

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 74

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 4 juni 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 11 april 2013 inzake het rapport «Wonen in ongewone tijden; de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012» (Kamerstuk 32 847, nr. 60).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 3 juni 2013. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
De Rouwe

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Vraag 1

In hoeverre komt het percentage van het aandeel sociale huurvoorraad met een huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens overeen met het percentage van de primaire doelgroep voor de sociale huursector dat, uitgaande van de Nibud normen, een bij die huurklasse passende huurquote heeft of passende woonquote heeft?

Antwoord 1

Het aandeel huurwoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens bedraagt 21% van de totale huursector. Het is om meerdere redenen niet mogelijk om aan te geven in hoeverre dat voldoende woningen zijn voor de primaire doelgroep. In de eerste plaats heeft het te maken met de keuzevrijheid van mensen bij hun beslissingen op de woningmarkt. Er bestaat een grote mate van differentiatie tussen huishoudens en hun voorkeuren op de woningmarkt. Het beleid is er op gericht om mensen zoveel mogelijk zelf keuzes te laten maken op de woningmarkt, waarbij zij een woning vinden die past bij hun individuele omstandigheden en bestedingsprioriteiten.

Tevens stuit een berekening van de passendheid van dit huursegment voor de primaire doelgroep op het feit dat het Nibud geen normen voor woonquotes vaststelt maar voorbeeldbegrotingen maakt voor verschillende typen huishoudens, inkomensniveau's en huisvestingssituaties.

Vraag 2

Vraag A. Klopt het dat het tekort aan woningen met 60.000 woningen is toegenomen? Zo nee, met hoeveel woningen is het tekort dan wel toegenomen?

Antwoord 2

Er zijn sinds 2009 ongeveer 200.000 huishoudens bijgekomen. De uitbreiding van de voorraad was ongeveer 140.000. Dat betekent niet dat er in deze periode een tekort is ontstaan van 60.000 woningen. Nieuwe huishoudens (zoals studenten) vinden (tijdelijke) alternatieven voor hun huisvesting, zoals het huren van leegstaande woningen, het inwonen bij anderen of het bewonen van een onzelfstandige woning.

Vraag B. Hoeveel achterstand is in de periode 1991–2013 in de woningproductie jaarlijks opgetreden sinds de doelstellingen van de Vinex bekend werden (die doelstelling was 650.000 woningen alleen al binnen de Vinex)?

Antwoord

Uit de evaluatie Vinex¹ blijkt dat in de periode 1995–2005 – landelijk gezien – meer woningen zijn gebouwd dan in de afspraken overeengekomen (105%). Uit de evaluatie van de Woningbouwafspraken voor de periode 2005–2010 blijkt dat de in die afspraken geformuleerde woningbouwdoelstellingen – landelijk gezien – net niet zijn gehaald. In de stedelijke regio's zijn in de periode 2005–2010 28.000 woningen minder gebouwd dan afgesproken. In de gebieden buiten de stedelijke regio's daarentegen zijn in die periode 20.000 woningen meer gebouwd dan voorzien. Per saldo zijn in de periode 2005–2020 derhalve 8.000 woningen minder gebouwd. De doelstelling is voor 92% gerealiseerd. Voor de periode vanaf 2010 heeft het Rijk geen woningbouwafspraken meer gemaakt met gemeenten, stedelijke regio's en provincies.

Vraag 3

Hoe zou de nationale woningvoorraad in 2020 kwantitatief er uit moeten zien, uitgesplitst naar gereguleerde huur, geliberaliseerde huur, koop, kamerbewoning en instellingen om dan, gebaseerd op de bevolkingsprognoses en het geldende woningmarktbeleid, alle Nederlanders passend te huisvesten? Welke bouwopgave tot 2020 volgt hieruit voor de diverse

¹ Kamerstuk 27 562, nr. 10.

soorten huisvesters (waaronder woningcorporaties, studentenhuisvesters, zorghuisvesters, vrije sector huisvesters, etc.)?

Antwoord 3

Op nationaal niveau wordt niet bepaald hoe de woningvoorraad er in de toekomst uit moet zien en welke opgave de verschillende soorten aanbieders hebben. Wel laat het kabinet periodiek woningbehoefteramingen en woningmarktverkenningen opstellen. Dit om een beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Deze ramingen zijn een hulpmiddel voor partijen op lokaal en regionaal niveau om invulling te geven aan de afstemming van vraag en aanbod op hun woningmarkt. De laatste raming dateert uit 2010 en is gebaseerd op het WoON2009. De effecten van de crisis waren toen nog onvoldoende inzichtelijk. Momenteel wordt er gewerkt aan de nieuwe behoefteramingen op basis van het WoON2012. In het najaar 2013 verschijnt zowel een nieuwe kwantitatieve als een nieuwe kwalitatieve prognose. Deze zal zoals gebruikelijk aan de Tweede Kamer worden toegezonden.

Vraag 4

Welke tendensen, die in Woon2012 worden weergegeven, werken belemmerend voor de inkomensgroep 33.000 tot 43.000 euro om een huur- of koopwoning te vinden?

Antwoord 4

In het Woononderzoek wordt aan mensen die een verhuishwens hebben gevraagd waarom ze tot nu toe nog geen nieuwe woning hebben gevonden (zie tabel).

Belangrijkste redenen geen woning gevonden (Bron: BZK/CBS WoON 2012)

	Aanbod te duur	Geen aanbod in gewenste buurt	Kwaliteit woningen niet goed	Wachttijd te lang	Geen aanbod ouderenwoningen	Geen aanbod starterswoningen	Geen aanbod gekregen	In afwachting verkoop huidige woning	Te weinig activiteiten ondernomen	Andere redenen	Totaal
Belastbaar inkomen 33.000 tot 43.000											
Totaal	11%	6%	1%	5%	2%	0%	4%	8%	35%	29%	100%
	10%	6%	1%	6%	1%	0%	5%	8%	33%	29%	100%

In vervolg op deze vraag is aan huishoudens die een huurwoning wensen gevraagd in hoeverre de toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen een reden is geweest waarom ze nog geen woning hebben gevonden. Hier wijkt het antwoordpatroon van de groep 33.000–43.000€ niet af van de inkomensgroep daarboven (22% geeft in beide groepen aan dat dat een rol heeft gespeeld).

De inkomensgroep 33.000–43.000€ geeft in 40% van de gevallen aan dat de aanscherping van de eisen om in aanmerking te komen voor een hypotheek een reden is waarom zij nog geen woning hebben gevonden.

Vraag 5

Vanaf welk inkomen komen kopers in aanmerking voor een hypotheek? Hanteren banken een minimaal huishoudinkomen om een hypotheek te verstrekken? Hoeveel hypotheeken zijn in de periode 2009 tot en met 2012 verstrekt? Wat is de hoogte van de verstrekte hypotheeken, uitgesplitst naar inkomensgroepen? Hoeveel hypotheeken zijn er verstrekt aan inkomens tussen de 33.000 en 43.000 euro in de periode 2009 tot en met 2012? Wat is het procentuele aandeel van deze inkomensgroep in het totaal van de hypotheekverstrekkingen?

Antwoord 5

De normen stellen geen minimum aan het inkomen van kopers om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Wel vertaalt een lager inkomen

zich in een lagere leencapaciteit. Kopers met een lager inkomen moeten derhalve zoeken in een goedkoper segment waarbij het zo kan zijn dat er geen koopwoning beschikbaar is die voldoet aan de wensen van de consument. Bovendien zullen de overige vaste lasten relatief zwaarder drukken op het besteedbaar inkomen van een huishouden met een lager inkomen. Dat heeft tot gevolg dat een lager percentage van het inkomen gebruikt kan worden om te besteden aan de woonlasten.

De normen bepalen hoe hoog de hypotheek maximaal mag zijn. Het staat aanbieders vrij om niet alle ruimte te benutten die de normen bieden. Aanbieders kunnen een eigen risicoafweging maken bij het verstrekken van een hypotheek.

Uit de openbare gegevens van het Kadaster volgt dat het aantal nieuw verstrekte geregistreerde particuliere woninghypotheken in de periode 2009 tot en met 2012, 957.444 bedraagt. Het gaat hier om hypotheken die gevestigd zijn op bestaande woningen (dus ook nieuwe woningen) en op bouwterreinen ten behoeve van woningbouw.

Het aantal met NHG verstrekte hypotheken bedraagt in de jaren 2009 tot en met 2012 (bron: jaarverslagen WEW):

2009	97.958
2010	130.698
2011	137.219
2012	122.642

De verdeling van de verstrekte nieuwe hypotheken over verschillende inkomensgroepen is niet bekend.

Vraag 6

Welke inkomensnormen hanteren particuliere verhuurders richting potentiële huurders om in aanmerking te komen voor een huurwoning in de gereguleerde en in de geliberaliseerde sector? Wat is volgens private partijen de maximum huur die een huurder met een huishoudinkomen tussen 34.000 en 43.000 euro kan betalen? Wat is dat voor een huurder met een huishoudinkomen boven 43.000 euro?

Antwoord 6

Particuliere verhuurders bepalen zelf of, en zo ja, welke inkomensnormen zij willen stellen voor de verhuur van hun woningen. Er kan hierover daarom geen algemene uitspraak worden gedaan.

Vraag 7

Hoeveel investeringen in huurwoningen in euro's hebben particuliere beleggers sinds de invoering van de Europese inkomensgrens gepleegd? Hoeveel huurwoningen zijn er sindsdien gerealiseerd en hoeveel zijn er in planvoorbereiding voor inkomens tussen de 33.000 en 43.000 euro?

Antwoord 7

In 2011 zijn ruim 8000 woningen opgeleverd die in opdracht van bouwers voor de markt en andere particuliere opdrachtgevers zijn gebouwd (Bron: CBS). Voor 2012 zijn deze cijfers nog niet beschikbaar.

