviseerd door de Algemene Rekenkamer.

26

Worden de «in-control verklaringen» (met betrekking tot informatiebeveiliging) ge-audit? Zo nee, waarom niet?

In het rijksbrede onderzoek naar de sturing en beheersing van informatiebeveiliging bij de departementen, bekijkt de Auditdienst Rijk (ADR) het centrale managementsysteem op informatiebeveiliging bij elk departement. Hier maakt het proces van totstandkoming van de «in-control verklaring» deel van uit. De «in-control verklaring» zelf wordt niet inhoudelijk ge-audit. De intentie van dit type onderzoek is dat hiermee de beveiligingsaanpak van de rijksdienst over de gehele linie blijvend versterkt wordt.

27

Zijn de bevindingen van de Algemene Rekenkamer vorig jaar op de onderzochte kritieke systemen met betrekking tot informatiebeveiliging in een verbeterplan opgenomen?

In het rijksbrede informatiebeveiligingsonderzoek van de Auditdienst Rijk (ADR) is eind 2017/begin 2018, per departement specifiek gekeken naar de opvolging van de bevindingen ten aanzien van de kritieke systemen van

het voorgaande jaar. Elk departement is zelf verantwoordelijk voor het borgen van de bevindingen in een verbeterplan.

28

Zijn er rijksbrede minimeisen en verplichte periodieke controles als het gaat om het IT-beheer van belangrijke financiële systemen van het Rijk?

Voor de Rijksdienst is de Baseline Informatiebeveiliging Rijksdienst (BIR2017) van toepassing voor alle informatiesystemen. De BIR2017 is gebaseerd op de ISO27002 normen die ook op hoofdlijnen in gaan op zaken rondom ICT-beheer zoals logische toegangsbeveiliging, waaronder het periodiek beoordelen van alle uitgegeven toegangsrechten.

29

Wat is de omvang van het ICT-personeelstekort inclusief externe inhuur rijksbreed en hoe ontwikkelt zich dit?

Zoals de Algemene Rekenkamer opmerkt in het verantwoordingsonderzoek 2017 is er geen gedetailleerd rijksbreed inzicht in de omvang en ontwikkeling van ICT-personeelstekorten. Op meer algemeen niveau zijn inzichten verkregen in de tekorten en ontwikkeling van ICT-personeel bij het Rijk op basis van een onderzoeksrapport van Panteia/Intelligence Group dat in opdracht van BZK is uitgevoerd in 2017. Dat onderzoek is gepubliceerd op rijksoverheid.nl.

Het ontbreken van fijnmazig rijksbreed inzicht wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat in het personeelsadministratiesysteem van het Rijk gebruik wordt gemaakt van grofmazige functiefamilies en functiegroepen. Daarbinnen zijn niet alle specifieke ICT-functies te herleiden. Anderzijds wordt het succesvol of niet succesvol invullen van tijdelijke behoefte aan ICT-personeel niet rijksbreed bijgehouden.

Vanaf januari 2018 wordt invulling gegeven aan een programma Versterking HR ICT Rijksdienst. Daarin zal onder andere worden gewerkt aan het (structureel) versterken van de informatiepositie van het Rijk als ICT-werkgever

30

Welk percentage van de ontwikkeling van ICT-producten wordt uitbesteed aan de markt (rijksbreed)?

De uitgaven aan externe ICT-leveranciers maken deel uit van de totale inkoopuitgaven aan goederen en diensten die door de rijksoverheid worden gedaan. De inkoopinformatie over 2017 wordt in het najaar van 2018 als open data gepubliceerd. Het totaal van de inkoopdata over 2016, gespecificeerd naar departement, is op dit moment beschikbaar: op <https://data.overheid.nl/data/dataset/totaaloverzicht-inkoopdata-rijksoverheid-2016>. De inkoopinformatie wordt daar weergegeven in gestaffelde bedragen (het totaal aan de uitgaven per leverancier).

31

Hoe wordt de rijksbrede visie op ICT-personeel (zoals in december naar de Kamer gestuurd) gefinancierd?

Eind december is de Kamer geïnformeerd over een plan van aanpak Versterking HR ICT Rijksdienst (Kamerstuk 31 490, nr. 235). Voor 2018 is reeds dekking gevonden voor de voorgestelde rijksbrede aanpak binnen de begroting van BZK.

32

Wat is de huurquote-ontwikkeling voor mensen in een sociale huurwoning en voor mensen in een middenhuurwoning?

Uit de resultaten van het meest recente driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) volgt dat in 2015 de gemiddelde huurquote van huishoudens in een sociale huurwoning 26% was. Voor huishoudens in

een middenhuurwoning was de gemiddelde huurquote 32,5%. Hierbij is een middenhuurwoning gedefinieerd op basis van een huur van minimaal de liberalisatiegrens en maximaal 1.000 euro. Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 met actuele cijfers over de huurquote worden gepubliceerd in april 2019.

33

Op welke manier wordt de jaarlijkse maximale huurverhoging vastgesteld?

De regelgeving bepaalt dat de percentages van de jaarlijks maximaal toegestane huurverhoging voor woningen in het gereguleerde huursegment worden bepaald door de Minister.

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373) is de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging per 2017 gewijzigd en is per 2017 de nieuwe huursombenadering voor woningcorporaties ingevoerd. Bij de huursombenadering is voor zelfstandige woningen de maximaal toegestane huurverhoging per woning voor de lagere inkomensgroep op inflatie+2,5% gesteld. Maar woningcorporaties mogen door die huursombenadering in het kalenderjaar over hun gehele bezit slechts een gemiddelde huursomstijging van inflatie+1% bereiken, inclusief huurharmonisatie (huurstijging bij huurdersmutatie). Woningcorporaties kunnen dus niet voor al hun woningen een huurverhoging van inflatie+2,5% voorstellen.

Sinds 2017 geldt nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor zelfstandige woningen (gelijk aan de hoge inkomensgrens voor toewijzing van woningen in het gereguleerde huursegment van woningcorporaties; dus in 2017: € 40.349 (over 2015); in 2018: € 41.056 (over 2016)).

Voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen boven de inkomensgrens is een maximale huurverhoging van inflatie+4% toegestaan. Maar ook sinds 2017 zijn huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden uitgezonderd van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen bleef de maximaal toegestane huurverhoging inflatie+1,5%.

De inflatie (consumentenprijsindex) over 2016 was 0,3%. Daarmee kwamen de maximaal toegestane huurverhogingspercentages uit op:

Maximale huurverhogingspercentages per 1 juli 2017 (per woonruimte)	
Zelfstandige woningen	2,8% (inflatie+2,5%punt)
Inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige huurverhoging	4,3% (inflatie+4,0%punt)
Onzelfstandige woningen (kamers)	1,8% (inflatie+1,5%punt)
Woonwagens	1,8% (inflatie+1,5%punt)
Standplaatsen	1,8% (inflatie+1,5%punt)

Maximale huursomstijging over het gehele bezit van corporaties	
Zelfstandige woningen	1,3% (inflatie+1,0%punt), incl. harmonisatie

34

Wat was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2017?

