

Vergaderjaar 2017–2018

34 845 XVIII

**Wijziging van de begrotingsstaten van Wonen en
Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2017 (wijziging
samenhangende met de Najaarsnota)**

Nr. 3

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

Vastgesteld 18 december 2017

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

De vragen zijn op 7 december 2017 voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij brief van 15 december 2017 zijn ze door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.

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

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

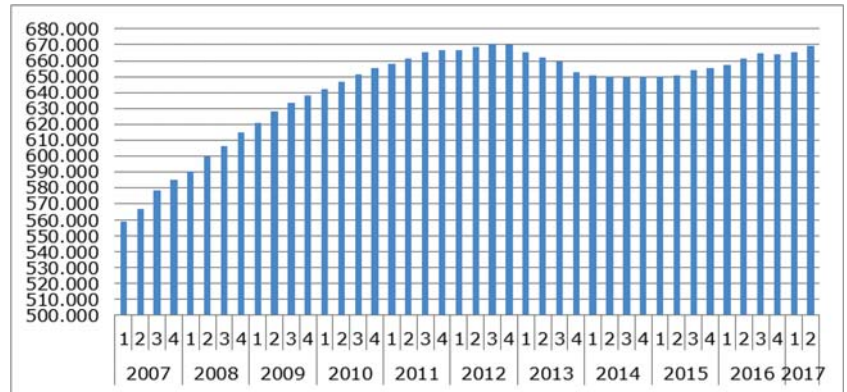
1

Wat is de macrohypotheeklast in de laatste 10 jaar? Wat is de verwachting voor de komende 10 jaar?

Antwoord:

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van de macrohypotheekschuld in de afgelopen 10 jaar weer.

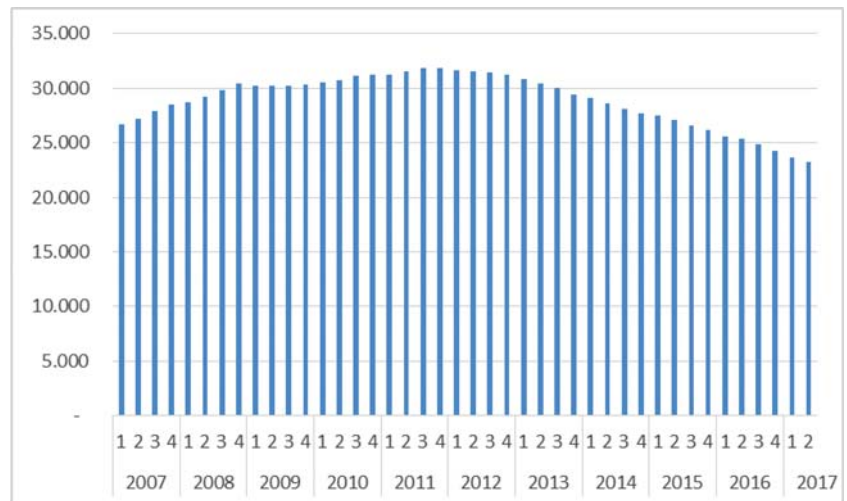
Figuur 1: Uitstaande hypotheekschulden (€ mln.)



Bron: CBS

De gemiddelde hypotheekrente op de uitstaande hypotheekschulden is van 4,76 procent in 2007 gedaald naar 3,42 procent in 2017. Op basis van de hypotheekschulden en de gemiddelde hypotheekrente op de uitstaande schulden zijn de bruto hypotheekrentelasten op macroniveau berekend (zie figuur 2).

Figuur 2: Bruto hypotheekrentelasten op macroniveau, exclusief de aflossingen (€ mln.)



Bron: CBS, DNB

De toekomstige ontwikkeling van de bruto hypotheekrentelasten op macroniveau is afhankelijk van de ontwikkeling van de hypotheekrente en hypotheekschulden. Zowel de ontwikkeling van de hypotheekrente als de hypotheekschulden zijn van veel verschillende factoren afhankelijk. Het is daarom niet mogelijk om op deze korte termijn een raming te maken hoe de hypotheekrentelasten op macroniveau voor de komende 10 jaar zich zullen ontwikkelen.

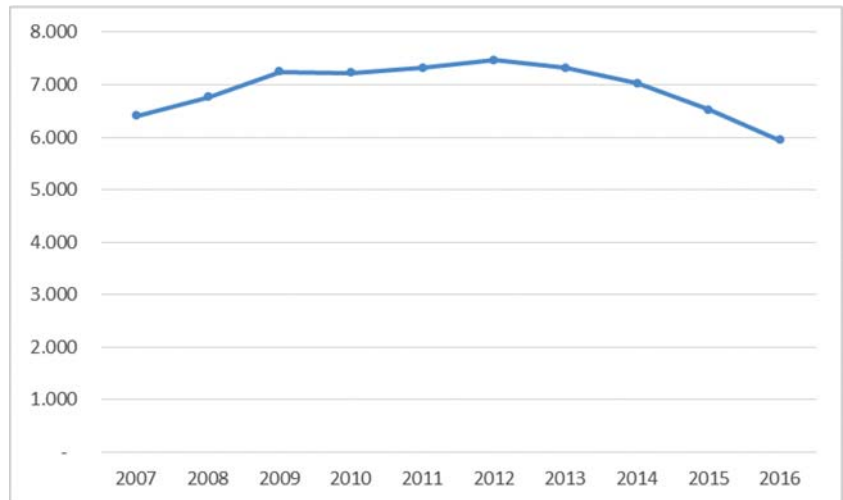
2

Wat is de gemiddelde microhypotheklast in laatste 10 jaar? Wat is de verwachting voor de komende 10 jaar?