In 2011 en 2012 zijn er 14.000 bouwvergunningen afgegeven voor huurwoningen die gebouwd worden in opdracht van bouwers voor de markt en andere particuliere opdrachtgevers (Bron: CBS).

Onbekend is in hoeverre deze woningen specifiek voor de inkomens tussen 33.000 en 43.000 euro worden gebouwd. Het is aan de verhuurder om te bepalen, binnen de mogelijkheden die de huurprijsregulering biedt, met welke huurprijs woningen in de markt worden gezet en daaruit volgend, voor welke inkomensgroepen deze woningen primair geschikt zijn.

Vraag 8

Wat is de gemiddelde huurprijs voor huurders met een huishoudinkomen onder de 33.000 euro?

Antwoord 8

De gemiddelde huur voor huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder de 33.000€ bedraagt 461€ per maand (bron: CBS/BZK WoON 2012).

Vraag 9

Hoe hoog wordt de woonquote gemiddeld per inkomensgroep als de inkomensafhankelijke huurverhoging de komende 5 jaar maximaal wordt doorgezet?

Kan daarbij de groep onder de 33.614 euro worden uitgesplitst in huurders die wel en geen recht hebben op huurtoeslag?

Antwoord 9

Bij een dergelijk doorrekening zullen vele veronderstellingen moeten worden gedaan; over de algemene inkomensontwikkeling, over de differentiatie van de inkomensontwikkeling tussen huishoudens, over het verhuisgedrag van huishoudens, over de huurontwikkeling als gevolg van kwaliteitsverbetering, over de ontwikkeling van de samenstelling van de individuele huishoudens.

De uitkomsten van deze exercitie zijn sterk afhankelijk van de invulling van deze veronderstellingen en kunnen daarmee ver afwijken van wat er in de praktijk van de woningmarkt zal gaan gebeuren in de komende vijf jaar. Ter indicatie van de mogelijke effecten treft u in onderstaande tabel doorrekeningen aan van de jaarlijkse inkomensgevolgen als er van uitgegaan wordt dat de maximale ruimte voor huurverhogingen wordt benut (zie ook Kamerstuk 27 926, nr. 193).

Het vertalen hiervan naar woonquoten stuit op bovenvermelde voorbehouden.

Tabel Inkomenseffecten per jaar bij maximale huurverhogingen

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
Percentage van groep met inkomenseffect van:							
	0%	0 t/m – 0.1%	– 0.1 t/m – 0.25%	– 0.25% t/m – 0.5%	– 0.5% t/m – 1%	– 1% t/m – 1.5%	>– 1.5%
Wel huurtoeslag, < 33.614	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%
Geen huurtoeslag, <33.614	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%
33.614–43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
>43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%
Totaal	10%	32%	10%	31%	16%	0%	0%

Bron: ministerie van SZW op basis van WoON2012.

Vraag 10

Is er gericht onderzoek gedaan naar de (tenminste) 60.000 huishoudens die niet in een zelfstandige woning terecht zijn gekomen? Hoeveel van deze mensen wonen in bij familie, op kamers, in huisvesting met antikraakcontract etc.?

Antwoord 10

Het Woononderzoek is een steekproefonderzoek. Een verdere uitsplitsing van de huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen naar huisvestingssituatie is niet mogelijk. Het aantal cases is op dat niveau te klein om betrouwbare uitspraken te doen.

Vraag 11

Wat is de ratio van een huurbeleid waarbij huurverhogingen tot 4% boven inflatie toegestaan worden, nu blijkt dat de voor inflatie gecorrigeerde inkomens met gemiddeld 3,7% in drie jaar tijd gedaald zijn en bij huurders

het netto besteedbaar inkomen in drie jaar tijd zelfs met 6% is afgenomen?

Antwoord 11

De inzet van het kabinet is om de woningmarkt beter te laten functioneren. Het huurbeleid is erop gericht de relatie tussen de prijs en de kwaliteit van een woning meer in evenwicht te brengen. De inkomensafhankelijke huurverhoging geeft een prikkel oplevert voor hogere inkomens om door te stromen uit de sociale huursector.

Vraag 12

Hoeveel procent van de gezinnen met kinderen uit de doelgroep huishoudinkomens onder 33.000 euro woont in een eengezinswoning?

Antwoord 12

Van de gezinnen met kinderen en een belastbaar inkomen onder de 33.000 euro woont 58% in een eengezinswoning (bron: CBS/BZK WoON 2012).

Vraag 13

Hoe zou de verdeling naar prijsklasse (goedkoop, betaalbaar, duur, geliberaliseerd) van het bestand aan huurwoningen er op basis van de huidige omvang en inkomensopbouw van het huurdersbestand uit moeten zien, indien de huurquote van de huurders maximaal 25% mag bedragen?

Antwoord 13

De gemiddelde netto huurquote bedraagt in 2012 26% voor de gehele populatie huurders in het WoON2012. Individuele huurquotes kunnen sterk variëren. Dit is een gevolg van keuzes die mensen maken. Het kabinet kiest niet voor een maximering van huurquotes, maar streeft er juist naar dat mensen een eigen keuze maken in hun woonsituatie op basis van hun mogelijkheden, wensen en prioriteiten en op basis van prijzen die een afspiegeling zijn van de kwaliteit van een woning en de plek waar deze staat.

Vraag 14

Hoe groot is het deel van de huurstijging tussen 2009 en 2012 (5% boven inflatie) dat bij de lagere inkomensgroepen werd opgevangen door de huurtoeslag?

Antwoord 14

De maximaal toegestane huurstijgingen van gereguleerde huurwoningen lag in de periode 2009–2012 jaarlijks op het niveau van de inflatie. Huurtoeslagontvangers zullen in genoemde periode alleen met een boveninflatoire huurstijging te maken hebben ingeval van verhuizing of na ingrijpende woningverbetering. Een dergelijke huurstijging is veelal het gevolg van een voorkeur voor meer kwaliteit in ruil voor een hogere huur.

Het is niet goed mogelijk om te berekenen in hoeverre huurtoeslagontvangers worden gecompenseerd voor een huurstijging na verhuizing of ingrijpende woningverbetering. Dit omdat een verhuizing of woningverbetering vaak gepaard gaat met een verandering van leefomstandigheden, zoals in gezinsgrootte of pensionering, waar de huurtoeslag ook van afhankelijk is.

In zijn algemeenheid geldt dat huurtoeslagontvangers voor huurstijgingen tot de kwaliteitskortingsgrens volledig worden gecompenseerd door de huurtoeslag. Huurstijgingen boven de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens worden voor het grootste deel gecompenseerd door de huurtoeslag. Huurstijgingen boven de aftoppingsgrens worden in mindere mate gecompenseerd, maar dit betreft vaak woningen van hogere kwaliteit.

Vraag 15

Hoe hebben de woonlasten van bewoners van woonboten en woonwagens zich in de periode 2009–2012 ontwikkeld?

Antwoord 15

Het WoON2012 is een steekproefonderzoek. In het WoON2012 zijn onvoldoende waarnemingen om betrouwbare analyses voor deze groep te doen. Dat komt omdat er maar weinig huishoudens in Nederland in een woonboot of woonwagen wonen.

Vraag 16

Over hoeveel vierkante meter woonruimte per persoon beschikken de huishoudens in de volgende inkomensquintielen: zeer laag, laag, midden, hoog, zeer hoog?

Antwoord 16

De gemiddelde woonoppervlakte per persoon van huishoudens die behoren tot de inkomensquintielen zeer laag, laag, midden, hoog, zeer hoog bedraagt respectievelijk: 65, 58, 52, 48 en 50 vierkante meter (bron: CBS/BZK WoON 2012). In het WoON2012 wordt de woonoppervlakte per woning geschat door de respondent.

Het gegeven dat huishoudens met een lager inkomen meer vierkante meters in de woning tot hun beschikking hebben komt doordat het vaker alleenstaanden betreft.

		Woonoppervlak per woning (m ²)	Huishoudens grootte (aantal personen)	Woonoppervlak (m ²) per persoon
besteedbaar inkomen	zeer laag	84	1,3	65
	laag	93	1,6	58
	midden	110	2,1	52
	hoog	129	2,7	48
	zeer hoog	161	3,2	50

Bron: CBS/BZK WoON 2012

Vraag 17

Uit welke componenten is het met 7% gedaalde reële inkomen van huishoudens met een uitkering in de periode 2009–2012 opgebouwd?

Antwoord 17

Tot de categorie uitkering in tabel 2.1 op bladzijde 12 behoren de werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, bijstandsuitkering en de categorie overige sociale voorziening.

De primaire inkomensdefinitie in het rapport is het besteedbaar netto huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen als hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie. Uitzondering is de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruik gemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op de aangifte van 2011.

Voor alle analyses die betrekking hebben op historische monetaire bedragen is gewerkt met de voor inflatie gecorrigeerde waarde (tenzij anders vermeld). Hierbij is gebruik gemaakt van het prijsniveau anno 2012 volgens de CBS-consumentenprijsindex. In het rapport wordt dat aangeduid met het begrip «reëel».

Vragen 18 en 48

18. Hoe groot is de woonquote van eenoudergezinnen in een huurwoning en van eenoudergezinnen in een koopwoning?
48. Wat is de woonquote van de eigenaar-bewoners in de inkomensquintielen «zeer laag» en «laag»? Is meer bekend over de motieven van deze groep om een koopwoning te bewonen?

Antwoord 18 en 48

Er is geen informatie bekend over de motieven om een koopwoning te bewonen van de genoemde groep (vraag 48). Een analyse van de woonquote naar huishoudsamenstelling (vraag 18) en inkomen (vraag 48) komen uitgebreid aan bod in de nog te verschijnen publicatie «Woonuitgaven huurders en kopers 2012». Dit is een verdieping van de kernpublicatie «Wonen in ongewone tijden». Deze publicatie komt na de zomer (2013) beschikbaar. Vooruitlopend hierop kan alvast het volgende worden gemeld. Onderstaande figuur toont de woonquote in de koop- en huursector naar huishoudsamenstelling in de periode 2009–2012 (vraag 18). In 2012 hebben eenoudergezinnen een woonquote in de koop- en huursector van respectievelijk 30,2% en 33,8%.