Over de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2017 zijn geen cijfers beschikbaar. De meest recente cijfers zijn te vinden in het onderzoek uit 2016 waarnaar wordt verwezen in het antwoord op vraag 35. In het WoON onderzoek 2018 wordt informatie gevraagd over wacht en zoektijden. De Tweede Kamer zal hierover in 2019 worden geïnformeerd.

35

Kunt u een overzicht geven van de wacht- en zoektijden voor sociale huurwoningen in de verschillende woningmarktregio's?

In 2016 is onderzoek naar wacht- en zoektijden verricht in opdracht van BZK («Wachten, zoeken, vinden»; Kamerstuk 32 847, nr. 229.). De meest gebruikte indicator voor de wachttijd voor woningzoekenden is de gemiddelde inschrijfduur bij woningtoewijzing. Deze varieerde in 2015 sterk per regio: van 2,5 jaar op Walcheren tot 8,7 jaar voor starters in de regio Amsterdam en 7,4 jaar in Utrecht. In de zuidvleugel van de Randstad zijn de inschrijfduren korter dan in Noordvleugel: in Haaglanden 2,8 jaar en Rotterdam 3,3 jaar. Ook binnen regio's zijn grote verschillen, per gemeente, wijk en type woning.

Uit een nadere analyse van de ontwikkeling in vijf gebieden blijkt dat de zoekduur (de periode waarin woningzoekenden actief reageren op het aanbod) voor sociale huurwoningen varieerde van ruim 1 tot 4 jaar.

36

Hoe groot was het woningtekort voor sociale huurwoningen in 2017? Hoe groot is dat nu? Kunt zo concreet mogelijke aantallen geven?

Het is niet mogelijk het woningtekort exact te meten. Om de spanning op de woningmarkt te meten, wordt als indicator het zogeheten statistisch woningtekort gehanteerd. Dit cijfer is de uitkomst van een prognosemodel, dat een beeld geeft van de ontwikkelingen, maar sterk afhankelijk is van de gehanteerde veronderstellingen, waaronder de opgegeven preferentie van huishoudens. Een statistisch woningtekort betekent niet dat mensen «onder de brug slapen» maar wel dat bijvoorbeeld starters later dan gewenst een zelfstandige woning betrekken en langer thuis of in een onzelfstandige woning blijven wonen, of een zelfstandige woning gaan delen. Volgens de Primos prognose 2017 wordt het statistisch woningtekort voor 2017 voor heel Nederland geraamd op – 178.000 woningen, of te wel –2,3% van de bestaande voorraad. Voor 2018 wordt een toename van het statistisch woningtekort geraamd uitkomend op 196.000 woningen, of te wel 2,5% van de bestaande woningvoorraad. In de berekening van het statistisch woningtekort is het niet mogelijk onderscheid te maken naar eigendomsverhouding.

37

Hoe groot was het woningtekort voor koopwoningen in 2017? Hoe groot is dat nu? Kunt zo concreet mogelijke aantallen geven?

Zie het antwoord op vraag 36.

38

Was er in 2017 een tekort aan vrije sector-woningen met een huurprijs tot 1.000 euro per maand? Zo ja, hoeveel woningen zijn er nodig in 2018, en hoeveel daarna?

Zie het antwoord op vraag 36.

Volgens het eindrapport van de Commissie Van Gijssel (Samen bouwen aan middenhuur: Ervaringen van één jaar Samenwerkingstafel middenhuur, bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 316) bedraagt de toekomstige extra behoefte aan middenhuurwoningen naar schatting tussen de 60.000 en 200.000 woningen in de komende tien jaar.

39

Hoeveel huurwoningen zijn er nodig de komende jaren? Kunt u dit per jaar aangeven en per woningcategorie; goedkope sociale huur, dure sociale huur, vrije sector en koop?

De behoefte aan woningen is middels het midden-scenario van het Socrates model 2016 voor de periode 2015–2025 geraamd op 610.000 woningen. Het grootste deel van de behoefte is toegespitst op de

koopsector (95%) en een klein deel betreft de huursector en dan voornamelijk het geliberaliseerde segment. Er wordt in het midden-scenario een afnemende behoefte geraamd in het gereguleerde huursegment. Dat betekent niet dat er geen opgave ligt voor de voorraad huurwoningen. Regionaal kan de situatie verschillend zijn van het landelijk geaggregeerde beeld. Ook kan er behoefte zijn aan kwalitatieve aanpassing van de voorraad. Aan de extra behoefte van koopwoningen kan mede tegemoet worden gekomen door verkoop van bezit van corporaties. Dit biedt ruimte om binnen de gereguleerde corporatiesector de voorraad te vernieuwen en woningen te bouwen die passen bij de behoeften van de doelgroep.

40

Hoeveel huizen staan er nog «onder water», in absolute aantallen?

Het aantal onderwaterhypotheken bedroeg in het vierde kwartaal van 2017 ongeveer 335.000 (DNB, loan level data).

41

Wat is het percentage dure scheefwoners onder sociale huurders?

Uit de resultaten van het meest recente driejaarlijkse WoON volgt dat in 2015 ruim een derde van de huishoudens van sociale huurders (aandachtsgroep huurtoeslag) een huur boven de aftoppingsgrens heeft en zo behoort tot de groep dure scheefwoners. Het betreft hier circa 530.000 huishoudens. Deze resultaten zijn gepubliceerd in april 2016 in het rapport «Wonen in beweging».

Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 met actuele cijfers over scheefwonen worden gepubliceerd in april 2019.

42

Wat is het percentage goedkope scheefwoners onder sociale huurders?

Uit de resultaten van het meest recente driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) volgt dat in 2015 het aantal huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens 520.000 bedroeg.

Dat betreft ongeveer een vijfde van het aantal verhuurde woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Deze resultaten zijn gepubliceerd in april 2016 in het rapport «Wonen in beweging» dat destijds naar uw Kamer is gestuurd.

Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 met actuele cijfers over scheefwonen worden gepubliceerd in april 2019.

43

Hoeveel woningen zijn er de afgelopen vier jaar per jaar opgeleverd?

Het aantal nieuwbouwwoningen per jaar bedraagt volgens het CBS:

Jaar	Aantal nieuwbouwwoningen
2014	45.200
2015	48.400
2016	54.800
2017	62.400
2018 ¹	15.000

¹ Eerste kwartaal van 2018.

44

Hoe is de migratie geweest van koopwoningen, sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en dure huurwoningen (inclusief nieuwbouw en sloop) in 2016 en 2017?

In de Staat van de woningmarkt 2018 zal worden ingegaan op de ontwikkelingen in de woningvoorraad op het niveau van corporatiehuurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. Mutaties binnen het particuliere huursegment (gereguleerd, middenhuur, dure huur) kunnen worden toegelicht aan de hand van het WoON 2018, waarover de Tweede Kamer in 2019 zal worden geïnformeerd.

45

Hoeveel DAEB-woningen zijn naar de niet-DAEB-tak van woningcorporaties overgeheveld in 2017 en met welk redenen? Kunt u zo concreet mogelijk zijn?

