

Vergaderjaar 2016–2017

34 550 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2017

Nr. 5

VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 7 oktober 2016

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

De vragen zijn op 29 september 2016 voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Bij brief van 6 oktober zijn ze door de Minister voor Wonen en Rijksdienst beantwoord.

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

De voorzitter van de commissie,
Geurts

Griffier van de commissie,
Van der Leeden

1

Waar komt de exacte dekking van de extra 150 miljoen euro op de huurtoeslag vandaan?

Antwoord: In de uiteindelijke keuzes in de begroting heeft het kabinet de balans gezocht tussen de drie pijlers uit het regeerakkoord. Met het perspectief op een overschot op de Rijksbegroting binnen enkele jaren en een overheidsschuld die op dezelfde termijn onder de grens van 60 procent van het bbp zal komen, acht het kabinet het verantwoord extra middelen beschikbaar te stellen voor maatschappelijke prioriteiten en koopkrachtmaatregelen, waaronder de huurtoeslag (zie ook paragraaf 3.2 van de Miljoenennota 2017). De budgettaire ruimte hiervoor heeft het kabinet gevonden door aanpassing van het uitgavenkader en het inkomstenkader.

2

Is in de 600 miljoen euro, die in 2017 extra naar de huurtoeslag gaat, ook de 200 miljoen euro opgenomen die in het regeerakkoord is afgesproken? Zo nee, waar is dit bedrag terug te vinden?

Antwoord: In het regeerakkoord is opgenomen dat extra geld naar de huurtoeslag gaat omdat de huren naar een meer marktconform niveau gebracht worden. Om de laagste inkomensgroep te ontzien is het budget voor de huurtoeslag verhoogd, oplopend tot 420 miljoen euro in 2017. De 568 miljoen euro in 2017 komt bovenop dit bedrag.

3

Klopt het dat de voorgenomen bezuiniging van 215 miljoen euro op de huurtoeslag, zoals was aangekondigd in het begin van deze kabinetsperiode, is verrekend met 600 miljoen zoals die in miljoenennota?

Antwoord: In de Voorjaarsnota 2012 is gemeld dat de huurtoeslag een tegenvaller liet zien die opliep van 114 miljoen euro in 2013 tot 214 miljoen euro in 2017. Deze tegenvaller is voor een deel (60 miljoen euro) gedekt door een bezuiniging op de huurtoeslag vanaf 2013. Voor het resterende deel is destijds dekking gevonden buiten de begroting van Wonen en Rijksdienst. De toevoeging van 568 miljoen euro staat hier los van.

4

Kunt u uitleggen hoe de ca. 570 miljoen euro investering in de huurtoeslag is opgebouwd?

Antwoord: De 568 miljoen euro bestaat uit een bedrag van ca. 418 miljoen euro, ter dekking van de tekorten op de huurtoeslag, en een bedrag van 150 miljoen euro, een structurele verhoging van het huurtoeslagbudget (als onderdeel van het koopkrachtpakket van het kabinet, gericht op een evenwichtig koopkrachtbeeld).

5

Hoeveel huurtoeslaggerechtigden worden verwacht in 2017?

Antwoord: In de raming die ten grondslag ligt aan de begroting wordt uitgegaan van circa 1,4 miljoen huurtoeslaggerechtigden.

6

Wat is de ontwikkeling van de huurtoeslag in relatie tot de stijging van de huurprijzen in de afgelopen zes jaar?

Antwoord: Aangezien de bedragen huurtoeslag van 2015 en 2016 door de belastingdienst voor minder dan 90% definitief zijn vastgesteld zijn de bedragen nog onvoldoende betrouwbaar. In onderstaande tabel zijn dan ook beide ontwikkelingen voor de periode 2009 tot en met 2014 weergegeven. Het kan voorkomen dat eerder verstrekte cijfer over de huurtoeslag afwijken van onderstaande cijfers, omdat in de laatste 10% van het proces

definitief toekennen nog wijzigingen plaatsvinden op de vaststelling van de huurtoeslag.

De vermelde huurontwikkeling is exclusief harmonisatie. Door de inkomens afhankelijk huurontwikkeling is vanaf 2013 de huurontwikkeling vermeld van de laagste inkomensgroep, omdat deze beter aansluit op de huurtoeslag populatie. De negatieve ontwikkeling van de huurtoeslag in 2012 is toe te schrijven aan de bezuinigingen (verhoging van de kwaliteitskortingen) in dat jaar. De positieve ontwikkeling is deels toe te schrijven aan de toepassing van de Kan-bepaling op de normhuur in de huurtoeslag.

Stand september 2016	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Huurtoeslag ontwikkeling	2,4%	3,6%	3,2%	-1,6%	4,0%	6,8%
Huurontwikkeling	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	3,9%	3,6%

7

In hoeverre stijgt de huurtoeslag mee met de huurverhogingen?