Tabel. Koop- en woonquote van eigenaar-bewoners naar quintielen (20%-groepen) van het netto besteedbaar huishoudensinkomen, 2012 (WoON2012)

	Netto koopquote	Netto woonquote
Q1	40%	56%
Q2	21%	33%
Q3	18%	27%
Q4	16%	23%
Q5	12%	18%
Totaal	17%	25%

Vraag 19

Hoeveel van de 181.000 nieuwe woningen zijn koopwoningen en huurwoningen? Hoeveel van deze woningen vallen onder de volgende categorieën: a) onder de aftoppingsgrens, b) tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens en c) boven de liberalisatiegrens? Welk deel van de nieuwe huurwoningen behorend tot a) de aftoppingsgrens, b) boven de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens en c) boven de liberalisatiegrens, hebben woningcorporaties voor hun rekening genomen? Hoeveel nieuwe koopwoningen hebben woningcorporaties opgeleverd en hoe verhouden deze cijfers zich ten opzichte van het Woononderzoek 2009?

Antwoord 19

De 181.000 nieuwe woningen in de afgelopen 3 jaar (2010 t/m 2012) zijn gebaseerd op het woningvoorraadmodel SYSWOV 2011 waarbij het voor de jaren 2011 en 2012 om geprognostiseerde aantallen gaat. Inmiddels zijn er recentere gegevens beschikbaar op basis van SYSWOV 2012 waarbij het alleen voor 2012 nog om geprognostiseerde aantallen gaat. Het aantal nieuwe woningen in de afgelopen drie jaar (2010 t/m 2012) op basis van SYSWOV 2012 bedraagt 177.000. De eigendomsverhouding van deze 177.000 nieuwbouwwoningen is 64% koop en 36% huur.

	2010	2011	2012 prognose	Totaal	
totaal	55.999	57.703	63.000	176.702	
koopsector	34.569	35.237	43.621	113.427	64%
huursector	21.430	22.466	19.379	63.275	36%

Bron: SYSWOV 2012

De verdeling naar huurprijsklassen van deze 177.000 nieuwbouwwoningen is op basis van SYSWOV niet bekend. Het is op basis van SYSWOV niet bekend hoeveel nieuwe koopwoningen woningcorporaties hebben opgeleverd.

Wel is op basis van het WoON2012 bekend wat de huurprijsverdeling van nieuwe huurwoningen in de periode 2009–2012 is.

huurniveau	% (totaal=100)
t/m aftoppingsgrens	23
t/m liberalisatiegrens	42
boven liberalisatiegrens	35

Bron: CBS/BZK WoON2012

Het deel van de nieuwe huurwoningen dat woningcorporaties hierbij voor hun rekening hebben genomen is (bron: CBS/BZK WoON 2012):

Tot de aftoppingsgrens 73%

Tot de liberalisatiegrens 73%

Boven de liberalisatiegrens 55%

Vraag 20

Hoeveel procent van de meergezinswoningen zijn nultredenwoningen? Hoeveel procent van de woningvoorraad voldoet aan de criteria van levensloopbestendigheid? Is de ontwikkeling van de woningvoorraad op dit punt in lijn met de beleidsvoornemens?

Antwoord 20

Volgens het WoON 2012 is van de meergezinswoningen in Nederland 43 procent een geschikte woning. Tot de voorraad geschikte woningen worden naast nultredenwoningen ook ingrijpend aangepaste woningen, ouderenwoningen, «wonen met diensten» en «verzorgd wonen» gerekend. Van de eengezinswoningen behoort overigens 19 procent tot de geschikte voorraad. Van de totale voorraad is zo'n 27 procent geschikt. Over de vraag of de ontwikkeling van de voorraad geschikte woningen gelijke tred weet te houden met de vergrijzing en extramuralisering, stuur ik voor het zomerreces een brief naar uw Kamer. Bij die brief ontvangt u eveneens de nieuwe editie van de Monitor Investeren voor de Toekomst, met daarin een raming van de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen tot 2030. Vooruitlopend daarop kan ik alvast melden dat de woningvoorraad die geschikt is voor ouderen en mensen met een beperking is toegenomen met 120.000 woningen tussen 2009 en 2012 tot een totaal van 1,9 miljoen woningen (huur en koop). Uit het WoON2012 komt naar voren dat er nog een tekort van 4% (of ruim 80.000 woningen) is. Daarbinnen is er bij de categorie verzorgd wonen (een geschikte woning met 24-uurs zorg op afroep) een relatief groot tekort van 40.000 woningen (op een totaal van 130.000). Over de levensloopbestendigheid van woningen kan ik u geen cijfers overleggen. Er is geen landelijk onderzoeksinstrumentarium voorhanden dat periodiek de levensloopbestendigheid van de voorraad in kaart brengt.

Vraag 21, 22 en 23

21. Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van alle huishoudens in de 50% laagste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?
22. Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van jonge paren in de 50% hoogste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?
23. Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van alle huishoudens in de 50% hoogste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?
24. Wat is de verklaring voor de volgende ontwikkeling: uit figuur 2.21 blijkt dat de woonquote voor recent verhuisde huurders (50% laagste inkomens, alle huishoudens) tussen 1994 en 2012 gestegen is van ca. 39% naar ca. 49%, terwijl bij dezelfde inkomenscategorie

de woonquote voor recent verhuisde eigenaar-bewoners vrijwel stabiel is gebleven op ca.42%? Wat is de verklaring voor deze uiteenlopende ontwikkeling? Wat is uw visie op de maximaal acceptabele woonquote voor de verschillende categorieën huishoudens en inkomensquitielen?

Antwoord 21, 22, 23 en 24

Figuur 2.21 in de kernpublicatie van het WoON2012 «Wonen in ongewone tijden» geeft de woonquote van recent verhuisden weer in 1994 en 2012. Hierbij wordt een opsplitsing gemaakt naar recent verhuisde jonge paren (25 t/m 34 jaar) en alle recent verhuisden. Recent betekent hier de afgelopen 2 jaar. Onderscheid wordt gemaakt naar de onderste helft en de bovenste helft van de inkomensverdeling en naar koop en huur. In de koopsector is de gemiddelde woonquote in de bovenste helft van de inkomensverdeling toegenomen en in de onderste helft gelijk gebleven. In de huursector is de gemiddelde woonquote voor alle groepen toegenomen tussen 1994 en 2012.

Mogelijke verklaringen van deze ontwikkeling zijn:

In algemene zin kan worden geconstateerd dat de gemiddelde woningwaarde in 2012 aanzienlijk hoger ligt dan in 1994. Vooral bij koophuizen zijn de prijzen in de periode 1994–2012 sterker gestegen dan de inkomens. Er zijn tal van factoren van invloed op de ontwikkeling van de woonlasten in verhouding tot het inkomen, zoals inkomens- en renteontwikkelingen, de toename van de woningkwaliteit, het moment van kopen ed. In de huursector wordt de toename van de woonquote voor een deel verklaard door de ontwikkeling dat de huursector steeds meer het domein wordt van de lagere inkomens (zie figuur 3.8 in het rapport). Hoe elk van de afzonderlijke factoren bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemiddelde woonquote is niet onderzocht. In de nog te verschijnen publicatie «Woonlasten huurders en kopers» wordt nader ingegaan op deze vraag.

Vraag 25

Hoe komt men tot de genoemde verklaringen van de woonbehoeften in het verleden en heden van allochtonen? Welk bewijs, onderzoek en methode heeft hier aan ten grondslag gelegen? Wat is er niet waar aan de stelling op pagina 22? Wat zijn de woonvoorkeuren nu precies? En in hoeverre spelen lokale voorzieningen, zoals gebedshuizen en winkels, die passen bij de culturele achtergrond nu wel of geen rol in de woonbehoeften. Is hier sprake van een wijziging ten opzichte van 2009?

Antwoord 25

- 25a. Hoe komt men tot de genoemde verklaringen van de woonbehoeften in het verleden en heden van allochtonen?
De genoemde verklaringen zijn mogelijke verklaringen die door de auteurs van het rapport zijn opgevoerd.
- 25b. Welk bewijs, onderzoek en methode heeft hier aan ten grondslag gelegen?
De verklaringen zijn niet onderzocht. Er is alleen onderzocht in hoeverre de woonvoorkeuren voor wat betreft woningtype en woonmilieu van allochtonen in de loop der jaren zijn veranderd. Hierbij is rekening gehouden met de veranderde samenstelling van de bevolking door een zelfde, specifieke groep huishoudens in de tijd te volgen, namelijk paren met kinderen. Om de vergelijking tussen de drie peiljaren goed te kunnen maken, is gecorrigeerd voor inkomensverschillen.
- 25c. Wat is niet waar aan de stelling op pagina 22?
Met de stelling wordt de beginvraag van de verdieping bedoeld: «Gedragen allochtonen zich op de woningmarkt steeds meer als autochtonen?» Qua type woning komen de woonvoorkeuren van allochtonen en autochtonen steeds meer overeen. Qua type woonmilieu niet. Allochtonen blijven voornamelijk georiënteerd op buurten in de grote steden.

- 25d. En in hoeverre spelen lokale voorzieningen, zoals gebedshuizen en winkels, die passen bij de culturele achtergrond nu wel of geen rol in de woonbehoeften. Is hier sprake van een wijziging ten opzichte van 2009?
In het Woononderzoek worden hier geen gegevens over verzameld en wordt ook niet gevraagd of dit bepalend is voor de woonbehoeften en de gewenste woonlocatie.