In haar Sectorbeeld 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) aangegeven dat er bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB ruim 68.000 wooneenheden zijn overgeheveld van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. De plannen hiervoor zijn besproken met gemeenten en huurdersorganisaties die hierop hun zienswijzen hebben kunnen geven. In haar beoordeling heeft de Aw deze zienswijzen zeer sterk meegewogen. Uiteindelijk is in praktisch alle gevallen een voorstel ingediend dat de steun van corporatie, gemeente en Aw had. Bij de overheveling is als eerste gekeken of er na de overheveling nog voldoende woningen in het DAEB-segment blijven voor de lokale behoefte aan deze woningen. Corporaties hebben woningen overgeheveld die zij in de toekomst in het geliberaliseerde segment gaan verhuren. Daarnaast hebben corporaties hun plannen zo gemaakt dat de zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak voldoende levensvatbaar is, en de niet-DAEB tak voldoende massa heeft om de door de corporatie geziene maatschappelijke opgaven in het niet-DAEB-segment (bijvoorbeeld middenhuur) aan te kunnen.

46

Hoeveel woningen voor ouderen zijn er in 2017 gebouwd en hoeveel zijn er nodig?

De groep ouderen is zeer divers, er bestaan zeer grote verschillen in factoren als inkomen, opleidingsniveau, grootte en kwaliteit van het sociale netwerk en de mate van gezondheid. Er bestaan geen eenduidige definitie voor een ouderenwoning. Dat geldt ook voor termen als seniorenwoning, aangepaste woning, geschikte woning, levensloopgeschikte woning etc. De reden is dat doordat de vraag zeer divers is, het aanbod ook zeer divers is. Bovendien woont de meerderheid van ouderen in een reguliere woning. Het is dan ook niet mogelijk om aan te geven hoeveel woningen er voor ouderen worden gebouwd en wat de behoefte is.

47

Welke belemmeringen in de woningproductie zijn van invloed op het langer zelfstandig wonen?

De mate waarin een oudere zelfstandig kan blijven wonen is afhankelijk van een groot aantal factoren waaronder de geschiktheid van de woning en de leefomgeving, de bereikbaarheid van voorzieningen en het sociale netwerk. Het verschilt sterk per regio of er woningproductie nodig is om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Hierdoor valt niet in algemene zin te zeggen welke belemmeringen in de woningproductie van invloed zijn op het langer zelfstandig wonen.

48

Hoeveel vergunninghouders moesten gemeenten tussen 2015 en 2017 huisvesten? Hoeveel daarvan zijn naar sociale huurwo-

ningen gegaan? Hoeveel daarvan zijn naar sobere huisvesting gegaan, met behulp van de subsidieregeling? Hoeveel daarvan zitten nog in asielzoekerscentra?

In 2015 zijn halfjaarlijkse taakstellingen van 14.000 en 14.900 opgelegd. In 2016 hebben gemeenten een taakstelling van 20.000 en 23.000 te huisvesten vergunninghouders gekregen. In 2017 was de asielinstroom een stuk lager en werden de taakstellingen vastgesteld op 13.000 en 10.000 vergunninghouders.

Het merendeel van deze taakstellingen is gerealiseerd door statushouders te plaatsen in een sociale huurwoning, vaak met meerdere mensen samen. Het COA gaat uit van gemiddeld 1,7 personen per woning. Tot en met april 2018 zijn 437 vergunninghouders definitief gehuisvest met behulp van de tijdelijke subsidieregeling. Het is mij niet bekend hoeveel asielzoekers die zich tussen 2015 en 2017 hebben gemeld voor een vergunning nog in asielzoekerscentra zitten.

49

Hoeveel gemeenten hebben vergunninghouders nog als urgentie-categorie voor sociale huurwoningen, in plaats van sobere huisvesting te realiseren met de subsidie van de rijksoverheid? Hoeveel van het beschikbare subsidiebudget is inmiddels gebruikt?

Naar hoeveel gemeenten een urgentiestatus hebben toegekend aan statushouders doe ik momenteel onderzoek. Ik zal uw Kamer conform eerdere toezeggingen zo snel als mogelijk hierover informeren. Per 1 april 2018 is € 2.731.250 subsidie toegekend, waarmee 437 vergunninghouders zijn gehuisvest.

50

Zijn de (drie) expertteams erin geslaagd de belemmeringen in de woningproductie en transformatie weg te nemen?

De verschillende expertteams zijn op eerder verzoek (vraag gestuurd) ingezet door gemeenten bij specifieke vraagstukken. Het nieuwe expertteam woningbouw, wat een voortzetting is van de drie expertteams, kan ook naar aanleiding van signalen die opkomen proactief optreden, en ondersteunt op deze manier het wegnemen van belemmeringen bij woningbouw.

Wat betreft belemmeringen bij transformatieopgaven is de afgelopen jaren een verschuiving te zien betreft de inzet van het expertteam. Deze verschuiving heeft plaatsgevonden van gebouwtransformatie naar gebiedstransformatie. Hier zijn de belemmeringen vaak complexer van aard. Aan de hand van deze verschuiving kan geconcludeerd worden dat op gebouwniveau er een verminderende behoefte is aan het expertteam en dat er bij gemeenten zelf meer kennis is om vraagstukken zelf op te pakken.

51

In hoeverre levert de nieuwbouw en transformatie voldoende bijdrage aan het langer zelfstandig wonen? Indien onvoldoende, hoe groot is dan het tekort?

Door de vergrijzing zal het aantal ouderen dat wil verhuizen waarschijnlijk gaan toenemen. Door de diversiteit van de doelgroep is de vraag ook zeer divers. Het woningaanbod is, net als voor ander doelgroepen, per regio zeer verschillend. Dit maakt dat het niet mogelijk is op landelijk niveau aan te geven wat de vraag van ouderen is, wat het aanbod van woningen is dat zij zoeken en wat een eventueel tekort is. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders kunnen wel op lokaal niveau een inzicht krijgen in de vraag en het aanbod en afspraken maken om een eventueel tekort van woningen en woonvormen te verminderen.

52

Hoeveel projecten zijn geholpen door de drie verschillende expertteams? Hoeveel meer projecten zijn er door het Expertteam Versnellen geholpen, nu deze meer aanbodgestuurd zouden gaan werken?

Op dit moment worden voor de Expertteams Transformatie en Eigenbouw rapportages gemaakt betreffende de jaren 2016 en 2017. Daarnaast wordt er ook aan een rapportage van het expertteam Versnellen over het jaar 2017 gewerkt. De rapportages worden nog voor de zomer naar de Kamer gestuurd. Hierin zal antwoord gegeven worden op de bovenstaande vraag betreffende de hoeveelheid projecten die geholpen zijn met de verschillende expertteams.

Het Expertteam Woningmarkt is net gestart en er kan om die reden nog geen inzicht worden gegeven in het aantal projecten dat nu geholpen is.

53

Hoe ver zijn woningcorporaties nu met hun verplichting om in 2021 gemiddeld energielabel B te hebben?

Over de voortgang van de uitvoering van het Energieakkoord wordt jaarlijks ingegaan in de Nationale Energieverkenning. In de Nationale Energieverkenning 2017 werd geconstateerd dat de geleverde inspanningen in de afgelopen jaren niet voldoende zijn om het doel van gemiddeld label B te realiseren. Met de Woonagenda van Aedes zetten de woningcorporaties een verdere stap in verduurzaming. Op langere termijn gaat het om het maken van verduurzamingsplannen gericht op CO₂-neutraal in 2050. Op de korte termijn gaat het om een versnelling om in 2021 op gemiddeld label B uit te komen. Op de resultaten van het aanvullend pakket vindt monitoring plaats. Blijkens de Aedes benchmark verduurzaming is er in 2017 een versnelling in de verduurzaming opgetreden. De komende jaren zal blijken of het tempo voldoende is om de doelstelling te behalen.