Antwoord: In beginsel worden de verschillende berekeningsvariabelen in de huurtoeslag jaarlijks zodanig aangepast dat voor een zittende huurder de procentuele stijging van de huurtoeslag gelijke tred houdt met de procentuele stijging van de huur.

Zo wordt bij de jaarlijkse vaststelling van de berekeningsvariabelen van de huurtoeslag rekening gehouden met de huurverhogingen. Het bepalen van de huurgrenzen, zijnde de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen, wordt gedaan op basis van de huurontwikkeling (exclusief harmonisatie).

Bij de indexering van de normhuur (het huurbedrag wat de ontvanger gezien zijn inkomen zelf moet kunnen betalen) wordt uitgegaan van de bijstands- of huurontwikkeling; de laagste waarde geldt. Dit geeft een extra voordeel aan de huurtoeslagontvangers, omdat de ontwikkeling van de minimaal te betalen eigen bijdrage dan lager kan zijn dan de huurontwikkeling en dus over een groter deel van de huur huurtoeslag wordt verstrekt.

8

Klopt het dat de subsidieregeling huisvesting vergunninghouders nu volledig gedekt wordt uit het huurtoeslagbudget? En dat dit via de huidige begrotingsregels zal leiden tot minder beschikbare huurtoeslag voor andere doelgroepen? Waarom heeft u hier geen middelen voor vrijgemaakt?

Antwoord: De subsidie voor de huisvestingsvoorziening van vergunninghouders wordt gefinancierd uit de daarmee samenhangende besparingen op de huurtoeslag. De voorwaarden in de subsidie voor de huisvestingsvoorziening van vergunninghouders zijn zodanig gesteld dat er binnen deze huisvestingsvoorziening geen recht zal bestaan op huurtoeslag. Hiermee is de huisvestingsvoorziening een alternatief voor huisvesting in reguliere woonruimte met gebruik van huurtoeslag, en zal, in de mate dat gebruik wordt gemaakt van de huisvestingsvoorziening sprake zijn van een besparing op de huurtoeslaguitgaven. Er is dus geen sprake van dat dit leidt tot minder beschikbare huurtoeslag voor andere doelgroepen.

9

Kunt u uitleggen hoe u met meer dan 1,45 miljoen huurtoeslagontvangers (zie jaarverslag Wet op de huurtoeslag) en 10,50 euro per maand uitkomt op een jaarbedrag van «slechts» 150 miljoen euro? Zou dat niet 200 miljoen euro moeten zijn?

Antwoord: Bij de berekening van het jaarbedrag van 150 miljoen euro in de huurtoeslag is, naast het aantal van circa 1,4 miljoen huurtoeslagontvangers, rekening gehouden met het feit dat niet alle huurtoeslagontvangers het volledige jaar huurtoeslag ontvangen. Het gemiddelde aantal

maanden huurtoeslag per jaar ligt op 10,5 maand. Het in het jaarverslag genoemde aantal huurtoeslagontvangers voor het jaar 2015 dat op ruim 1,45 miljoen ligt kan nog dalen als gevolg van het definitief toekennen.

10

Hoeveel huurprijzen zijn gedaald op basis van de inkomensafhankelijke huurverhoging? Kunt u dit uitsplitsen in de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016, alsmede de verwachting voor 2017?

Antwoord: Ik beschik niet over de gevraagde cijfers. In het AO Woononderwerpen van 25 mei 2016 heb ik toegezegd bij de corporaties te informeren in welke mate in de praktijk gebruikgemaakt wordt van de in de wet geboden mogelijkheid van huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen. Ik zal de Kamer daarover conform mijn toezegging voor het einde van het jaar informeren. Over huurpijdsdaling in meer algemene zin kan ik erop wijzen dat in 2016 de huur in 4 procent van de gevallen daalde (Bron: Huurenquête 2016). Dat betreft circa 120.000 woningen. Deze huurddaling komt zowel voor bij een bewonerswisseling als bij zittende huurders. Huurdaling bij een bewonerswisseling is waarschijnlijk het gevolg van passend toewijzen, bijvoorbeeld als een huurder met een hoog inkomen vertrekt en een huurder met een lager inkomen de woning betreft. Huurdaling bij zittende huurders kan het gevolg zijn geweest van een inkomensdaling van de huurder na inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), van de wijziging van het Woningwaarderingssstelsel per 1 oktober 2015 (WOZ als onderdeel van het Woningwaarderingssstelsel), van tijdelijke huurverlaging wegens onderhoudsgebreken of van verlaging van de streefhuren door woningcorporaties. Enkele voorbeelden van eigenstandige huurverlaging voor zittende huurders zijn woningcorporaties WOONopMAAT, Talis, Bergopwaarts en Actium¹. Zoals aangegeven zal de mate waarin huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen is toegepast beter worden geduid met behulp van de toegezegde informatie van corporaties.