Vraag 26

Is er een uitsplitsing naar de stijging van de huurprijzen in de COROP-gebieden? Zo ja, hoe ziet de spreiding eruit? In hoeverre zijn de zogenoemde schaarstepunten toegepast in de huurprijzen? En wat is de invloed hiervan op de gemiddelde huurprijs geweest, los van de invloed van de huurdersmutatie per COROP-gebied?

Antwoord 26

Het is niet mogelijk om met het WoON2012 voor alle afzonderlijke COROP-gebieden een betrouwbare stijging van de huurprijzen weer te geven. In de onderstaande tabel is spreiding van de huurstijging in het WoON tussen 2009 en 2012 per provincie weergegeven. De huren van 2009 zijn gecorrigeerd voor inflatie.

	2009	2012	% verschil 2009–2012
Groningen	413	451	9%
Friesland	404	417	3%
Drenthe	424	444	5%
Overijssel	445	461	3%
Flevoland	492	532	8%
Gelderland	460	480	4%
Utrecht	476	508	7%
Noord-Holland	465	494	6%
Zuid-Holland	480	502	5%
Zeeland	441	466	6%
Noord-Brabant	464	489	6%
Limburg	465	493	6%
Total	463	488	5%

Bron: WoON 2009, CBS/BZK WoON 2012

Het is op basis van het WoON niet bekend in hoeverre schaarstepunten zijn toegepast bij het vaststellen van de huurprijs.

Vraag 27

Kunt u voor de woningmarktregio's die schaarstepunten toegekend krijgen, aangeven met hoeveel procent de wachtlijsten voor sociale verhuur zijn toegenomen of afgenomen sinds 2009?

Antwoord 27

BZK beschikt niet over cijfers over de wachtlijsten. Een groot aantal corporaties biedt gereguleerde woningen aan via www.woningnet.nl. Er zijn gemeenten en corporaties die van deze gegevens een rapportage laten maken, zoals de stadsregio Amsterdam en het Platform woningcorporaties Noordvleugel Randstad.

Vraag 28

Is het groeiende aandeel meergezinswoningen in de huursector gebaseerd op een gewijzigde woonvoorkeur van de woningzoekenden, of aan de selectieve verkoop van eengezinswoningen door de verhuurders?

Antwoord 28

Zoals in het rapport geconstateerd wonen steeds meer alleenstaanden in de huursector. Alleenstaanden hebben vaker een voorkeur voor meerge-

zinswoningen dan paren met en zonder kinderen. Uit kadastragegevens blijkt niet dat verhuurders selectief eengezinswoningen verkopen (zie tabel).

verkochte huurwoningen			
eengezins	10.300	11.700	11.000
meergezins	9.100	10.400	9.800
woningvoorraad huur			
eengezins	1.177.000	1.179.000	1.176.000
meergezins	1.082.000	1.093.000	1.095.000
aandeel verkocht van de totale voorraad			
eengezins	0,9%	1,0%	0,9%
meergezins	0,8%	1,0%	0,9%

Vraag 29

Hoe verhouden de actuele Nederlandse huren in 2012, zowel absoluut als in prijs per vierkante meter, zich tot de huren in de omringende landen?

Antwoord 29

De huren uit omringende landen in 2012 zijn niet bekend. De meest recente het ministerie bekende gegevens zijn afkomstig uit een onderzoek naar woonlasten van onderzoeksinstituut OTB uit 2011, op basis van gegevens van Eurostat uit 2008 («Internationale vergelijking van woonuitgaven met EU-SILC», OTB, 2011). Hierin is Nederland vergeleken met België, Luxemburg, Oostenrijk, Denemarken, Finland, Zweden, Ierland en het Verenigd Koninkrijk. Uit deze gegevens bleek dat de brutohuren in Nederland een zevende plek innamen van deze landen. Met andere woorden: in zes landen was de brutohuur hoger dan in Nederland, en in twee landen lager. Er zijn uit dit onderzoek geen gegevens bekend over de prijs per vierkante meter.

Bruto huur per maand

	Nederland	België	Luxemburg	Oostenrijk	Denemarken	Finland	Zweden	Ierland	VK
Bruto huur	437	434	723	396	550	464	546	506	616

Bron: EU-SILC 2008, OTB bewerking.

Vraag 30

Kan er inzicht worden gegeven in de afgegeven WSW-borging voor het DAEB-gedeelte en de door de woningcorporaties opgeleverde nieuwbouwwoningen?

Antwoord 30

Dit antwoord wordt u later toegezonden. Er wordt gewacht op gegevens van het WSW.

Vraag 31, 33 en 35

Vraag 31

In hoeverre kan de tijdelijke verhuur van particuliere woningen die te koop staan volledig worden toegeschreven aan de toename van 5% van de particuliere huurvoorraad? Wat is het aandeel van institutionele beleggers en andere deelnemers binnen de particuliere huursector? Is er een toename te zien van het aantal institutionele beleggers in de particuliere huursector ten opzichte van 2009? En kan er inzicht worden gegeven in de toename per COROP-gebied?

Vraag 33

Op welke wijze is het aantal corporatiewoningen afgenomen en om hoeveel woningen gaat het? Welk deel hiervan valt nu onder geliberaliseerde huur?

Vraag 35

Wat is de verklaring voor de plotselinge stijging van het marktaandeel van de particuliere huursector in de periode 2009–2012? Zijn er op grote schaal corporatiehuurwoningen verkocht aan beleggers? Zo ja, in welke regio's?

Antwoord 31, 33 en 35

De particuliere huursector is tussen 2009 en 2012 met 145.000 woningen groter geworden. In hoeverre dit ligt aan de tijdelijk verhuur van particuliere woningen die te koop staan kan niet op basis van het WoON2012 bepaald worden. Op basis van het WoON2012 kan geen uitsplitsing gemaakt worden naar type particuliere verhuurder. De toename van de particuliere huurvoorraad sluit aan bij de woningvoorraadstatistiek die het CBS recent heeft ontwikkeld.

De oorzaak van de afname van het aantal corporatiewoningen met 100.000 is een veranderde meetmethode in het WoON2012 ten opzichte van eerdere WoON-metingen. Vanaf het WoON2012 wordt voor een deel van de huurwoningen via registratie gekoppeld of het een sociale dan wel particuliere huurwoning betreft. Als gevolg hiervan is mogelijk sprake van een lichte trendbreuk in de verhouding sociale versus particuliere huur. Uit ander bronnen zoals het CBS en het CFV blijkt dat, in tegenstelling tot de particuliere sector, de grootte en de samenstelling van de corporatiesector in de afgelopen jaren vrij constant is gebleven.

Vraag 32

Wat is de gemiddelde oppervlakte in vierkante meters van nieuwbouwwoningen in 2002, 2006 en 2012?

Antwoord 32

De gemiddelde woonoppervlakte van nieuwbouwwoningen in 2002, 2006 en 2012 bedraagt respectievelijk: 134, 132 en 115 vierkante meter (bron: WBO2002, WoON2006, CBS/BZK WoON2012). In het WoON-onderzoek wordt de woonoppervlakte per woning geschat door de respondent. Nieuwbouwwoningen zijn in het WoON-onderzoek gedefinieerd als woningen van drie jaar of jonger.

Vraag 34

Waarom worden in 2012 reeds meer dan 77% van de nieuwbouwwoningen gebouwd boven de aftoppingsgrens? Welke invloed heeft dat op de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen voor lage inkomens?

Antwoord 34

Nieuwbouw is over het algemeen van hogere kwaliteit dan bestaande bouw en leidt tot een hogere huurstelling dan de bestaande bouw. Ook in de corporatiesector is dit het geval.

Tegelijkertijd is de doelgroep van corporaties breder dan de doelgroep van de huurtoeslag, waarvoor de aftoppingsgrens relevant is. Corporaties huisvesten naast de doelgroep van de huurtoeslag 442.000 huishoudens die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag maar wel tot de doelgroep van de corporaties behoren (Bron: WoON2012, p.30).

Vraag 36 en 45

36. Waarom woont 4% van de huurders bij een woningcorporaties met een laag inkomen in een woning boven de liberalisatiegrens? Is het juist dat het om 64.000 huurders gaat? Hoe zijn zij verdeeld over Nederland? Kan een schets worden gegeven van deze groep huurders?
45. Bijna 70.000 huishoudens met een laag inkomen huren een woning van een woningcorporatie boven de liberalisatiegrens; dit zijn er 30.000 meer ten opzichte van 2009. Wat is de verklaring voor de sterke stijging van het aantal dure scheefwoners? Hoe is de samenstelling van deze huishoudens?

Antwoord 36 en 45

Uit het WoON2012 komt naar voren dat er 68.000 huishoudens zijn met een inkomen tot de toewijzingsgrens die een corporatiewoning huren met een geliberaliseerde huurprijs. Deze groep huishoudens is te klein van omvang om op basis van het WoON2012 regionale verschillen binnen Nederland te presenteren. Uit het WoON2012 blijkt dat het bij deze groep vaak gaat om huurders die recent in de woning zijn komen wonen. Tevens treedt dit verschijnsel vaker op in grote steden en bij woningen met een bovengemiddeld kamertal. Het betreft dus naar alle waarschijnlijkheid huishoudens die, al dan niet tijdelijk, een woning hebben betrokken vanuit een bepaalde urgentie zoals echtscheiding of (verplichte) verkoop van de vorige woning.

Zoals toegezegd aan de Kamer ontvangt u voor het zomerreces een nadere analyse over scheefwonen.

Vraag 37

Kan er inzicht worden gegeven per COROP-gebied in de woonlasten van starters in de huursector en de koopsector? Zo ja, hoe ziet deze er uit?

Antwoord 37

Het Woononderzoek is een steekproefonderzoek. Het aantal starters op COROP-niveau uitgesplitst naar huur en koop is te klein om betrouwbare uitspraken over woonlasten te doen. In de onderstaande tabellen zijn de gevraagde gegevens per landsdeel weergegeven.