54

Welk aandeel van hun woningbezit hebben woningcorporaties verkocht om zo hun verplichting van gemiddeld energielabel B te halen?

Ik heb geen aanwijzingen dat corporaties woningen verkopen om hun voorraad naar gemiddeld label B te brengen. Er is geen registratie van achterliggende redenen voor verkoop van woningen, maar de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen geeft geen aanleiding te veronderstellen dat om deze reden tot meer verkoop is overgegaan.

55

Wanneer komen er extra maatregelen om woningcorporaties verder te laten verduurzamen?

In het kader van het Klimaatakkoord wordt gesproken over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Onder leiding van dhr. Samsom wordt ook gesproken over de verduurzaming van de corporatiesector en te treffen maatregelen.

56

Hoe is de ontwikkeling van energielabelstappen in de sociale huursector in 2017 geweest?

De database met energielabels van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland biedt inzicht in de samenstelling van de sociale huursector naar energielabel.

Label	2015	2016	2017
A	6,5%	7,1%	8,5%
B	17,0%	16,9%	17,0%
C	32,4%	33,6%	35,1%
D	24,1%	23,4%	22,0%
E	11,9%	11,3%	10,5%
F	5,9%	5,5%	4,9%
G	2,2%	2,1%	2,0%

Deze gegevens moeten met enige voorzichtigheid worden gehanteerd. Doordat per 1 januari 2015 de bepalingmethode is gewijzigd, zijn de resultaten over de jaren niet zonder meer vergelijkbaar. Daarnaast heeft nog niet elke sociale huurwoning een geldig energielabel. De geldige energielabels zijn vertaald naar de totale sociale woningvoorraad op basis van labelklasse per woningtype en bouwjaar. Er is een trend zichtbaar in de toename van het aantal groene energielabels.

57

Hoeveel moest een huurder in 2017 gemiddeld betalen aan energieprestatievergoeding, als deze was overeengekomen met de verhuurder?

Ik heb in de wet geen registratieplicht voor de overeengekomen energieprestatievergoedingen opgenomen. Derhalve kan ik u geen gemiddelde aangeven. Mijn beeld is dat vaak een lagere EPV wordt overeengekomen dan het maximum dat de wet toelaat. Ook voor nieuwbouwwoningen hoor ik van corporaties dat zij minder EPV vragen dan het toegestane maximum. Het gemiddelde zal dus lager liggen dan dit maximum.

58

Hoeveel nul-op-de-meter-woningen zijn er bijgekomen in 2017, en hoeveel betrof ombouw en hoeveel ervan was nieuwbouw?

De vereniging Stroomversnelling geeft aan dat in 2017, voor zover bij hun bekend, 3.000 nul-op-de-meter woningen zijn gerealiseerd. Daarvan zijn 1.900 nieuwbouwwoningen en 1.100 renovaties. Er zal ook een klein aantal gerealiseerde nul-op-de-meter woningen zijn, die niet bij hen gemeld zijn.

59

Wat is het totale gas- en CO₂-besparingspotentieel van de bebouwde omgeving en welk aandeel daarvan wordt met het huidige beleid gerealiseerd?

Het CO₂ besparingspotentieel in de gebouwde omgeving hangt af van de maatregelen die genomen worden. Het Planbureau voor de leefomgeving heeft in het rapport Kosten klimaat- en energietransitie 2030, het besparingspotentieel van een aantal mogelijke maatregelen geïnventariseerd. Het besparingspotentieel is uitgedrukt in CO₂, het gasbesparingspotentieel kan hier rechtstreeks uit worden afgeleid want de verbranding van 1 m³ gas leidt tot de uitstoot van 1,8 kg CO₂.

Besparingspotentieel diverse maatregelen gebouwde omgeving (in megaton CO₂)

Zon-PV	4,9
Isolatie	3,3
Warmteterug-winning	1,8
Warmtepomp/zonneboiler	5,5

De potentiëlen zijn nadrukkelijk niet optelbaar: bij gecombineerde toepassing verkleinen de technische maatregelen elkaars effect (waardoor ook de kosteneffectiviteit ongunstiger wordt), en bovendien zijn sommige maatregelen alternatieven voor elkaar. Bovendien is hierbij niet gekeken naar de kosten.

Om de klimaatdoelstelling voor 2030 op een kostenefficiënte wijze te halen heeft het kabinet besloten tot een taakstellende CO₂ reductie van 3,4 megaton in de gebouwde omgeving. De invulling van deze maatregelen vindt plaats in het Klimaatakkoord.

Er is geen aparte doorrekening van besparingspotentieel voor alleen particuliere koopwoningen. Maar gegeven het feit dat koopwoningen ongeveer 60% van de woningvoorraad vormen, geeft dit een indicatie van het CO₂-besparingspotentieel.

60

Wat is het tempo waarmee huizen van het gas worden gehaald en in welk jaar is de Nederlandse bebouwde omgeving met dit tempo?

Het tempo waarmee op dit moment woningen van het aardgas worden gehaald is nog niet voldoende om in 2050 de Nederlandse gebouwde omgeving aardgasvrij te maken. Dat tempo moet fors omhoog.

In het regeerakkoord is opgenomen dat we voor het eind van de kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij willen maken of in ieder geval zodanig energie-efficiënt dat ze op korte termijn aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Hiermee wordt een eerste stap gezet op weg naar een verduurzaming van 200.000 woningen en andere gebouwen per jaar, het tempo dat nodig is om tot 2050 de gehele gebouwde voorraad te verduurzamen.

Ik start momenteel met een programma daartoe. Op 3 april 2018 heb ik, samen met mijn collega Wiebes en de voorzitter van de VNG, een brief hierover aan alle gemeenten gestuurd. In die brief roepen we gemeenten op om samen met ons te starten met proeftuinen voor aardgasvrije bestaande wijken. Van die brief heeft u op 3 april 2018 een afschrift ontvangen (Kamerstuk 32 847, nr. 345). Vooralsnog vind ik de respons op die brief zeer bemoedigend. Veel gemeenten maken plannen om met een wijkgerichte aanpak woningen en gebouwen aardgasvrij te maken.

61

Hoe vordert gebouwgebonden financiering?

In het kader van het Klimaatakkoord wordt toegewerkt naar een uitwerking van gebouwgebonden financieringsvormen. Omdat de woning wordt verduurzaamd, staat tegenover de investering in beginsel ook een besparing op de energielasten. De financieringslasten kunnen daar geheel of gedeeltelijk mee worden gedekt. Eén van de kernvragen bij gebouwgebonden financiering is de juridische vormgeving van de overdraagbaarheid van de lening in verband met de verduurzamingsmaatregel bij verkoop van de woning. Daar is een adequate juridische grondslag voor nodig. Het gaat dan om een grondslag waarmee een duurzaamheidslening kan worden gekoppeld aan de woning. In het kader van het Klimaatakkoord worden de vormgeving van de grondslag en de voorwaarden in overleg met relevante partijen uitgewerkt.