Antwoord:

In onderstaande figuur zijn de gemiddelde bruto hypotheekrentelasten van huishoudens met een eigen woning weergegeven in de periode 2006–2016 op basis van de gemiddelde hypotheekschuld en de gemiddelde hypotheekrente op de uitstaande hypotheekschulden. Het betreft hier de gemiddelde bruto hypotheekrentelasten, dus exclusief de aflossingen op de hypotheekschuld.

Gemiddelde jaarlijkse hypotheekrentelasten van huishoudens met een eigen woning, exclusief de aflossingen op de hypotheekschuld.



Bron: CBS, DNB

De toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrentelasten van huishoudens is afhankelijk van de ontwikkeling van de hypotheekrente en de hoogte van de hypotheek. Zowel de ontwikkeling van de hypotheekrente als de hoogte van de gemiddelde hypotheek zijn van veel verschillende factoren afhankelijk. Het is daarom niet mogelijk om op deze korte termijn een raming te maken en in te schatten hoe de gemiddelde hypotheekrentelasten van huishoudens met een eigen woning de komende 10 jaar zullen zijn.

3

Hoe gevoelig is de huurtoeslag voor fluctuaties van de conjunctuur? Wat is het verwachte effect op de huurtoeslag bij 1%-punt hogere of lagere economische groei?

Antwoord:

Fluctuaties in de conjunctuur komen tot uiting in meerdere factoren, welke op verschillende manieren doorwerken op de huurtoeslag. Fluctuaties in de conjunctuur werken vooral door in de aantallen huurtoeslagontvangers. Voornamelijk de werkloosheid beïnvloedt de aantallen huurtoeslagontvangers. Ook andere wijzigingen in inkomens (via loonontwikkeling) hebben effect op de in- en uitstroom van de huurtoeslag. Daarnaast zorgen fluctuaties in de conjunctuur ook voor prijseffecten op de huurtoeslag, voornamelijk door wijzigingen in de huurontwikkeling (via inflatie). Het verband tussen economische groei en de doorwerkingen op de huurtoeslag is niet eenduidig te kwantificeren. Zo loopt het herstel van de werkgelegenheid of inkomen niet volledig synchroon met de ontwikkeling van de economische groei. Verbetering

van de conjunctuur leidt dit jaar naar verwachting tot een meevaller bij de huurtoeslag. Deze meevaller zal nog voor het reces in de veegbrief aan uw Kamer worden gemeld.

Bij Slotwet wordt de definitieve omvang van de meevaller bekend.

4

Hoe gevoelig is de huurtoeslag voor fluctuaties in de huizenprijzen, via doorwerking in de huurprijzen? Wat is het verwachte effect op het budgettair beslag van de huurtoeslag bij 1%-punt hogere of lagere huizenprijzen?

Antwoord:

Er is geen directe relatie tussen huizenprijzen en huurprijzen en de doorwerking in de huurprijzen. Corporaties mogen als gevolg van maximering van de huursomstijging de huren maar beperkt laten stijgen. De gemiddelde huurprijs over het gehele woningbezit mag over het kalenderjaar – inclusief huurharmonisatie – maar met inflatie+1% stijgen. Mede als gevolg van de beperking van de huursomstijging voeren woningcorporaties gematigde huurverhogingen door.

Daarnaast blijkt uit de monitoring huurbeleid 2017 dat de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur veelal niet volledig benut wordt. In het algemeen lag de feitelijke huur op gemiddeld 72% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad. Bij de toegelaten instellingen lag de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 71%. Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2016 gemiddeld op 85% van de maximale huur.

5

Hoelang staat een huurhuis in Nederland gemiddeld te koop?

Antwoord:

Over verkooptijden van huurwoningen is voor zover bekend geen specifieke informatie beschikbaar. Door NVM makelaars verkochte bestaande koopwoningen (70 tot 75 procent van de totale markt) stonden derde kwartaal 2017 gemiddeld 56 dagen te koop.

6

Welke beleidsmatige mutaties worden na deze tweede suppletoire begroting nog voorzien? Kunt u bevestigen dat deze aan de Kamer gemeld zullen worden op het daarvoor bestemde tijdstip?

Antwoord:

Ik zal de beleidsmatige mutaties voor de uitgaven, die plaatsvinden na de Najaarsnota tijdig melden aan Uw Kamer. Dat houdt in dat u voor het reces een brief hierover ontvangt. Naast de beleidsmatige mutaties zal in de veegbrief ook de verwachte meevaller bij de huurtoeslag worden opgenomen (zie vraag 3.)

7

Wat is het budgettair beslag van de hypotheekrenteaftrek? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Tabel 1 toont het verloop van het budgettaire beslag van de Hypotheekrenteaftrek (HRA) en het Eigenwoningforfait (EWF) vanaf 2012.

Tabel 1: Budgettair beslag renteaftrek eigen woning en EWF, € x mln.

Jaar	HRA	EWF
2012	– 13.920	2.768
2013	– 13.818	2.658
2014 ¹	– 13.492	2.946
2015 ¹	– 12.989	3.069
2016 ²	– 11.944	3.124
2017 ²	– 10.648	3.265

¹ Nog niet definitief.

² Ramingen.

Tabel 2 toont de raming voor deze fiscale regelingen na 2017. Bij de raming is uitgegaan van onder meer de ontwikkeling van de huizenprijzen en de rente vanuit de middellangetermijnverkenning (MLT) van het CPB. Deze MLT loopt tot en met 2021. Daarnaast heeft het CPB een structurele opbrengst geschat, inclusief de effecten van het regeerakkoord. De voornaamste factor van de structurele daling van het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek is de invoering van de aflossingseis per 2013.