Starters	landsdeel (4)	Bruto woonuitgaven eigenaren per maand	Netto woonuitgaven eigenaar per maand	Totale woonlasten per maand
Starter in koopwoning	Noord-Nederland (Gr,Fr,Dr)	650	480	750
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	740	530	780
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	830	570	820
	Zuid-Nederland (NB,Li)	720	520	780
	Bron: BZK/CBS WoON 2012			

	landsdeel (4)	Huur huidige woning	Netto huur (huur – huurtoeslag)	Totale woonlasten per maand
Starter in huurwoning	Noord-Nederland (Gr,Fr,Dr)	440	360	450
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	480	410	590
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	500	440	610
	Zuid-Nederland (NB,Li)	490	420	590
	Bron: BZK/CBS WoON 2012			

1. Totale woonlasten: Het totale bedrag aan woonkosten, zoals netto huur- of netto hypotheeklasten, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, electra en exclusief onderhoudsuitgaven.

Vraag 38 en 44

Vraag 38. Welk deel van de afname van de goedkope scheefheid is veroorzaakt door inkomensdaling? Indien dit een substantieel deel is, welke beleidsmatige conclusies worden hieraan verbonden?

Vraag 44. Kan er een uitsplitsing komen van de oorzaken van de daling van het goedkope scheefwonen? In hoeverre zijn a) de 90% toewijzingsnorm en b) de inkomensdaling, dan wel andere factoren ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor deze daling?

Antwoord 38 en 44

Er heeft tussen 2009 en 2012 een reële inkomensdaling plaatsgevonden, waardoor in 2012 ongeveer 2,9 miljoen huishoudens tot de doelgroep behoorden, een toename van 4,1 procent in drie jaar. In 2011 is de toewijzingsgrens voor gereguleerde corporatiewoningen ingevoerd met als resultaat dat in 2011 93% van de sociale huurwoningen zijn toegewezen aan de doelgroep (Bron: CFV). Uit het WoON 2009 – vóór de invoering van de toewijzingsgrens – bleek nog dat slechts 76% van de woningen werd toegewezen aan de doelgroep. Beide ontwikkelingen hebben dus een rol gespeeld bij de afname van de goedkope scheefheid. Wat beide ontwikkelingen precies hebben bijgedragen aan de afname van de goedkope scheefheid kan niet worden berekend.

Vraag 39

Wat is de leeftijdsopbouw van de «scheefwoners» (inkomens boven € 33.000 in niet geliberaliseerde huurwoning)? Wat is de woonduurverdeling van de «scheefwoners» (inkomens boven € 33.000 in niet geliberaliseerde huurwoning)? Indien het grootste deel van de «scheefwoners» al lang een woning huurt, wat is dan eigenlijk het verschil met de eigenaar-bewoners, die ook naarmate hun woonduur langer is een lagere woonquote hebben (fig.4.14 pag.44)? Waarom is deze groep in uw niet problematisch, terwijl huurders met een gelijke woonduur en een hogere woonquote problematisch «scheefwonen»?

Antwoord 39

Leeftijd huurders met inkomen >€ 33.000 in gereguleerde voorraad

Leeftijd	Aantal	%
17–24 jaar	11.172	1,6
25–34 jaar	116.631	16,8
35–44 jaar	108.715	15,6
45–54 jaar	158.542	22,8
55–64 jaar	171.066	24,6
65–74 jaar	76.390	11,0
75 jaar en ouder	52.233	7,5
Total	694.748	100,0

Woonduur huurders met inkomen >€ 33.000 in gereguleerde voorraad

Woonduur	Aantal	%
0 tot 2 jaar	55.144	7,9
2 tot 5 jaar	135.588	19,5
5 tot 10 jaar	126.366	18,2
10 tot 15 jaar	102.786	14,8
15 tot 25 jaar	126.424	18,2
25 tot 50 jaar	139.073	20,0
50 jaar of meer	9.367	1,3
Totaal	694.748	100,0

Scheefwonen in de sociale huursector is ongewenst, aangezien de corporaties staatssteun ontvangen en de woningen in eerste aanleg bedoeld zijn voor de laagste inkomenscategorieën. Het kabinet zet er daarom op in dat huurders met een hoger inkomen een meer marktconforme huur gaan betalen. Voor eigenwoningbezitters met een lage woonquote zal over het algemeen gelden dat zij de hypotheek op hun eigen woning al (deels) hebben afbetaald.

Vraag 40

Wat is de huurquote van de «scheefwoners» die wonen in een huurwoning onder de aftoppingsgrens? Wat is de huurquote van de «scheefwoners» die wonen in een huurwoning tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens?

Antwoord 40

Huurders met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 met een huur tot de aftoppingsgrens hebben een huurquote van 18%. Huurders met een inkomen boven € 43.000 met een huur tot de aftoppingsgrens hebben een huurquote van 13%.

Huurders met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens hebben een huurquote van 25%. Huurders met een inkomen boven € 43.000 met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens hebben een huurquote van 18%.

Vraag 41

Is onderzoek gedaan naar de achtergronden van de constatering dat een deel van de lage en middeninkomens een woonquote heeft van meer dan 50%? Hoeveel procent van deze huurders staat ingeschreven voor een goedkopere huurwoning en hoe lang staan ze al ingeschreven?

Antwoord 41

In de deelstudie «Woonlasten Huurders en Kopers», die op basis van het WoON2012 wordt gemaakt en die na de zomer van 2013 gereed is, vindt een nadere verdieping plaats van de ontwikkelingen in de woonlasten. Er zijn geen gegevens beschikbaar over het aandeel van huurders met een woonquote van 50% of meer dat zich heeft ingeschreven voor een goedkopere huurwoning.

Vraag 42

Hoe verhoudt de constatering dat een huurder in 2012 25 euro en 5% meer betaalt dan de voor inflatie gecorrigeerde huur in 2009 tot de uitlatingen van het kabinet dat de huur de afgelopen jaren slechts met inflatie is gestegen? Hoe ontwikkelden de inkomens in deze tijd?

Antwoord 42

De overheid heeft de afgelopen jaren de maximale huurstijging op het niveau van de inflatie vastgesteld. Dat de huren in de periode 2009–2012 gemiddeld sterker zijn gestegen wordt veroorzaakt door verschillende factoren. De toegenomen kwaliteit van de huurwoningen speelt een rol, door renovatie en nieuwbouw (en sloop van slechtere woningen). Een andere oorzaak is de huurharmonisatie. Hierdoor wordt de huur bij wisseling van huurder opnieuw vastgesteld en vaak wordt verhoogd binnen de grenzen van de maximale huurprijs volgens het huurpuntenstelsel. Verandering in het huurprijzenbeleid spelen ook een rol, bijvoorbeeld het energielabel als kwaliteitsfactor en de toekenning van extra huurpunten aan woningen in schaarstegebieden. De netto besteedbare inkomens van huishoudens in de huursector zijn in de periode 2009–2012 gedaald van € 24.360 naar € 23.020 (opgenomen in tabel 3.2 van de kernpublicatie).

Vraag 43

Wat is de netto huurquote en de woonquote van huurders die wat inkomen betreft net boven de huurtoeslaggrens zitten?

Antwoord 43

De netto huurquote en de woonquote van huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens bedraagt ongeveer 25% respectievelijk 35%.

	Netto huurquote	Netto woonquote
Aandachtsgroep HT	29%	43%
0–5% boven max. HT	25%	35%

	Netto huurquote	Netto woonquote
5–10% boven max. HT	26%	36%
10–15% boven max. HT	24%	34%
15–20% boven max. HT	25%	34%
20–25% boven max. HT	24%	33%
meer dan 25% boven max. HT	20%	27%

Vraag 46

Hoeveel koopwoningen zijn er tussen 1970–1990 met premie A-B-C subsidie gebouwd? Wat is de woonquote van de eigenaar-bewoners van deze woningen?

Antwoord 46

De premiekoopregeling volgens het Premie A en B -stelsel is in 1979 ingevoerd. Vanaf 1984 werd de premie C-regeling van kracht, in 1985 de premie D-regeling. De premie A-regeling was bedoeld voor lagere inkomens en was inkomensafhankelijk. De premie B-regeling was alleen afhankelijk van de stichtingskosten van een woning. De premie C-regeling betrof een eenmalige bijdrage en was bedoeld om de goedkopere vrije sector te stimuleren. De premie D-regeling was met een eenmalige bijdrage gericht op nieuwe koopwoningen in stadsvernieuwingsgebieden. In de periode 1979 – 1995 zijn er 290.000 premie A-woningen opgeleverd en 230.000 premie B,C,D-woningen.

De woonquote van de huidige bewoners van deze woningen is niet bekend omdat deze categorie woningen in het WoON2012 niet als zodanig herkenbaar is.

Vraag 47

Kan worden gespecificeerd welke kosten zijn verdisconteerd in de woonlasten voor eigenaar-bewoners? Zijn bijvoorbeeld onderhoud- en verbeteruitgaven meegenomen, al dan niet gefinancierd via een hypothe-caire lening of via bijdrages aan de Vereniging van Eigenaren?

Antwoord 47

Bij eigenaarbewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit.

De onderhoud- en verbeterkosten zijn alleen in de woonuitgaven van kopers meegenomen voor zover deze kosten zijn gefinancierd als aanvulling op de woonhypotheek. Overige onderhoudskosten en de bijdragen voor de Vereniging van Eigenaren zijn niet meegenomen.

Vraag 49

Zijn in het onderzoek naar woonlasten van woningeigenaren de service-kosten van appartementeneigenaren meegeteld aangezien de onderhoudskosten van de eigen woning niet zijn meegeteld? Is de conclusie in het rapport, dat eigenaar-bewoners in algemene zin een kleiner deel van hun inkomen aan wonen besteden dan huurders niet voorbarig? Wat is uw reactie op de volgende stellingen van de Vereniging Eigen Huis die als reactie op het rapport zijn afgegeven: de onderhoudskosten voor een koopwoning bedragen gemiddeld 300 euro per maand bedragen; bij een vergelijkbaar inkomen zijn de woonlasten voor woningeigenaars duidelijk hoger dan voor huurders?