62

In hoeverre heeft de koppeling tussen de gemiddelde woningwaarde en de hoogte voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens, die per 1 juli 2016 in werking is getreden, effect gehad op de achterborgstelling en de aanvragen van het Waarborgfonds Eigen Woningen?

De koppeling van de NHG-kostengrens aan de gemiddelde woningwaarde zorgt ervoor dat de NHG-kostengrens meebeweegt met de gemiddelde

woningwaarde en het aandeel woningen dat onder deze grens valt min of meer constant blijft.

In 2016 was het maximale hypotheekbedrag met NHG € 233.443. In 2017 bedroeg dit € 247.450.

Onderstaand wordt het aantal garanties in het segment € 0 tot € 233.443 en van € 233.443 tot € 247.450 weergegeven. Er is gekeken naar het aantal garanties voor de aankoop van bestaande woningen. 11% van het aantal transacties met NHG-garantie in 2017 betrof het segment boven kostengrens van 2016. Dit resulteerde in een toename van de achterborgstelling van 2,45 miljard; 15% van de totale toename van de achterborgstelling.

Maximale hypotheekbedrag met NHG	Garanties 2017		Achterborgstelling 2017	
	Aantal	%	Hoofdsom (mld)	%
€ 0 – € 233.443	81.156	89%	13,60	85%
€ 233.443 – € 247.450	10.104	11%	2,45	15%
Totaal	91.260	100%	16,05	100%

NB.

In deze periode nam de achterborgstelling toe van € 193 mld ultimo 2016 naar € 197 mld ultimo 2017; een toename van 4 miljard. In bovenstaande tabel is het getal 16,05 miljard opgenomen. Het verschil is te verklaren doordat het laatste getal niet gecorrigeerd is voor het aantal garanties dat afloopt, het aantal garanties dat wordt afgemeld en de annuïtaire daling van de leningen.

63

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

Uit de resultaten van de meest recente CBS-huurenquête (2017) blijkt dat op 1-7-2017:

- 26% van de huurwoningen van woningcorporaties een huur hadden van meer dan 80% van de maximale huur, het betreft hier circa 585.000 huurwoningen;
- 70% van de huurwoningen van particuliere verhuurders een huur hadden van meer dan 80% van de maximale huur, het betreft hier circa 700.000 huurwoningen.

Het betreft hier zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen. Nieuwe resultaten van de CBS-huurenquête (2018) komen beschikbaar in het najaar van 2018.

64

Hoeveel woningcorporaties hebben in 2017 de huur alleen met de inflatie verhoogd voor al hun huurders? Hoeveel commerciële verhuurders hebben dit gedaan?

Over de aantallen verhuurders die huurverhogingen boven inflatie hebben toegepast, heb ik geen gegevens.

Uit de Huurenquête blijkt dat de gemiddelde huurverhoging (exclusief harmonisatie) bij woningcorporaties 0,6% was en bij commerciële verhuurders 2,4%. De inflatie over 2016 was heel laag, namelijk 0,3%. Corporaties zaten daar gemiddeld 0,3% boven. Commerciële verhuurders hebben gemiddeld een hogere marge boven inflatieniveau toegepast, namelijk 2,1% boven inflatie. Maximaal toegestaan was 2,5% boven inflatie, 2,8%.

De lagere huurverhogingen van woningcorporaties worden veroorzaakt door de per 2017 ingevoerde beperking van de huursomstijging-inclusief-

harmonisatie van inflatie+1%. Woningcorporaties moeten de gemiddelde huurverhoging over hun gehele bezit over het kalenderjaar 2017 beperken tot maximaal 1,3%, inclusief harmonisatie (huurstijging bij huurdersmutatie). Voor commerciële verhuurders geldt de beperking van de huursomstijging over het gehele woningbezit niet.

65

Hoeveel woningcorporaties zijn overgegaan tot huurverlaging het afgelopen jaar? Hoeveel commerciële verhuurders hebben dit gedaan?

Ik heb geen gegevens over het aantal verhuurders dat is overgegaan tot huurverlaging, wel over het aandeel huurverlagingen in de huuraanpassingen.

Uit de Huurenquête⁵ blijkt dat in totaal 5% van de huuraanpassingen een huurverlaging was. Woningcorporaties voerden in de gereguleerde voorraad in 5% van de gevallen een huurverlaging toe en in de geliberaliseerde voorraad in 7% van de gevallen. In totaal in 5% van de huuraanpassingen.

Commerciële verhuurders pasten in de gereguleerde voorraad in 3% van de huuraanpassingen een huurverlaging toe en in de geliberaliseerde voorraad in 4%. In totaal in 3% van de huuraanpassingen.

66

Kunt u verklaren waarom commerciële verhuurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad hun huren bij zittende huurders gemiddeld met 2,4% verhoogden, terwijl woningcorporaties dit met gemiddeld 1,1% deden?

De gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie was voor woningcorporaties 0,6% en voor commerciële verhuurders 2,4%. Het totale gemiddelde van de huurverhogingen exclusief harmonisatie was 1,1%. Het lagere gemiddelde van de huurverhoging exclusief harmonisatie (huurstijging bij huurdersmutatie) voor woningcorporaties wordt veroorzaakt door de per 2017 ingevoerde nieuwe huursombenadering voor woningcorporaties. Die nieuwe huursombenadering houdt in dat de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie over het kalenderjaar 2017 slechts 1,3% (inflatie+1%) mag zijn. Daardoor kunnen woningcorporaties niet over hun gehele woningbezit een maximale huurverhoging van 2,8% (inflatie+2,5%) toepassen, maar moeten ze bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld onder het niveau van inflatie+1% blijven willen ze nog ruimte hebben om de huurprijs bij nieuwe verhuringen te verhogen (harmonisatie).

Hoeveel de gemiddelde huursomstijging inclusief harmonisatie over 2017 was, is nog niet bekend. De gegevens daarover moeten woningcorporaties (met de andere jaargegevens) voor 1 juli 2018 bij de Autoriteit woningcorporaties aanleveren.

67

Welk percentage van de goedkope scheefwoners heeft te maken gehad met een inkomensafhankelijke extra huurverhoging? Zou u het percentage kunnen verklaren?

Het is aan verhuurders om al dan niet gebruik te maken van de inkomensafhankelijke extra huurverhoging. Nu is het wel zo dat sinds 2017 de inkomensgrens waarbij een inkomensafhankelijke extra huurverhoging kan worden toegepast is verhoogd door de middeninkomensgroep (2016: € 34.678–44.360) te laten vervallen. De inkomensgrens is nu gelijkgesteld aan de hoogste inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van woningcorporaties in het gereguleerde huursegment, waardoor de inkomensgrens is gestegen van € 34.678 in 2016 naar € 40.349 in 2017

⁵ CBS-Huurenquête 2017, bewerking Companen

(2018: € 41.056). Bovendien zijn sinds 2017 huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden van de inkomensafhankelijke extra huurverhoging uitgesloten. Het aantal huishoudens dat met een inkomensafhankelijke extra huurverhoging kan worden geconfronteerd is dus afgenomen.