Tabel 2: Ramingen budgettair beslag renteaftrek eigen woning en EWF, € x mln.

	2017	2021	Struc
Renteaftrek eigen woning	– 10.648	– 9.690	– 7.900
EWF	3.265	3.321	3.100
Saldo HRA-EWF	– 7.383	– 6.369	– 4.800

8

Wat is het budgettair beslag van het eigenwoningforfait? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 7

9

Wat is het budgettair beslag van de huurtoeslag? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Hieronder is het budget huurtoeslag (uitgaven minus ontvangsten) weergegeven.

Realisatie budget huurtoeslag (x miljoen)

2013	2014	2015	2016
2.243	2.865	3.124	3.351

Begroting 2018 budget huurtoeslag inclusief Regeerakkoord (x miljoen)

2017	2018	2019	2020	2021	2022
3.592	3.621	3.676	3.882	4.062	4.214

10

Wat is de totale waarde van spaarhypotheken? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Halverwege 2017 bedroeg de totale omvang van spaar- en levenhypotheek € 143 mrd. ruim 20 procent van de totale Nederlandse hypotheekschuld. In 2013 was dit nog € 188 mrd. Voor deze leningen bouwen huishoudens in beginsel voldoende vermogen op om de lening aan het einde van de looptijd volledig af te lossen. Aangezien nieuwe spaar- en levenhypotheek sinds 2013 niet meer worden afgesloten zal de omvang van deze hypotheek de komende jaren dalen. Het is niet te zeggen in welk tempo de omvang de komende jaren zal dalen.

Over de totale actuele waarde van aan deze hypotheek verpande tegoeden zijn geen cijfers beschikbaar. In 2015 heeft DNB wel een schatting gemaakt van de aan de hypotheek verpande spaartegoeden en kwam uit op een totale waarde van € 31–37 mrd. in 2015.

11

Wat is de totale waarde van woningen? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

De WOZ-waarde van de woningvoorraad in 2012 tot 2017 is in onderstaande tabel aangegeven.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemiddelde WOZ waarde (x € 1.000)	232	223	211	206	209	216
Aantal woningen ultimo (x 1.000)	7.387	7.449	7.535	7.588	7.641	7.721 ¹
Waarde woningvoorraad (x € mld)	1.714	1.661	1.590	1.563	1.597	1.668

¹ Oktober.

Bron: CBS.

De ontwikkeling van de waarde van de woningvoorraad in de komende vijf jaar is afhankelijk van de omvang van de woningvoorraad, die volgens de prognose zal toenemen, en de gemiddelde WOZ-waarde per woning die naar verwachting ook toeneemt, maar waarvan geen prognose beschikbaar is.

12

Wat is het totaal aantal woningen? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

In de Staat van de woningmarkt 2017 is de volgende tabel opgenomen met de voorraadontwikkeling van de afgelopen 5 jaar.

Tabel 1.4.1 Woningvoorraad

	2012	2013	2014	2015	2016
Beginstand voorraad	7.386.743	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.641.323
Nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849
Overige toevoeging	42.193	63.837	34.242	30.015	30.819
Sloop	13.653	12.903	10.989	11.519	10.138
Overige onttrekking	26.278	18.427	16.151	14.005	31.169
Correctie	11.604	4.196	371	464	490
Saldo voorraadmutaties	62.534	86.014	52.643	53.336	44.851
Eindstand voorraad	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.641.323	7.686.178

Bron: CBS

De toekomstige ontwikkeling van de voorraad is onzeker. In de Staat van de Woningmarkt 2016 zijn daarom enkele scenario's geschetst van de mogelijke ontwikkelingen in de voorraad (tabel 1.3.2 en 1.3.3, zie hieronder). De ontwikkeling tussen 2015 en 2025 van het aantal woningen ligt daar tussen een toename van 540.000 en 573.000, waardoor de voorraad ongeveer 8,2 mln. woningen zal bedragen in 2025.

Tabel 1.3.2 Ontwikkeling woningvoorraad (x 1.000) in scenario LaagDoelgroep

Scenario LaagDoelgroep	Voorraad 2015	Nieuwbouw 2015-2025	Sloop 2015-2025	Verkoop 2015-2025	Prijzeffect verhuurbeleid 2015-2025	Totale mutatie 2015-2025
Huur t/m aftoppingsgrens	2.247	73	-60	-59	-130	-176
Huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	596	10	-10	-19	130	110
Subtotaalhuur < liberalisatiegrens	2.843	83	-70	-78	0	-66
Huur > liberalisatiegrens	532	84	-5	-32	0	48
Huur totaal	3.375	167	-75	-110	0	-18
Koop	4.213	479	-32	110	0	558
Totaal	7.588	646	-106	0	0	540

Tabel 1.3.3 Ontwikkeling woningvoorraad (x 1.000) in scenario MiddenMarkt

Scenario MiddenMarkt	Voorraad 2015	Nieuwbouw 2015-2025	Sloop 2015-2025	Verkoop 2015-2025	Prijzeffect verhuurbeleid 2015-2025	Totale mutatie 2015-2025
Huur t/m aftoppingsgrens	2.247	100	-67	-82	-356	-405
Huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	596	11	-16	-34	130	90
Subtotaalhuur < liberalisatiegrens	2.843	111	-83	-116	-226	-315
Huur > liberalisatiegrens	532	72	-10	-60	227	227
Huur totaal	3.375	183	-94	-177	0	-88
Koop	4.213	523	-39	177	0	660
Totaal	7.588	706	-133	0	0	573