Antwoord 49

49a. Zijn in het onderzoek naar woonlasten van woningeigenaren de servicekosten van appartementeneigenaren meegeteld aangezien de onderhoudskosten van de eigen woning niet zijn meegeteld?

De servicekosten van zowel kopers als huurders zijn niet meegeteld in de woonlasten.

- 49b. Is de conclusie in het rapport, dat eigenaar-bewoners in algemene zin een kleiner deel van hun inkomen aan wonen besteden dan huurders niet voorbarig?

Kopers hebben gemiddeld per maand hogere woonlasten dan huurders. Gemiddeld hebben kopers bijna twee keer zoveel besteedbaar inkomen dan huurders. Het aandeel van de woonlasten in het inkomen is dus lager. Ook als er rekening gehouden wordt met de onderhoudskosten die volgens de VEH 300 Euro per maand zijn, besteden kopers gemiddeld nog steeds een kleiner aandeel van hun inkomen aan wonen dan huurders.

- 49c. Wat is uw reactie op de volgende stellingen van de Vereniging Eigen Huis die als reactie op het rapport zijn afgegeven: de onderhoudskosten voor een koopwoning bedragen gemiddeld 300 euro per maand bedragen; bij een vergelijkbaar inkomen zijn de woonlasten voor woningeigenaars duidelijk hoger dan voor huurders?

De gemiddelde woonlasten per maand in de koopsector zijn ook zonder dat er rekening gehouden wordt met eventuele onderhoudskosten hoger dan in de huursector. Bij een vergelijkbaar inkomen is de kans groot dat diegene die in een koopwoning woont een groter deel van het inkomen aan de woonlasten besteedt dan in de huursector. De afweging om te kiezen voor een koop- of een huurwoning ligt bij de consument.

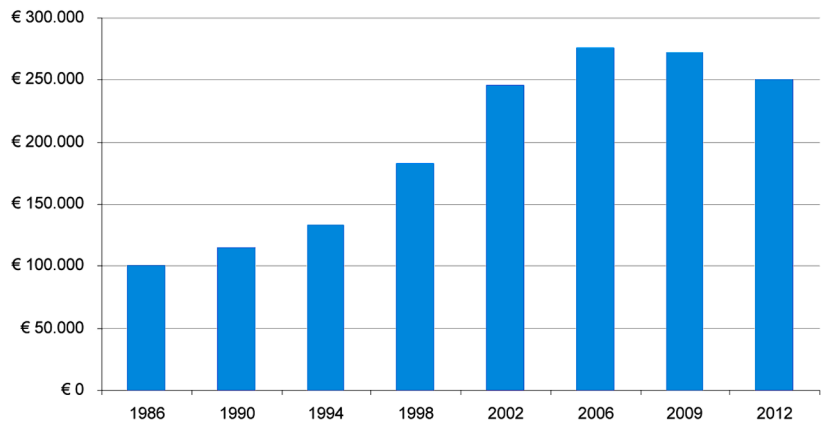
Vraag 50

Kunt u kwantificeren in welke mate de stijgende huizenprijzen – en daarmee de stijgende hypotheeklasten – sinds 2002 hebben bijgedragen aan de toename van de woonquote?

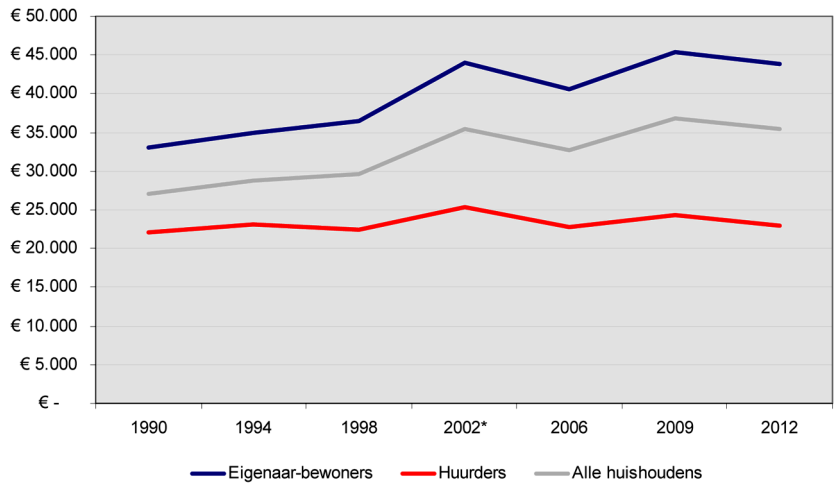
Antwoord 50

In het algemeen is vast te stellen dat de huizenprijzen sinds 2002 tot eind 2008 gemiddeld zijn gestegen en daarna zijn gedaald. De inkomens volgens een enigszins vergelijkbaar patroon. Dat wil niet zeggen dat beide factoren dan ook even zwaar bijdragen aan de woonquote, want niet elk jaar werd er evenveel gekocht en de woonquotes zijn vooral in de eerste jaren van de woonduur het hoogst. Daarnaast speelt hierbij ook de renteontwikkeling een belangrijke rol. Die lag in 2012 lager dan in 2002, maar heeft behoorlijk gepiekt halverwege en eind 2008. Daardoor hebben in de periode 2006–2009 kopende huishoudens mogelijk een hogere woonquote gehad dan bijvoorbeeld kopende huishoudens in de periode 2003–2006. Dat betreft echter maar een klein gedeelte van het totale beeld, dat voornamelijk uit huishoudens bestaat dat al een koopwoning had. Een deel van de eerstgenoemde groep had mogelijk lagere woonlasten, doordat zij een aflossingsvrije hypotheek hadden. Kortom, de inkomens- en de huizenprijzenontwikkeling zijn deels van groot belang geweest, maar ook de hypotheekvormen. Hoe dit exact van invloed is geweest op de woonquote is slechts deels te kwantificeren, omdat daarnaast nog andere factoren een rol spelen. In de nog te verschijnen publicatie «Woonuitgaven huurders en kopers 2012» worden relevante, algemene ontwikkelingen beschreven. Onderstaande figuren geven de ontwikkeling weer in de woningwaarde, rente en inkomens, die sterk bepalend zijn voor de woonquote.

Ontwikkeling reële verwachte verkoopwaarde koopwoningen, 1986–2012. Bron: WBO/WoON



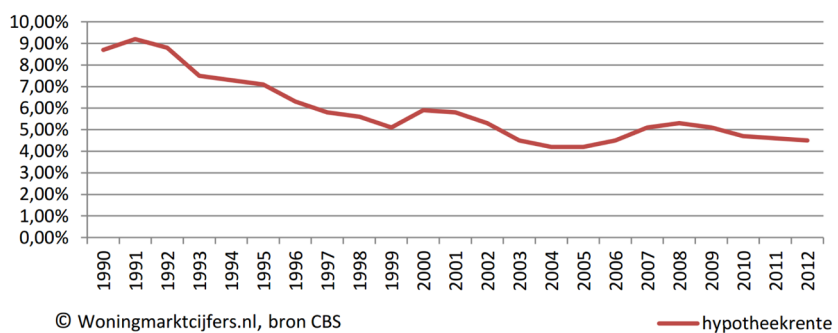
Ontwikkeling reële, netto besteedbare huishoudinkomen, eigenaar-bewoners en huurders 1990–2012 (gemiddelde; Bron: WBO/WoON)



*: Vanaf 2002 wordt het inkomen gekoppeld uit gegevens van de Belastingdienst. Daarvoor gaf de respondent zelf zijn huishoudinkomen op.

Ontwikkeling hypotheekrente, 1990–2013 (Bron: DNB)

Ontwikkeling hypotheekrente



© Woningmarktcijfers.nl, bron CBS

— hypotheekrente

Vraag 51

Kan bij vergelijkbare vermogensopbouw en maximale gebruik van de fiscale mogelijkheden inzicht worden gegeven in de maandlasten van de gemiddelde koopstarter in Nederland in 2013 bij de aanvang van de hypotheek ten opzichte van 2009?

Antwoord 51

De DNB meldt dat de stijgende maandlasten voor huishoudens door de dalende huizenprijzen (2009–2012) worden gecompenseerd. De gemiddelde nettofinancieringslast van een koopwoning is verbeterd, omdat het effect van deze prijsdaling op de maandlast groter is dan het effect van de veranderde hypotheekregels. Voor koopstarters is de situatie anders, omdat hun inkomens lager dan gemiddeld zijn. Door de sterke prijsdaling van koopwoningen zijn er voor koopstarters wel meer woningen onder de 200.000 euro beschikbaar gekomen.

Vraag 52

Kan er een nadere verklaring worden gegeven voor de grote verschillen in woonlasten per provincie?

Antwoord 52

De differentiatie in de bijkomende woonlasten is sterk regionaal bepaald, omdat de tarieven voor heffingen per gemeente en waterschap verschillen. De hoogte van gemeentelijke belastingen wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld. Gemeenten kunnen op grond van de Gemeentewet eigen belastingen heffen, zoals de reinigings- en rioolheffing, dat de kosten voor de voorzieningen per gemeente en provincie uiteen kunnen lopen (geologie, schaal, kosten).

Daarnaast is de hoogte van deze heffingen meestal afhankelijk van het aantal personen in een huishouden, net zoals bij de hoogte van de waterzuiveringsheffing.

Vraag 53

Wat zijn de meest recente cijfers over de het aantal huishoudens die bij verkoop van hun huis met een restschuld kampen («onder wat staan»)? Hoeveel huishoudens staan bijna «onder water»? Hoe groot is de gemiddelde restschuld, en is hierin een trend waar te nemen? In hoeverre moet het «onderwater staan» als een probleem gezien worden?