Uit de Huurenquête blijkt dat van de huurders in de gereguleerde voorraad van woningcorporaties 8% in aanmerking kan komen voor een inkomensafhankelijke extra huurverhoging, bij de gereguleerde voorraad van commerciële verhuurders gaat het om 13% van de huurders. In totaal gaat het om 9% van de huurders in het gereguleerde segment. Uit de door de Belastingdienst verstrekte huishoudverklaringen in 2017 komt eenzelfde beeld.

De Belastingdienst heeft in 2017 voor 1,2 miljoen woningen op aanvraag van verhuurders een huishoudverklaring verstrekt. Verhuurders hebben dus niet voor alle woningen in de gereguleerde voorraad een huishoudverklaring aangevraagd. Maximaal een kleine 110.000 huishoudens (9% van 1,2 miljoen) kunnen in 2017 een inkomensafhankelijke extra huurverhoging hebben gehad.

Zoals in het antwoord op vraag 42 is aangegeven volgt uit de resultaten van het meest recente driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) dat in 2015 het aantal huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens 520.000 bedroeg. Nu is het aantal huurders met een huurprijs onder de liberalisatiegrens niet hetzelfde als het aantal huurders met een gereguleerd huurcontract⁶ (want daarbij mag de huurprijs door huurverhogingen ook tot boven de huidige liberalisatiegrens stijgen, mits daarbij de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem niet wordt overschreden), maar omdat ik niet over betrouwbaarder gegevens beschik hanteer ik voor het antwoord op deze vraag het cijfer uit het antwoord op vraag 42. Voor de huurverhoging van 2017 wordt het huishoudinkomen van 2015 gehanteerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat ongeveer 20% van de goedkope scheefwoningers met een inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging te maken heeft (kunnen) gehad.

68

Hoeveel zijn huurders en hoeveel zijn huiseigenaren erop vooruit dan wel achteruitgegaan in koopkracht in 2017 in vergelijking met de drie voorliggende jaren? Kunt u dit uitsplitsen per groep en per jaar en dit afzetten tegen de gemiddelde koopkracht in Nederland?

In onderstaande tabel is de koopkrachtontwikkeling voor huurders en kopers weergegeven, als ook de gemiddelde ontwikkeling.

	Huurders	Kopers	Nederland gemiddeld
2014	0,8%	1,5%	1,3%
2015	0,6%	1,5%	1,0%
2016	1,7%	3,0%	2,6%
2017	0,2%	0,4%	0,3%

Bron: Ministerie van SZW

⁶ Of een huurcontract (qua huurprijs) gereguleerd of geliberaliseerd is, wordt bij aanvang van de huur bepaald. Als de huurprijs die op de ingangsdatum van het huurcontract geldt boven de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens ligt, is het huurcontract geliberaliseerd. Anders is het een gereguleerd huurcontract. Een gereguleerd huurcontract blijft gereguleerd, ook als de huurprijs door huurverhogingen tot boven de huidige liberalisatiegrens stijgt («eens gereguleerd, altijd gereguleerd»).

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de koopkracht van huurders de afgelopen jaren minder is toegenomen dan die van kopers. Een aantal ontwikkelingen ligt hieraan ten grondslag. Zo zijn de huren in deze periode gestegen, terwijl sprake was van een dalende hypotheekrente.

Daarnaast spelen samenstellingseffecten een rol. Het vorige kabinet heeft sterk ingezet om werken meer lonend te maken. Doordat woningeigenaren uit relatief meer werkenden bestaan is daardoor de koopkrachtontwikkeling van woningeigenaren hoger dan huurders. Daarnaast zijn huurders relatief vaker gepensioneerd dan kopers, waardoor de achterblijvende pensioenindexatie meer invloed heeft op de koopkracht van huurders.

69

Wat waren in 2017 de netto huurquote en netto woonquote voor huurders? Wat is het verschil voor huurders in een sociale huurwoning en in de vrije huursector? Kunt u dat per categorie weergeven?

De netto huurquote en netto woonquote van huurders in 2017 zijn niet bekend. De netto huur- en woonquote worden berekend met de resultaten van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON). De meest recente uitkomsten van het WoON 2015 zijn gepubliceerd in het rapport «Wonen in beweging» dat destijds (april 2016) naar uw Kamer is gestuurd. Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 worden gepubliceerd in april 2019.

70

Wat waren in 2017 de netto koopquote en netto woonquote voor huiseigenaren?

De netto koopquote en netto woonquote van huiseigenaren in 2017 zijn niet bekend. De netto koop- en woonquote worden berekend met de resultaten van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON). De meest recente uitkomsten van het WoON 2015 zijn gepubliceerd in het rapport «Wonen in beweging» dat destijds (april 2016) naar uw Kamer is gestuurd. Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 worden gepubliceerd in april 2019.

71

Wat zijn de koopkrachteffecten voor de verschillende groepen huurders (gepensioneerden, mensen met een bijstandsuitkering, mensen met een Wajong-uitkering, mensen met een minimumloon) zodra de normhuur voortaan met de huurverhoging wordt aangepast in plaats van de percentage stijging bijstandsuitkering? Kan in een tabel worden aangegeven wat het cumulatieve effect van het doorvoeren van een dergelijke maatregel zou zijn in de jaren 2021, 2022, 2029 en 2039?

Voor al deze groepen varieert het jaarlijkse koopkrachteffect van de maatregel tussen 0,0% en – 0,1%. Dit betreft het jaarlijkse effect tot en met het jaar 2022. Effecten voor latere jaren zijn (nog) niet te geven. Deze zijn namelijk afhankelijk van hoogte van het verschil tussen de bijstandsonwikkeling en de huurontwikkeling van dat moment. Op de lange termijn is dit niet te voorspellen. Er zullen daarbij ook jaren zijn zonder koopkrachteffecten aangezien de bijstandsonwikkeling niet per definitie lager is dan de huurontwikkeling. De totale koopkrachteffecten van de maatregelen uit het Regeerakkoord zijn voor de huurders positief.

72

Hoeveel is de huur in percentages van het gemiddelde en mediane inkomen voor huurtoeslagontvangers en

niet-huurtoeslagontvangers? Kan deze ontwikkeling in de afgelopen vijf jaar in een tabel worden gezet?

De netto huurquote wordt berekend met de resultaten van het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) op basis van de betaalde netto huur en het besteedbaar inkomen van het huishouden.

Uit de resultaten van het meest recente WoON volgt dat in 2015 de gemiddelde huurquote van alle huishoudens in een huurwoning 26,7% was. Voor huurtoeslagontvangers was dat: 26,2%, voor niet-huurtoeslagontvangers: 27,0%.

De meest recente uitkomsten van het WoON 2015 zijn gepubliceerd in het rapport «Wonen in beweging» dat destijds (april 2016) naar uw Kamer is gestuurd. Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 worden gepubliceerd in april 2019.

73

Wat is de gemiddelde verhuurprijs van sociale huurwoningen van corporaties? Wat is de gemiddelde verhuurprijs van sociale huurwoningen van corporaties per woningmarktregio?

Uit de resultaten van het meest recente driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) volgt dat in 2015 de gemiddelde verhuurprijs van sociale huurwoningen van corporaties circa 510 euro was. Het betreft hier de bruto huurprijs waarop geen huurtoeslag in mindering is gebracht. De sociale huurwoning is hier gedefinieerd als een huurwoning van een woningcorporatie met een huur beneden de liberalisatiegrens.