13

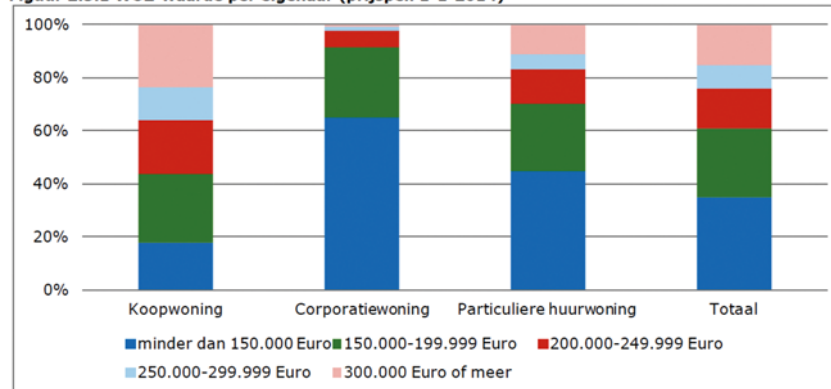
Wat is de gemiddelde WOZ-waarde van woningen? Wat was de gemiddelde WOZ-waarde in de laatste en de komende 5 jaar? Kan een frequentieverdeling gegeven worden?

Antwoord:

De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland is € 216.000 (CBS, 2017). Het verloop van de gemiddelde WOZ waarde vanaf 2012 tot 2017 is vermeld in het antwoord op vraag 11.

In de staat van de Woningmarkt 2017 is een frequentieverdeling gegeven van de WOZ waarde van koopwoningen, corporatiewoningen, en particuliere woningen naar prijsklassen. Deze verdeling betreft het jaar 2015 met waardepeildatum 2014.

Figuur 2.3.1 WOZ-waarde per eigenaar (prijspeil 1-1-2014)



Bron: WoON 2015

14

Wat is het totaal aantal koopwoningen? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Het aantal koopwoningen in 2012 tot 2016 is weergegeven in onderstaande tabel.

	2012	2013	2014	2015	2016
Voorraad koopwoningen	4.191.208	4.225.137	4.254.779	4.285.673	4.319.447

Bron: ABF Syswov. Deze cijfers wijken licht af van de cijfers in de Staat van de Woningmarkt 2016 als gevolg van een verbeterde toedeling van woningen aan eigendoms categorieën.

De toekomstige ontwikkeling van de voorraad is onzeker. In de Staat van de Woningmarkt 2016 zijn daarom enkele scenario's geschetst van de mogelijke ontwikkelingen in de voorraad (tabel 1.3.2 en 1.3.3). De ontwikkeling tussen 2015 en 2025 van het aantal koopwoningen ligt daar tussen 558 duizend en 660 duizend.

15

Wat is het totaal aantal huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

In de Staat van de Woningmarkt 2016 is op basis van het driejaarlijkse Woon-onderzoek voor de jaren 2009, 2012 en 2015 de verdeling van de huurvoorraad geschetst (tabel 3.1.2.). In 2009 was op basis van dit onderzoek het aantal bewoonde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens 2,64 miljoen, in 2015 2,48 miljoen. De toekomstige ontwikkeling van de voorraad is onzeker. In de Staat van de Woningmarkt 2016 zijn daarom enkele scenario's geschetst van de mogelijke ontwikkelingen in de voorraad (tabel 1.3.2. en 1.3.3.). De ontwikkeling tussen 2015 en 2025 van het aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens ligt daar tussen een daling met 66 duizend en een daling met 315 duizend.

16

Wat is het totaal aantal huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

In de Staat van de Woningmarkt 2016 is op basis van het driejaarlijkse Woon-onderzoek voor de jaren 2009, 2012 en 2015 de verdeling van de bewoonde huurvoorraad geschetst (tabel 3.1.2.). In 2009 was op basis van dit onderzoek het aantal bewoonde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens 233 duizend, in 2015 469 duizend. De toekomstige ontwikkeling van de voorraad is onzeker. In de Staat van de Woningmarkt 2016 zijn daarom enkele scenario's geschetst van de mogelijke ontwikkelingen in de totale woningvoorraad (inclusief leegstand tabel 1.3.2. en 1.3.3.). De ontwikkeling tussen 2015 en 2025 van het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens ligt daar tussen 48.000 en 227.000.

17

Kan er een frequentieverdeling gegeven worden van het beroep op de huurtoeslag naar inkomen?

Antwoord:

Hieronder is een onderverdeling gemaakt naar huishoudens met een inkomen op of onder de minimum inkomensgrens van de huurtoeslag en huishoudens met een inkomen boven de minimum inkomensgrens van de huurtoeslag.

Inkomensverdeling

	Percentage huurtoeslagontvangers
Inkomen op of onder de minimum inkomensgrens huurtoeslag ¹	65%
Inkomen boven de minimum inkomensgrens huurtoeslag ¹	35%

¹ De minimum inkomensgrens huurtoeslag (belastbaar huishoudinkomen) in 2016 betreft € 15.400 voor een eenpersoonshuishoudens, € 19.925 voor een meerpersoonshuishoudens, € 16.900 voor een eenpersoonsonderrenhuishouden en € 22.625 voor een meerpersoonsonderrenhuishouden.

Het betreft cijfers over het jaar 2016. Van dit jaar is ongeveer 85% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende betrouwbaar.

18

Hoeveel van het beschikbare budget voor gemeenten voor sobere huisvesting van statushouders is er gebruikt? Hoeveel is er nog beschikbaar?