Antwoord 53

In mijn brief van 28 maart 2013 (Kamerstuk 29 453, nr. 304) ben ik uitvoerig ingegaan op de omvang van de feitelijke restschuld eigen woningen. Hierbij heb ik aangegeven dat deze cijfers gezien kunnen worden als een nulmeting van de feitelijke schuld omvang. Tevens heb ik gemeld dat ik voornemens ben begin 2014 een actualisatie van deze gegevens aan de Tweede kamer te zullen verstrekken. Aangezien er op dit moment geen aanvullende gegevens bij mij voorhanden zijn kan ik de door u gewenste informatie dan ook niet doen toekomen.

In paragraaf 4.4 van de Kernpublicatie over het WoON2012 «Wonen in Ongewone Tijden» is een uitgebreide analyse opgenomen inclusief ontwikkelingen in de tijd. Hieruit blijkt dat het aantal eigenaar-bewoners dat onder water staat is toegenomen als gevolg van de prijsontwikkelingen op de koopmarkt.

Inmiddels is de financiering van restschulden van overheidswege gefaciliteerd. Zo is er de mogelijkheid om met ingang van 1 januari 2013 de rente en kosten van een lening op de restschuld voor maximaal 10 jaar van de belasting af te trekken. Ook mag in het geval er sprake is van een restschuld het bedrag van die schuld worden meegefinancierd in een nieuw hypothecair krediet en buiten beschouwing worden gelaten bij het berekenen van de Loan to value ratio (LTV). Tot eind 2012 was deze uitzonderingsmogelijkheid opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Per 1 januari 2013 is deze uitzondering opgenomen in de regeling hypothecair krediet (brief van 28 maart 2013 Kamerstuk 29 453, nr. 304).

Vraag 54

In hoeveel gevallen hebben de huishoudens die met een potentiële restschuld kampen ook nog andere schulden, bijvoorbeeld studieschuld?

Antwoord 54

Op basis van het WoON2012 is niet bekend in hoeverre huishoudens die met een potentiële restschuld kampen ook nog andere schulden hebben.

Vraag 55

Hoeveel woningen van de totale voorraad van 7,2 miljoen woningen liggen in zogenaamde spikkelwijken, dat wil zeggen voormalige huurcomplexen die deels uitgepand zijn en nu bestaan uit een combinatie van huur- en koopwoningen? Is er onderzoek gedaan naar de tevredenheid van de bewoners van deze wijken over hun woonsituatie, in vergelijking met de bewoners van vergelijkbare complexen die niet uitgepand zijn?

Antwoord 55

Het is niet bekend welke wijken als «spikkelwijken» kunnen worden aangemerkt.

Vraag 56

Kunt u aangeven hoe de daling van het aantal verhuizingen van koopstarters en doorstromers op de koopmarkt zich verhoudt tot de verschillende inkomenscategorieën?

Antwoord 56

In totaal is het aantal starters in de koop afgenomen met 21% tussen 2009 en 2012, het aantal doorstromers met 47%. Bij de starters is de afname groter bij de hogere inkomens, bij de doorstromers is er geen patroon herkenbaar.

Tabel. Ontwikkeling aantal verhuisden naar een koopwoning, onderscheiden naar positie op de woningmarkt en besteedbaar inkomen

2009–2012	koopstarter	doorstromer op koopmarkt
Beneden modaal	3%	– 43%
Tot 1,5 keer modaal	– 22%	– 48%
Tot 2 keer modaal	– 22%	– 42%
Tot 3 keer modaal	– 43%	– 51%
>3 keer modaal	– 40%	– 47%
totaal	– 21%	– 47%

Vraag 57

Hoe verhoudt de constatering dat het aantal verhuisde starters in 2012 gelijk is gebleven waarbij zij wel vaker dan in 2009 voor een huurwoning kozen, tot de vermelding in de aanbiedingsbrief dat «starters nog even succesvol zijn»? Als het aantal huishoudens op de woningmarkt vanaf 2009 is toegenomen met 200.000 huishoudens, is dan een gelijkblijvend aantal starters dat verhuist een «succes» te noemen?

Antwoord 57

Het aantal starters dat de woningmarkt heeft kunnen betreden is ongeveer gelijk als bij de vorige meting van het WoON in 2009. Dit is opmerkelijk omdat het totaal aantal verhuizingen sterk is afgenomen. Vooral de huishoudens die al een woning hebben zijn terughoudend om door te stromen. Starters hebben zich minder door de crisis laten beïnvloeden in hun verhuisbeslissing dan doorstromers. Zelfstandig gaan wonen (al dan niet in combinatie met samen gaan wonen) is belangrijke verhuisreden voor starters, terwijl doorstromers meer gericht zijn op het verbeteren van hun woonsituatie. Zelfstandig gaan wonen lijkt een dringender reden te zijn om te gaan verhuizen dan kwaliteitsverhoging.

Ook in relatie tot de toename van het totaal aantal huishoudens is de positie van starters op de woningmarkt ondanks de crisis niet verslechterd. In de periode 2006 tot 2009 is het aantal huishoudens toegenomen met 180.000 en tussen 2009 en 2012 met 200.000.

Vraag 58

Welke daling heeft zich voorgedaan in de doorstroming vanuit huur naar koop binnen de inkomenscategorie 33000–43000 in de periode 2009–2012? Kunt u duiden of er regionale verschillen zijn en zo ja, welke? Is uit het onderzoek gebleken dat er duidelijke oorzaken zijn voor een eventuele daling zijn en zo ja welke? In hoeverre spelen de aanscherping van de regelgeving rondom hypotheek hierbij een rol?

Antwoord 58

Het aantal doorstromers vanuit een huurwoning naar een koopwoning is tussen 2009 en 2012 afgenomen van 75.000 naar 54.100 op jaarbasis (– 28%). Voor de inkomensgroep 33.000–43.000 is dit aantal afgenomen van 9.800 naar 8.700 op jaarbasis (– 12%). Deze aantallen zijn te klein om een regionale uitsplitsing van te maken. De oorzaken van deze afname zijn niet onderzocht met het WoON2012.

Vraag 59

Wat betekenen de cijfers met betrekking tot de mindere doorstroming naar de duurdere prijsklassen, de toename van de vraag naar duurdere koopwoningen, toename van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens en de toename van de vraag naar goedkopere huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) in 2012 ten opzichte van 2009 voor de werking van de Nederlandse woningmarkt, die door de OESO als dynamische woningmarkt wordt getypeerd?

Antwoord 59

De stagnatie op de woningmarkt, die tot uiting komt in een daling van het aantal verhuisde huishoudens met 19% (2012 vs 2009), betekent dat veel huishoudens hun verhuiscansen niet hebben gerealiseerd. Hierdoor sloot de feitelijke woonsituatie in 2012 minder goed aan op de gewenste woonsituatie dan in 2009. De afname van het aantal verhuizingen deed zich vooral voor op de koopmarkt (– 47%). In de huursector bleef het aantal verhuizingen beter op peil (– 15%). De afgelopen periode is een verschuiving opgetreden in de vraag van koopwoningen naar huurwoningen.

Een woningmarkt wordt gezien als dynamisch als mensen wooncarrière (moeten) maken door te verhuizen. In statische woningmarkten realiseren mensen hun woonwensen door op-, aan- of bij te bouwen. Door de crisis is de doorstroming afgenomen. Afname van doorstroming in een dynamische woningmarkt betekent dat minder mensen hun woonwensen kunnen realiseren. Het stuwmeer aan onvervulde verhuiscansen kan ertoe bijdragen dat de doorstroming weer zal toenemen. Een woningmarkt met sterk stijgende huizenprijzen en hoge doorstroming in de koopsector, zoals Nederland tot de crisis meemaakte, zal waarschijnlijk niet terugkeren. De verminderde dynamiek op de koopmarkt en de verschuiving in de vraag van koop naar huur kan dan ook voor een deel een structureel karakter hebben.

Vraag 60

Welke redenen voeren starters aan om te starten in het dure huursegment in plaats van het goedkoper geworden koopsegment? In hoeverre past de netto huurquote en woonquote van deze groep starters bij de door het Nibud gestelde normen voor woonlasten? Kunt u dat uitsplitsen naar inkomenscategorie?

Antwoord 60

In het WoON2012 is niet gevraagd naar de redenen waarom starters kiezen voor een huur of een koopwoning. De groep starters waarnaar hier wordt gevraagd – zij die duurder zijn gaan huren in plaats van te kopen – is niet apart te onderscheiden van andere starters. De nettohuurquote en woonquote van deze groep kunnen daardoor niet worden berekend.

Vraag 61

In hoeverre is de trend dat er meer verhuisd wordt naar de bovenkant van de huurmarkt het gevolg van de bewuste keuze van woningzoekenden voor dure huurwoningen, of juist van het gegeven dat vrijwel alle huurwoningen bij mutatie een huursprong maken en daarna in de categorie «duur» of «geliberaliseerd» terecht komen?

Antwoord 61

Huishoudens zijn vaker verhuisd naar een duurdere huurwoning boven de aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. Meestal vanuit een andere huurwoning, maar ook vanuit de koopsector. Dit feitelijke gedrag wordt weerspiegeld in het gewenste gedrag. Ook bij de mensen die aangeven te willen verhuizen is de voorkeur voor een duurdere huurwoning (met name boven de liberalisatiegrens) toegenomen. Dit wijst op een bewuste keuze van huishoudens die een huurwoning zoeken in een duurder huursegment. Wat de oorzaken hiervan zijn is niet onderzocht in het WoON2012. De veranderde toewijzingsregels in de corporatiesector kunnen een rol spelen. Daarnaast kan de vraaguitval in de koopsector als gevolg van de crisis, geleid hebben tot een toename van de vraag naar duurdere huurwoningen.

In het WoON2012 zijn geen gegevens beschikbaar over de huurstelling van woningen bij mutatie.

Vraag 62

Waarom wordt de voorkeur van driekwart van de starters die de woningmarkt via een huurwoning betreden, niet gefaciliteerd, maar juist lastiger gemaakt door de verkoop van huurwoningen waar klaarblijkelijk juist grote behoefte aan is?