In onderstaande tabel is de gemiddelde bruto huur van sociale huurwoningen van woningcorporaties uitgesplitst naar woningmarktregio.

Vanwege de omvang van de steekproef van het WoON dient vermeld te worden dat de cijfers per regio indicatief zijn en afgerond op tientallen.

Regio	Bruto huur	Netto huur
Friesland	480	380
Groningen/Drenthe	480	400
Noord-Holland Noord	500	420
Zwolle/Stedendriehoek	520	430
Metropoolregio Amsterdam	500	430
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde	510	450
Holland Rijnland	500	430
Oost-Nederland	490	410
U16	520	440
Food Valley	520	440
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	520	430
Arnhem Nijmegen	510	420
Woongaard	500	430
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakke	510	440
Noordoost Brabant	520	430
West-Brabant en Hart van Brabant	510	430
Zeeland	490	410
Metropoolregio Eindhoven	510	430
Limburg	510	420
Totaal	510	430

De meest recente uitkomsten van het WoON 2015 zijn gepubliceerd in het rapport «Wonen in beweging» dat destijds (april 2016) naar uw Kamer is gestuurd (Kamerstuk 32 847, nr. 223). Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 worden gepubliceerd in april 2019.

74

Wat is de gemiddelde nieuwbouwprijs van sociale huurwoningen van corporaties? Wat is de gemiddelde nieuwbouwprijs van sociale huurwoningen van corporaties per woningmarktregio?

Volgens de Monitor Nieuwbouw Sociale Huurwoningen 2018 zijn de stichtingskosten van een sociale huurwoning met 5% gestegen tot gemiddeld 166.000 per woning. De variatie in stichtingskosten is groot. Bij 84% van de projecten variëren de stichtingskosten tussen de 130.000 en 200.000 per woning. Projecten met hoge stichtingskosten zijn over het algemeen complexe binnenstedelijke projecten. De genoemde Monitor bevat geen informatie over nieuwbouwprijzen per woningmarktregio.

75

Wat is de gemiddelde bruto huurprijs (zonder huurtoeslag) en netto huurprijs (met huurtoeslag) van sociale huurwoningen van corporaties? Wat is de gemiddelde bruto huurprijs (zonder huurtoeslag) en netto huurprijs (met huurtoeslag) van sociale huurwoningen van corporaties per woningmarktregio?

Zie het antwoord op vraag 73.

76

Wat waren de veronderstellingen over het aantal huurtoeslagontvangers en de hoogte van de huurtoeslag per huurtoeslagontvanger per jaar voor de Rijksbegroting 2016, 2017 en 2018 en deze Voorjaarsnota?

In onderstaande tabellen is het aantal huurtoeslagontvangers en het gemiddelde toeslagbedrag weergegeven. Het gemiddelde bedrag is grosso modo het geraamde bedrag huurtoeslag (saldo uitgaven/ontvangsten) gedeeld door het geraamd aantal huurtoeslagontvangers. Hierbij is gerekend met de bedragen waar toeslagontvangers per jaar recht op hebben. Het daadwerkelijk uitgegeven bedrag in een begrotingsjaar kan daarvan afwijken omdat vanwege de systematiek er in andere jaren betalingen of terugvorderingen kunnen plaatsvinden.

Aantallen (in dzd.)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Begroting 2016	1.357	1.357	1.357	1.356	1.355		
Begroting 2017	1.456	1.455	1.458	1.462	1.466	1.466	
Begroting 2018		1.404	1.397	1.406	1.413	1.417	1.422
Voorjaarsnota			1.343	1.321	1.343	1.357	1.369

Gemiddeld bedrag (in €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Begroting 2016	2.293	2.375	2.518	2.667	2.813		
Begroting 2017	2.297	2.386	2.449	2.538	2.664	2.791	
Begroting 2018		2.558	2.584	2.633	2.736	2.880	3.005
Voorjaarsnota			2.641	2.681	2.787	2.904	2.999

77

Waarom is 101 miljoen euro minder uitgegeven aan de huurtoeslag dan begroot en wat gebeurt er met dit «overgebleven» geld?

Een lagere werkloosheid, lagere asielinstroom, hogere inkomensontwikkeling en lagere huurprijsontwikkeling verklaren het grootste deel van deze meevaller. De lagere uitgaven vallen toe aan de algemene middelen.

78

Kunt u toelichten waarom er minder aanvragen voor huurtoeslag waren in 2017?

Door de verbetering van de economische omstandigheden is sprake van een lagere werkloosheid en een hogere inkomensontwikkeling. Hierdoor kwamen minder huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag. Daarnaast was in 2017 sprake van een lagere asielinstroom.

79

Hoeveel minder huishoudens hebben geen huurtoeslag aangevraagd in 2017 in vergelijking met de 3 jaren daarvoor? Kunt u een absoluut aantal geven en kunt u uw antwoord toelichten?

Omdat de indieningstermijn voor het aanvragen van huurtoeslag over 2017 pas per 1 september 2018 is verstreken en de huurtoeslag nog definitief moet worden vastgesteld op basis van het vastgestelde inkomen kan het aantal huurtoeslagontvangers over 2017 nog niet definitief worden vastgesteld.

In de raming ten behoeve van de begroting 2018 ligt het aantal huurtoeslagontvangers voor 2017 op 1.404. Dit aantal is lager dan eerder verondersteld. Zo lag de raming van het aantal huurtoeslagontvangers voor het jaar 2017 in de begroting 2017 (opgesteld in 2016) nog 51.000 boven de huidige verwachting.

In onderstaande tabel wordt het aantal huurtoeslagontvangers volgens de administratieve bestanden van de Belastingdienst weergegeven. Er vond vanaf 2014 nog wel een stijging plaats mede als gevolg van demografische ontwikkelingen (bevolkingsgroei).

Aantal HT-ontvangers in dzd. (Stand apr 2018)	2014	2015	2016
Totaal	1.364	1.414	1.437

80

Hoeveel huurders (graag in absolute getallen) die een huurprijs hebben onder de aftoppingsgrenzen kregen huurtoeslag in 2017?

Omdat de indieningstermijn voor het aanvragen van huurtoeslag over 2017 pas per 1 september 2018 is verstreken en de huurtoeslag nog definitief moet worden vastgesteld op basis van het vastgestelde inkomen kunnen over 2017 alleen nog voorlopige cijfers worden verstrekt. De aantallen aanvragen met een positieve toekenning kunnen door de inkomenscontrole nog afnemen.

In 2017 hebben volgens de administratieve bestanden van de Belastingdienst tot op heden ca. 1.136.000 huurders met een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag gekregen. Het gaat om ca. 75% van het totaal aan huurtoeslagontvangers in 2017.

81

Hoeveel huurders (graag in absolute getallen) die een huurprijs hebben tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrenzen kregen huurtoeslag in 2017?

Omdat de indieningstermijn voor het aanvragen van huurtoeslag over 2017 pas per 1 september 2018 is verstreken en de huurtoeslag nog definitief moet worden vastgesteld op basis van het vastgestelde inkomen kunnen over 2017 alleen nog voorlopige cijfers worden verstrekt. De aantallen aanvragen met een positieve toekenning kunnen door de inkomenscontrole nog afnemen.