Antwoord:

Tot 1 december 2017 is € 15,7 mln. aan budget gereserveerd voor aangemelde en voorgenomen projecten voor de huisvesting van vergunninghouders. De daadwerkelijke subsidieverstrekking, die pas plaatsvindt bij de realisatie van de huisvestingsvoorziening, loopt achter bij de planvorming. Dit komt door de tijd die nodig is om de plannen daadwerkelijk te realiseren. Pas nadat een project is gerealiseerd wordt een definitieve subsidieaanvraag ingediend. Tot nu toe is per 1 december 2017 € 1,2 mln. subsidie toegekend. In totaal is voor de regeling over de hele looptijd (tot 2020) € 87,5 mln. beschikbaar.

19

Hoeveel gemeenten, in absolute aantallen, hebben gebruik gemaakt van het beschikbare budget voor sobere huisvesting van statushouders?

Antwoord:

In 44 gemeenten zijn voorgenomen projecten aangemeld voor de huisvesting van vergunninghouders met behulp van de Tijdelijke Regeling Stimulering Huisvesting Vergunninghouders. In 8 gemeenten zijn projecten al gerealiseerd en is subsidie toegekend.

20

Hoeveel gemeenten hebben statushouders als voorrangscategorie aangewezen?

Antwoord:

In de brief van de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, van 13 oktober 2017 (Kamerstukken II, 29 453, nr. 459), is aangegeven dat u hierover op een later tijdstip zal worden geïnformeerd. Indien hierover de komende maanden bij de gemeenten voldoende gegevens beschikbaar komen zal ik u medio 2018 hierover rapporteren.

21

Wat is het totaal vermogen van woningcorporaties? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

De hoogte van het eigen vermogen van woningcorporaties hangt af van de gehanteerde waarderingsgrondslag voor het woningbezit. In het Sectorbeeld woningcorporaties rapporteert de Autoriteit Woningcorporaties een vermogen op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en een vermogen op basis van marktwaarde. In onderstaande tabel vindt u deze twee gegevens voor de jaren 2011–2015.

	2011	2012	2013	2014	2015
Eigen vermogen volkshuisvestelijke balans	34,2	32,4	45,3	46,6	51,9
Eigen vermogen marktwaardebalans	171,5	137,4	139,1	141,6	154,6

(bedragen x € 1 miljard)

De toekomstige ontwikkeling van het eigen vermogen van corporaties is onzeker vanwege de afhankelijkheid van marktomstandigheden, macro-economische ontwikkelingen en beleidsmatige ontwikkelingen. In het Sectorbeeld 2016 vindt u scenario's voor de ontwikkeling van de financiële positie van de corporatiesector.

22

Welk percentage van de woningen is bewoond? Welk percentage is onbewoond? Hoelang staan deze woningen gemiddeld leeg?

Antwoord:

Volgens data van het CBS wordt 95,2% van de woningvoorraad bewoond op 01-01-2016. De administratieve leegstand betreft hiermee 366.000 woningen (4,8% van de totale woningvoorraad). Een administratieve leegstand wil zeggen dat volgens de Basisregistratie Personen (BRP) er geen personen op een adres staan ingeschreven. Een groot deel van de 366.000 leegstaande woningen staan voor korte duur leeg in afwachting van nieuwe bewoners; 34,3% van de 366.000 leegstaande woningen staat korter dan een half jaar leeg (125.700). De totale kortdurende leegstand (korter dan 1,5 jaar) betreft 52,7% van de 366.000 woningen (circa 193.000 woningen).

De langdurige leegstand betreft op 01-01-2016 47,3% (173.300); dit is 2,3% van de totale woningvoorraad. De administratieve leegstand is een overschatting van de werkelijke leegstand. Een deel van de administratief leegstaande woningen wordt bewoond door (tijdelijke) arbeidsmigranten, illegalen en personen die zich om andere redenen niet willen of kunnen inschrijven in de BRP.

In een recente analyse naar de leegstand waarover in de Staat van de woningmarkt 2017 is gerapporteerd is onder andere ook naar leegstand gekeken op basis van het energiegebruik in woningen. Hieruit komt naar voren dat van de 173.300 langdurig leegstaande woningen er 43.200 een substantieel energieverbruik kennen. Dit komt neer op 24,9% van de langdurig leegstaande woningen en 0,6% van de woningvoorraad. Dit betekent dat de administratieve langdurige leegstand (langer dan 1,5 jaar) naar schatting 1,7% bedraagt; 130.100 woningen die langdurig leeg staat zonder energieverbruik.

23

Wat is de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, uitgesplitst voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

Voor 90% van de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)-voorraad van corporaties moet het inkomen worden getoetst. Tot en met 2020 geldt dat minimaal 80% van de vrij komende woningen uit de DAEB-voorraad wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.165 (prijsspeil 2017). Voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moeten worden toegewezen, geldt de inkomensgrens van € 40.349 (prijsspeil 2017). Na 2020 moet ten minste 90% van de kernvoorraad worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens van € 36.165. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar samenstelling van het huishouden.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ¹	2019 ¹	2020 ¹	2021 ¹	2022 ¹
Inkomensgrens voor 90% van de DAEB-voorraad (€)	34.085	34.229	34.678							38.536	39.152
Inkomensgrens voor 80% van DAEB-voorraad (€)				34.911	35.739	36.165	36.744	37.332	37.929		
Inkomensgrens voor 10% van de DAEB-voorraad (€)				38.950	39.874	40.349	40.995	41.650	42.317		

¹ Gebaseerd op gemiddelde inflatie van 1,6%; CPB, Middellangetermijnverkenning 2018–2021.

24

Wat is de hoogte van de liberalisatiegrens? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

De liberalisatiegrens is gelijk aan de huurprijsgrens voor huurtoeslag voor het betreffende kalenderjaar. De algemene maximale huurgrens huurtoeslag is per 2016 voor drie jaar bevroren. Daardoor is de liberalisatiegrens in de jaren 2016, 2017 en 2018 gelijk aan die van 2015: € 710,68 per maand.