Antwoord 62

Er is geen sprake van een tekort aan sociale huurwoningen. Het totale aanbod aan gereguleerde huurwoningen bedraagt 2,6 miljoen. Dit is ruim groter dan het totaal aantal huishoudens in de huursector dat tot de doelgroep behoort, namelijk 2 miljoen. Door scheefwonen te bestrijden, wordt een betere verdeling en beschikbaarheid van de voorraad betaalbare huurwoningen beoogd.

Wat de vrije huursector betreft, is sprake van een toename van de vraag. Hier wordt door aanbieders op ingespeeld: tussen 2009 en 2012 is het aanbod aan huurwoningen in de vrije sector met 145.000 woningen toegenomen. Het kabinet neemt maatregelen om het aanbod in de vrije sector te bevorderen. Verwacht wordt dat het aanbod verder zal toenemen.

Vraag 63

Hoeveel huishoudens met a) een actieve en b) passieve verhuishwens zijn niet verhuisd omdat zij een restschuld op hun huis hebben?

Antwoord 63

Aan huishoudens met een verhuishwens wordt gevraagd waarom ze tot nu toe geen geschikte woning hebben gevonden. Of de restschuld daarbij een rol heeft gespeeld is geen mogelijke antwoordcategorie. De respondenten konden ook de categorie «andere reden» opvoeren. Hierbij is de restschuld niet vaak als reden opgevoerd.

Vraag 64

In hoeverre spelen bij ouderen financiële motieven een rol bij een verhuishwens?

Antwoord 64

Deze vraag kan niet aan de hand van het WoON2012 worden beantwoord. Hier is niet naar gevraagd (?).

Vraag 65

Hoeveel huishoudens met een inkomen tussen de 33.600 en 43.000 euro die een sociale huurwoning bewonen, hebben een verhuishwens naar een vrije sector huurwoning? En van welke factoren is deze verhuishwens afhankelijk?

Antwoord 65

Van de 300.000 huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro die in 2012 een sociale huurwoning (woning met een huur onder de liberalisatiegrens) bewonen zijn er 90.000 op zoek naar een andere woning: ruim 49.000 zoeken weer een sociale huurwoning, 35.000 huishoudens zoeken een koopwoning, en 6.000 zoeken naar een huurwoning in de vrije sector (d.w.z. met een huur boven de liberalisatiegrens).

Het WoON2012 bevat te weinig respondenten in deze laatste groep voor een betrouwbare analyse van de verhuisredenen.

Vraag 66

Hoeveel huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro die een sociale huurwoning bewonen hebben een verhuishwens naar een vrije sector huurwoning? En van welke factoren is deze verhuishwens afhankelijk?

Antwoord 66

Van de 395.000 huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro die in 2012 een sociale huurwoning (woning met een huur onder de liberalisatiegrens) bewonen zijn er 125.000 op zoek naar een andere woning: 46.000 zoeken weer een sociale huurwoning, 65.000 zoeken een koopwoning, en 14.000 zoeken naar een huurwoning in de vrije sector (d.w.z. met een huur boven de liberalisatiegrens).

Het WoON bevat te weinig respondenten in deze laatste groep voor een betrouwbare analyse van de verhuisredenen.

Vraag 67

Kan er een uitsplitsing van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens per COROP-gebied worden gegeven?

Antwoord 67

Het is niet mogelijk de omvang van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens per COROP-gebied te presenteren. Hiervoor zijn de aantallen te klein. In onderstaande tabel worden deze gegevens per provincie weergegeven.

Tabel. Aantal gewenste huurwoningen boven liberalisatiegrens

N		
Provincie	Groningen	7.000
	Friesland	5.000
	Drenthe	2.000
	Overijssel	8.000
	Flevoland	4.000
	Gelderland	18.000
	Utrecht	16.000
	Noord-Holland	38.000
	Zuid-Holland	45.000
	Zeeland	2.000
	Noord-Brabant	22.000
	Limburg	8.000

(Bron: BZK/CBS WoON 2012)

Vraag 68

Hoe is de spreiding over de inkomenscategorieën van de groep mensen met een voorkeur voor het dure huursegment (16% van de totale groep met voorkeur voor huren) in het dure segment huurwoningen? Kunt u aangeven in welke mate welke motieven door deze groep worden

aangevoerd om te willen verhuizen naar het dure segment huurwoningen?

Antwoord 68

Mensen die willen verhuizen naar een huurwoning in het segment boven de liberalisatiegrens hebben vaker een hoger inkomen dan mensen die een huurwoning zoeken in het gereguleerde gebied. Hierbij moet worden aangetekend dat het hier het inkomen betreft voor de mogelijke verhuizing. Het inkomen na verhuizing is niet bekend, maar zal wanneer mensen van alleenstaand naar samenwonend gaan in veel gevallen hoger zijn dan voor de verhuizing.

	gezochte woning tot liberalisatiegrens	gezochte woning boven liberalisatiegrens
Beneden modaal	57%	35%
Tot 1,5 keer modaal	18%	23%
Tot 2 keer modaal	10%	17%
Tot 3 keer modaal	10%	16%
>3 keer modaal	5%	9%
	100%	100%

Naar de motieven om te willen verhuizen naar het dure segment wordt niet gevraagd in het WoON2012. In het algemeen zijn de belangrijkste verhuismotieven van deze groep:

Gezondheid	18%
Studie	1%
Werk	12%
Woning	26%
Woonomgeving	12%
Familie	5%
Een andere reden	27%
totaal	100%

Vraag 69

In welke mate dreigt er een overschot aan goedkope te koop staande koopwoningen, nu blijkt dat er een vraaguitval van 28% is ontstaan naar goedkope koopwoningen? Welke regionale verschillen bestaan er op dit vlak en wat zijn de verschillen naar type goedkope koopwoningen of bouwperiode?

Antwoord 69

Op dit moment wordt op basis van het WoON 2012 het woningmarktsimulatiemodel Socrates herijkt. Met de resultaten van dit moment kan antwoord worden gegeven op de bovenstaande vraag.

Socrates is een woningmarktsimulatiemodel waarmee een beeld wordt gegeven van kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Socrates geeft inzicht in onder andere:

- de toekomstige ontwikkeling van woonvoorkeuren naar woningtype en type woonmilieu;
- de ontwikkeling van de fricties tussen vraag en aanbod.

Het model biedt inzicht op regionaal niveau. De rapportage wordt dit najaar aangeboden aan de Tweede Kamer

Vraag 70 en 72

Vraag 70 Hoe moet volgens u de toenemende vraag naar goedkopere huurwoningen worden opgevangen?

Vraag 72 Hoe denkt u het vraagoverschot in de huursector op te lossen?

Antwoord 70 en 72

Er zijn in principe voldoende goedkopere huurwoningen om aan de vraag van de doelgroep, namelijk degenen met een lager inkomen, te voldoen.

Alleen zijn deze niet altijd beschikbaar omdat ze worden bewoond door huishoudens met een hoger inkomen. Het inkomensafhankelijke huurbeleid levert langs twee wegen een bijdrage aan het beschikbaar komen van goedkopere huurwoningen: huishoudens met een hoger inkomen ervaren een prikkel om door te stromen en de hogere huurprijzen stimuleren verhuurders en beleggers om te investeren in nieuwe huurwoningen. Een en ander draagt bij aan een beter functionerende woningmarkt, waarbij prijs en kwaliteit meer met elkaar in overeenstemming zijn en de verschillende inkomensgroepen een passende woning kunnen vinden. Daarnaast is het de taak van woningcorporaties om hun vrijgekomen goedkopere woningen toe te wijzen aan de lagere inkomensgroep.

Vraag 71

Welke beleidsmatige conclusie verbindt u aan de volgende constatering: «de toename van het aantal verhuiscandidate is vooral gericht op de huursector (+189.000). De vraag naar huurwoningen neemt hiermee met 20% toe»? Bent u nog steeds van mening dat kopen, tegen de stroom van de woonwens van woningzoekenden in, extra bevorderd moet worden? Waarom wel/niet?

Antwoord 71

Er is sprake van een toename van verhuiscandidate in alle segmenten, dus zowel gereguleerde huur, vrije huur en koop. De maatregelen van het kabinet zijn erop gericht bij te dragen aan de keuzemogelijkheden van zowel huurders als kopers. De grootste vraagtoename, 73%, doet zich voor in de vrije huursector. Aanbieders spelen hier reeds op in: tussen 2009 en 2012 is het aanbod in de vrije huursector met 145.000 woningen toegenomen. Het kabinet neemt maatregelen om het aanbod in de vrije sector te bevorderen; verwacht wordt dat het aanbod verder zal toenemen. Wat de gereguleerde huursector betreft, zijn er ruim voldoende woningen om in de behoefte te voorzien. Het aanbod aan gereguleerde huurwoningen bedraagt 2,6 miljoen, het aantal huurders binnen de doelgroep 2 miljoen. Door scheefwonen te bestrijden, wordt een betere verdeling en beschikbaarheid van de voorraad betaalbare huurwoningen beoogd. Op de koopmarkt heeft het kabinet maatregelen genomen om de positie van starters te verbeteren alsmede van doorstromers die kampen met restschulden.

Vraag 73

Hoe verklaart u de toegenomen tevredenheid, «geboekte vooruitgang» in de zogenoemde aandachtswijken sinds 2009, terwijl het oordeel in 2002 en 2006 «fors anders was», dat wil zeggen veel negatiever? Waarom besteedt u daar geen aandacht aan in uw aanbiedingsbrief?

Antwoord 73

Zoals is vastgelegd in de motie van het lid Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 16) zal ik jaarlijks aan de Kamer rapporteren over de voortgang van de wijkaanpak. De rapportage zal ik u in het najaar toesturen. Daarbij zal ik ingaan op de geboekte resultaten.