In 2017 hebben volgens de administratieve bestanden van de Belastingdienst tot op heden ca. 366.000 huurders met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens huurtoeslag gekregen. Het gaat om ca. 25% van het totaal aan huurtoeslagontvangers in 2017.

82

Hoeveel mensen in Nederland kunnen aanspraak maken op de huurtoeslag? Kan dit in een tabel worden weergegeven in periodes van vijf jaar tot 2037?

Op dit moment maken ca. 1,4 mln. huishoudens aanspraak op huurtoeslag.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is sterk afhankelijk van de conjunctuur. Fluctuaties in de conjunctuur werken op de huurtoeslag vooral door in de aantallen. Een slechtere economische ontwikkeling leidt vrijwel direct tot een hogere instroom van huishoudens, die door baanverlies of een lager inkomen recht krijgen op huurtoeslag. Een verbetering van de economische ontwikkeling leidt tot een uitstroom van huishoudens uit de huurtoeslag.

De raming van het aantal huishoudens geschiedt voor een begrotingsperiode. In de meest recente begroting (Begroting 2018) is een raming van het aantal huishoudens gemaakt voor de periode tot en met 2022. Naar de huidige demografische en economische inzichten blijft de huurtoeslagpopulatie in de periode tot 2022 redelijk stabiel, ca. 1,4 mln. huishoudens. Ten behoeve van de komende begroting zal de huurtoeslagpopulatie tot 2023 geraamd worden. Voor latere jaren zijn geen cijfers voorhanden.

83

Wat waren de gemiddelde kosten van elke soort zaak bij de Huurcommissie in 2017? Wat was de bijdrage van de rijks-overheid aan elke soort zaak bij de Huurcommissie in 2017?

De Huurcommissie heeft haar zaakstelsel in 2017 vervangen waardoor de beantwoording van de vraag meer tijd vraagt. Ik zal uw Kamer voor de ontwerp-begroting 2019 van een antwoord voorzien.

84

Hoeveel is er door eigenwoningbezitters in de verduurzaming van de eigen woning geïnvesteerd in 2017? Welke cijfers zijn er bij u bekend? Wat is de beste inschatting die u kan maken?

Uit onderzoek van RVO blijkt dat in 2017 naar schatting ruim 500.000 huishoudens 1 of meer verduurzamingsmaatregelen genomen hebben aan hun woning.

Daarbij is gemiddeld ongeveer 5.500 euro geïnvesteerd. Per saldo dus totaal 2,8 miljard euro.

85

Wat is het energie- en CO₂-besparingspotentieel van de particuliere woningen en in hoeverre is dat potentieel nu bereikt? In hoeverre kan het naar verwachting worden bereikt met huidig beleid?

Zie het antwoord op vraag 59

86

Is er genoeg capaciteit bij de diverse expertteams voor adequate ondersteuning, nu de vraag is toegenomen en het Expertteam Versnellen aanbodgestuurd is geworden?

Het Expertteam Woningbouw is net gestart en werkt niet alleen vraaggestuurd, maar benaderdt ook proactief gemeenten als er signalen zijn die hier aanleiding toe geven. De benodigde capaciteit van het team is afhankelijk van de vraag en signalen die aanleiding geven tot aanbodgestuurde inzet. Vooralsnog zie ik geen capaciteitsproblemen.

87

Kunt u uitleggen waarom is bij 83 verkochte panden tussen 2014 en 2017 voor 100 miljoen euro in waarde afgeboekt voordat de verkoop plaatsvond?

Het Rijkvastgoedbedrijf volgt voor de verslaggeving de relevante wet- en regelgeving zoals de Regeling rijksbegrotingsvoorschriften en de Regeling agentschappen, die grotendeels de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving volgt. Op grond van de Regeling agentschappen geschiedt de waardering van materiële vaste activa tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en eventuele opgetreden

waardeverminderingen. De regelgeving schrijft voor dat de boekwaarde van panden moet worden afgewaardeerd indien de economische waarde, bij het voornemen tot verkoop is dat de taxatiewaarde op dat moment, lager ligt dan de boekwaarde (voorzichtigheidsprincipe). Dit waardeverminderingsverlies moet worden toegerekend aan het verslagjaar t waardoor het resultaat van het Rijksvastgoedbedrijf in dat jaar afneemt. De verkoopopbrengst van dit afgewaardeerde pand moet volgens de regelgeving worden toegerekend aan het verslagjaar waarin de opbrengst wordt gerealiseerd. Dit kan het jaar t zijn, maar als de verkoopopbrengst wordt gerealiseerd in het jaar $t+1$, dan wordt deze toegerekend aan het verslagjaar $t+1$. Afhankelijk van de verkoopopbrengst ten opzichte van de boekwaarde wordt er winst of verlies geboekt. Deze winst of verlies wordt dan verantwoord in het verslagjaar waarin de verkoop heeft plaatsgevonden. Meerjarig inzicht kan verkregen worden door de som te nemen van (positieve en negatieve) resultaten van meerdere jaarrekeningen.

88

Wat is de WOZ-waarde van de 83 verkochte panden tussen 2014 en 2017 en waarom heeft de Algemene Rekenkamer deze informatie niet gekregen?

De totale WOZ-waarde in het jaar van verkoop voor deze objecten bedroeg € 277,6 miljoen. Deze specifieke vraag is door de Algemene Rekenkamer niet aan het Rijksvastgoedbedrijf gesteld. Wel heeft de Algemene Rekenkamer antwoord gekregen op de vraag naar de WOZ-waarde van het rijksvastgoed waarover zakelijke lasten (zoals de onroerende zaakbelasting) worden betaald.

89

Hoe is de verhouding van de ingeboekte waarde van het rijksvastgoed ten opzicht van de ontwikkeling van de WOZ-waarde? Kunt u uw antwoord toelichten (eventueel bij benadering)?

Het vastgoed dat op de balans van het RVB vermeld wordt, staat opgenomen tegen historische kostprijs. Alleen voor de voorraad te verkopen onroerend goed wordt periodiek een vergelijking gemaakt met de verwachte opbrengstwaarde. Dit gebeurt op basis van onafhankelijke taxaties. De WOZ-waardering speelt dus geen rol bij de balanswaarderingen binnen het RVB.

90

Klopt het dat de waarde van één pand was afgeschreven van 11,5 miljoen euro naar 3 miljoen euro, waarna het voor 5,15 miljoen euro werd verkocht, zoals bericht door het Financieel Dagblad? Kunt u deze situatie verduidelijken?

Ja, dit klopt. In 2013 is de boekwaarde van dit pand aan de hand van een taxatiewaarde/verwachte opbrengstwaarde bijgesteld van € 11,5 miljoen naar € 3 miljoen. Het RVB waardeert objecten binnen de verkoopvoorraad af indien de economische waarde lager ligt dan de boekwaarde (voorzichtigheidsprincipe), wat in dit geval aan de orde was.

In 2016 is een koopovereenkomst gesloten met de toekomstig koper ter hoogte van € 5,15 miljoen. In 2013, ten tijde van de afwaardering, verkeerde de vastgoedmarkt in een dieptepunt, in 2016 was de markt ten opzichte van drie jaar daarvoor weer aangetrokken waardoor het RVB uiteindelijk een hogere opbrengst kon realiseren dan in 2013 nog werd verwacht.