Vanaf 2019 zal de huurtoeslaggrens, en daarmee ook de liberalisatiegrens, weer conform de Wet op de huurtoeslag geïndexeerd worden met het inflatiepercentage (CPI).

In onderstaande tabel staan de liberalisatiegrenzen van de laatste 5 jaar en de verwachte liberalisatiegrenzen voor de komende 5 jaar:

Jaar	Liberalisatiegrens (per maand)
2012	€ 664,66
2013	€ 681,02
2014	€ 699,48
2015	€ 710,68
2016	€ 710,68
2017	€ 710,68
2018	€ 710,68
2019	€ 710,68 + inflatie (CPI)
2020	Liberalisatiegrens 2019 + inflatie (CPI)
2021	Liberalisatiegrens 2020 + inflatie (CPI)
2022	Liberalisatiegrens 2021 + inflatie (CPI)

25

Wat zijn de grenzen voor inkomensafhankelijke huurverhogingen?

Antwoord:

Sinds 2017 geldt er nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Deze inkomensgrens is gelijk aan de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen in het gereguleerde segment van woningcorporaties.

Voor huurverhogingen vanaf 1 juli 2017 was de inkomensgrens € 40.349 (inkomensjaar 2015). Voor huurverhogingen vanaf 1 juli 2018 wordt de inkomensgrens € 41.056 (inkomensjaar 2016).

Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden zijn sinds 2017 van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgezonderd¹. Daardoor komen minder huishoudens in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging dan voorheen. Uitgaande van de door de Belastingdienst afgegeven inkomenscategorieën viel in 2017 9% van de huishoudens in de doelgroep voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, waar dat in 2016 nog 22% was.

26

Hoeveel woningen zijn er het afgelopen jaar verkocht? Kan dit van de laatste 10 jaar gegeven worden?

Antwoord:

In de eerste tien maanden van 2017 werden 195.815 bestaande koopwoningen verkocht.

¹ De Belastingdienst zoekt niet naar de inkomenscategorie van deze uitgezonderde huishoudens, omdat die niet relevant is. Hierdoor is geen inkomensverdeling binnen deze uitzonderingsgroep(en) bekend.

Tabel: Aantal verkochte woningen 2007–2017

2007	2008	2009	2010	2011	2012
202.401	182.392	127.532	126.127	120.739	117.261
2013	2014	2015	2016	2017 ¹	
110.094	153.511	178.293	214.793	195.815	

¹ Jan-okt

Bron: Kadaster

27

Wat is de gemiddelde verkoopwaarde? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

2013	2014	2015	2016	2017 3e kwartaal
213.353	222.218	230.194	243.837	267.464

Bron: CBS

De gemiddelde verkoopwaarde van woningen verkocht in het derde kwartaal 2017 bedroeg € 267.464. Bovenstaande tabel laat de gemiddelde verkoopwaarde in de afgelopen jaren zien, van de ontwikkeling in de komende vijf jaar is geen raming beschikbaar. De verkoopwaarde van in een bepaalde periode verkochte woningen wijkt af van de verkoopwaarde van de totale woningvoorraad omdat de verkopen niet noodzakelijk gelijkmatig zijn verspreid over het land, en omdat ook de samenstelling naar woningtypes kan afwijken per periode. Voor de verkoopwaarde van de totale voorraad koopwoningen is de WOZ-waarde een betere maat, hier wordt in het antwoord op vraag 11 over gerapporteerd. De NHG-grens is € 245.000 in 2017 en voor 2018 geldt een NHG-grens van € 265.000.

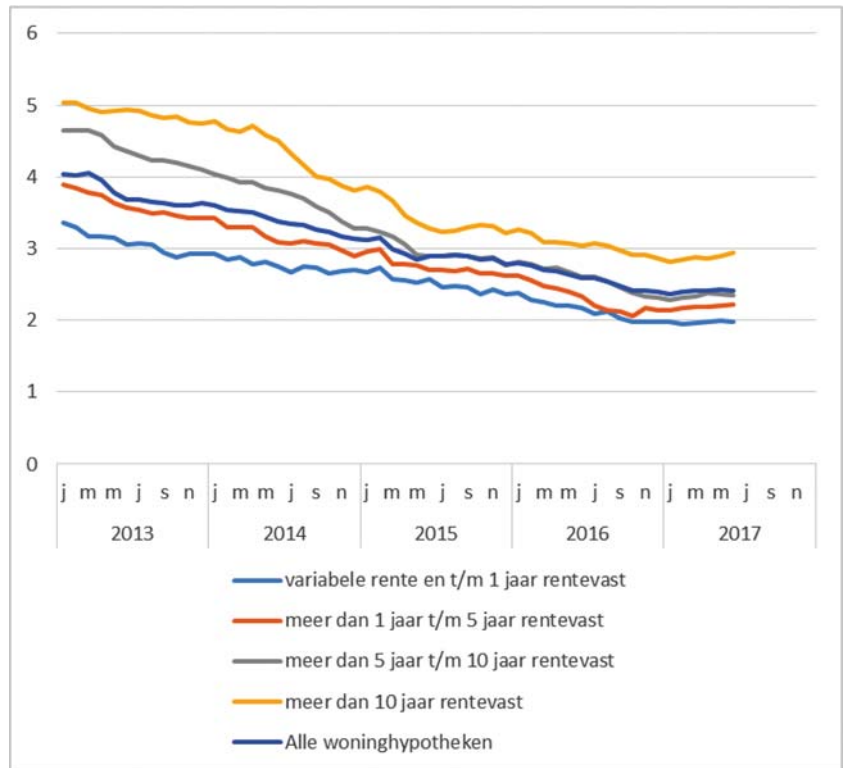
28

Wat is de gemiddelde hypotheekrente? Kan dit van de laatste 5 en de verwachte komende 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van de gemiddelde hypotheekrente voor verschillende looptijden weergegeven. De toekomstige hypotheekrente is afhankelijk van veel verschillende factoren. Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrente.

Hypotheekrentes van nieuwe hypotheeklen bij verschillende looptijden



Bron: DNB

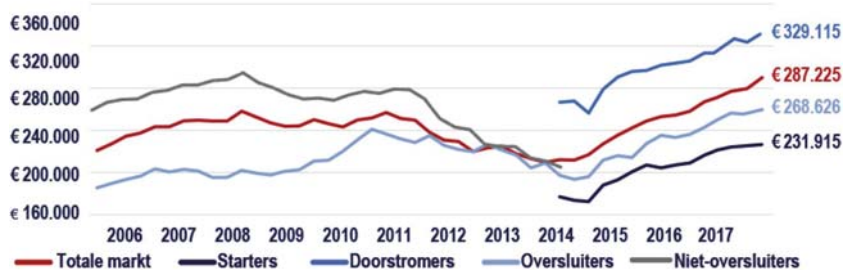
29

Wat is de gemiddelde opgenomen hypotheek in de laatste 5 jaar?

Antwoord:

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van de gemiddelde hypotheeksom weer per type sluiters sinds 2005 op basis van de cijfers van het Kadaster. Vanaf 2014 is er een onderscheid gemaakt in starters en doorstromers. Voor 2014 was dit onderscheid er niet en worden starters en doorstromers in de figuur weergegeven als niet-oversluiters. De cijfers hebben betrekking op de ingeschreven bedragen in de hypotheekaktes. Deze bedragen liggen hoger dan het daadwerkelijk geleende bedrag. De daadwerkelijk geleende bedragen zijn niet beschikbaar.

Ontwikkeling gemiddelde hypotheeksom per type sluiters



Bron: IG&H, op basis van cijfers van het Kadaster

30

Hoe groot zijn de aflossingen op de hypotheek? Kan dit voor de laatste 5 jaar gegeven worden?

Antwoord:

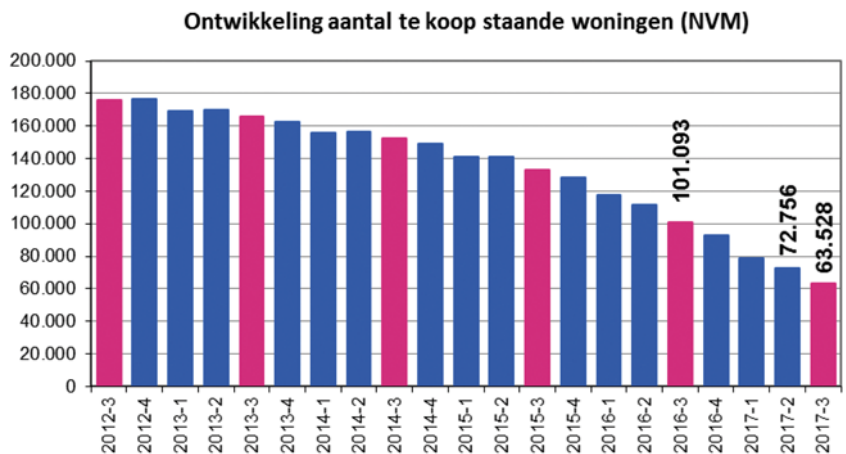
Sinds 2013 hebben huishoudens naar schatting ruim € 60 mrd. vrijwillig afgelost op hypotheek. Daarnaast lossen huishoudens af op annuïtaire en lineaire hypotheek. Dit bedrag neemt toe als gevolg van het stijgende aandeel van dit type hypotheek, maar is nog relatief laag. Sinds 2013 is via contractuele aflossingen ongeveer € 7 mrd. afgelost.

31

Wat is de omloopsnelheid van woningen in Nederland? Hoeveel huizen stonden er de afgelopen 5 jaar in Nederland te koop? Hoelang staat een huis gemiddeld te koop? Hoeveel woningen staan er langer dan 5 jaar te koop?

Antwoord:

Halverwege derde kwartaal 2017 stonden bij NVM-makelaars (70 tot 75 procent marktaandeel; meest recente kwartaalcijfers zijn voorlopig) 63.528 woningen te koop. Vertaald naar de totale koopmarkt zijn er dat ongeveer 86.500 woningen. De ontwikkeling van het aanbod bij NVM makelaars verliep afgelopen vijf jaren als volgt:



Bron: NVM

Verkochte woningen stonden gemiddeld 56 dagen te koop, vooral afhankelijk van het type woning en de regio. Te koop staande woningen staan gemiddeld al 251 dagen te koop. Om en nabij de 24.000 woningen (37%) in het te koop staande aanbod stond derde kwartaal 2017 een jaar of langer te koop. Op dit moment is het niet mogelijk om aan te geven hoeveel woningen langer dan 5 jaar te koop staan.

32

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er de afgelopen 5 jaar verkocht en hoeveel zijn er geliberaliseerd? Hoeveel huurwoningen in de vrije sector zijn er bijgekomen in de afgelopen 5 jaar?

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u het aantal door woningcorporaties verkochte wooneenheden voor de jaren 2011 tot en met 2015. Hierbij zijn verkopen binnen de corporatiesector buiten beschouwing gelaten.

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal verkochte woongelegenheden	18.200	14.800	16.700	22.900	23.800

Bron: de Verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi)

Ik beschik niet over informatie over het aantal woningen dat corporaties de afgelopen vijf jaar geliberaliseerd hebben. Uit de verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi) is wel het aantal geliberaliseerde woningen per 31-12-2015 te destilleren. Dit betreft circa 79.000 woningen. Vijf jaar eerder waren dit er circa 56.000. In deze vijf jaar zijn er binnen de corporatiesector dus 23.000 geliberaliseerde huurwoningen bijgekomen. Op basis van het WoON 2009 en het WoON 2015 is voor de totale huursector een stijging te zien van 236.000 vrije sector huurwoningen in zes jaar tijd.

33

Wat wordt bedoeld met «een bijdrage ten behoeve van de decentralisatieuitkering innovatieve aanpak»? Waarom wordt hier € 2,6 mln. aan toegevoegd?

Antwoord:

Gemeenten, bedrijven, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Bouwend Nederland werken aan innovatieve regionale aanpakken voor energiebesparing in koopwoningen. Gemeenten ontvangen hiervoor financiering via een decentralisatieuitkering in het gemeentefonds. Uw Kamer is geïnformeerd over deze innovatieve regionale aanpakken in een brief van 7 oktober 2016 (TK 2016–2017, 30 196, nr. 477). De € 2,6 mln. wordt overgeboekt van begrotingsartikel 2 naar de begroting van het gemeentefonds, zodat het geld bij decembercirculaire 2017 aan de 24 deelnemende gemeenten kan worden overgemaakt.

34

Hoeveel personen hebben recht op de regeling Bevordering Eigen Woningbezit? Wat is het budgettaire beslag?

Antwoord:

In 2017 hebben circa 5500 huishoudens een bijdrage op grond van de regeling Bevordering Eigen Woningbezit ontvangen. Het budgettaire beslag in 2017 bedraagt € 4,5 mln. (Bron RVO).

35

Wat is de gemiddelde bijdrage voor de regeling Bevordering Eigen Woningbezit?

Antwoord:

De gemiddelde bijdrage voor de regeling Bevordering Eigen Woningbezit bedraagt circa € 68 per maand.

36

Kan er een frequentieverdeling gegeven worden van het beroep op de huurtoeslag naar de betaalde huur?

Antwoord:

Huurklasse op huurtoeslaggrenzen

	Percentage
Huur onder de kwaliteitskortingsgrens	17%
Huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens ¹	59%
Huur boven de aftoppingsgrens ¹	24%

¹ Hier geldt de lage aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor 3- of meerpersoonshuishoudens.

Het betreft cijfers over het jaar 2016. Van dit jaar is ongeveer 85% van de aanvragen definitief vastgesteld. Over latere jaren is de informatie nog niet voldoende betrouwbaar.

37

In hoeveel procent van de gevallen wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ten behoeve van verduurzaming meer dan 101% van de waarde van de woning te lenen onder de NHG? Hoeveel procent deed dit in 2016? En hoeveel procent doet dit tot nu toe in 2017?

Antwoord:

Het percentage afgegeven garanties waarbij ten behoeve van verduurzaming meer dan 101% van de waarde van de woning geleend is was ultimo oktober 2016 1,0%. In oktober 2017 was dit 2,3% (eveneens ultimo).

38

Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om meer dan 101% van de waarde van de woning te lenen (onder NHG) ten behoeve van de verduurzaming van de woning?

Antwoord:

Voor zover sprake is van energiebesparende voorzieningen, geldt dat de lening exclusief restschuldfinanciering niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning na verbouwing. De met energiebesparende voorzieningen gepaard gaande extra leenruimte mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen.

39

Hoeveel middelen zitten er nu in de risicovoorziening Nationale Hypotheek Garantie (NGH)? Wat is de jaarlijkse toevoeging?

Antwoord:

Sinds 2016 ontvangt het Rijk een jaarlijkse vergoeding voor de achtervang van het WEW (0,15% van elke borgtochtprovisie). In totaal bedraagt de risicovoorziening nu afgerond € 106,9 mln. Over 2015 bedroeg de vergoeding € 26,9 mln. en de vergoeding over 2016 bedroeg afgerond € 30 mln.

40

Waarom worden de middelen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP-verplichting) doorgeschoven?

Antwoord:

Niet de middelen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) worden doorgeschoven, maar de vrije ruimte in het verplichtingenbudget wordt doorgeschoven naar 2018. Uitbetaling van de subsidie vindt plaats in 2018 en 2019, omdat vanaf dat moment middelen beschikbaar zijn.

Aanvragen kunnen worden ingediend zolang er verplichtingenruimte is tot 31 december 2018 (of zolang er verplichtingenruimte resteert).

41

Welke activiteiten zijn uitgebreid? Waarom zijn deze activiteiten uitgebreid en waarom waren de eerdere personele kosten niet toereikend?

Antwoord:

Er is niet zo zeer sprake van uitbreiding met nieuwe activiteiten, als wel een grotere toename van de activiteiten dan verwacht bij de Ontwerpbegroting 2017. De toename bij de UBR Rijksbeveiligingsorganisatie komt vanwege de investering van de beveiliging van het Rijk bij UBRIRBO. De toename bij de UBR Haagse Inkoopsamenwerking komt doordat het omvangrijke Rijksbrede programma ICT Werkomgeving Rijk, (IWR) -aanbestedingen door UBRIHIS wordt uitgevoerd.

Het hoger dan bij de Ontwerpbegroting 2017 verwachte activiteiten niveau betekende ook een bijstelling van de tijdelijk benodigde personele capaciteit.