11

Welke gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen wordt verwacht voor 2017? En welke huurverhogingen horen daarbij?

Antwoord: De kale huur van een corporatiewoning bedraagt, na de jaarlijkse huurverhoging, per 1 juli 2016 gemiddeld 524 euro per maand (bron: Huurenquête 2016). Uitgaande van het huurbeleid kan de huursomstijging over alle zelfstandige woningen bij corporaties in 2017 inclusief harmonisatie maximaal inflatie+1% zijn. Voor individuele woningen is de maximaal toegestane huurverhoging inflatie+2,5% voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer 39.000 euro. De hogere maximaal toegestane huurverhoging van inflatie+4% voor huishoudens met een inkomen boven ca. 39.000 euro blijft buiten de berekening van de huursomstijging indien in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt over de investering van de extra opbrengsten van die hogere huurverhoging en mits de extra opbrengsten van die hogere huurverhoging niet hoger zijn dan de afgesproken investeringsbedragen. Ook huurverhogingen na renovatie blijven buiten de berekening van de huursomstijging, mits de renovatie maximaal een jaar voor de huurverhoging is gerealiseerd.

Elke corporatie zal binnen deze grenzen zijn huurbeleid bepalen. Het is niet de verwachting dat alle corporaties de maximale ruimte volledig zullen benutten. Zo is er in 2016, vergeleken met de voorgaande jaren, al meer sprake van huurmatiging en huurverlaging (bron: Huurenquête 2016). Er valt geen goede schatting te geven van de ontwikkeling van de gemiddelde kale huur van een sociale huurwoning in 2017, omdat dit

¹ Bijvoorbeeld <http://www.gelderlander.nl/regio/nijmegen-e-o/nijmegen/woningcorporatie-talis-verlaagt-huur-voor-lage-inkomens-1.4825357>

teveel afhankelijk is van het door de individuele woningcorporaties te voeren huurprijsbeleid en hun afspraken hierover met hun huurdersorganisaties. Ook kunnen corporaties eigenstandig huren verlagen.

12

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

Antwoord: Het aantal gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders met een kale huur per 1-1-2016 boven de 80% van de maximale huur bedraagt circa 164.000.

Het aantal gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties met een feitelijke huur per 1-1-2016 boven de 80% van de maximale huur bedraagt circa 443.000.

Deze resultaten zijn afkomstig uit de CBS huurenquête 2016. De cijfers over de huurontwikkeling op basis van de CBS huurenquête 2016 worden opgenomen in de Staat van de Woningmarkt 2016, die eind oktober naar uw Kamer wordt gestuurd.

13

Hoeveel sociale huurwoningen zijn geliberaliseerd sinds 2010? Hoeveel sociale huurwoningen zullen naar verwachting worden geliberaliseerd in 2017?

Antwoord: Het is niet exact bekend hoeveel sociale huurwoningen er sinds 2010 zijn geliberaliseerd. Op basis van de CBS huurenquête kan dit aantal wel worden geschat. Per 1-7-2016 zijn er bijna 68.000 huurwoningen van woningcorporaties met een geliberaliseerd huurcontract. Per saldo is de voorraad geliberaliseerde huurwoningen van woningcorporaties sinds 1-7-2010 naar schatting met circa 32.000 woningen toegenomen.

Deze resultaten zijn afkomstig uit de CBS huurenquête 2011 t/m 2016. De cijfers over de huurontwikkeling op basis van de CBS huurenquête 2016 worden opgenomen in de Staat van de Woningmarkt 2016, die eind oktober naar uw Kamer wordt gestuurd.

Het is niet bekend hoeveel reguliere huurwoningen van woningcorporaties er in 2017 zullen worden geliberaliseerd.

14

Hoe heeft de huurprijs van sociale huurwoningen zich ontwikkeld in de afgelopen 10 jaar?

Antwoord: Met behulp van het Woningbehoefteonderzoek is voor de periode 2006–2015 de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs per maand vermeld voor gereguleerde huurwoningen in de corporatiesector en particuliere huursector en apart voor de vrije sectorwoningen (van zowel corporaties als particuliere verhuurders).

Gereguleerde huurwoningen zijn woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

Tabel. Gemiddelde huren per maand naar deelsector (lopende prijzen), 2006-2015.

	2006	2015
gereguleerde sociale huurwoningen	€385	€503
gereguleerde particuliere huurwoningen	€378	€507
vrije sectorhuurwoningen	€792	€878
totale huursector	€411	€565

Bron: WoON2015, WBO 2016

15

Hoe heeft de huurprijs van particuliere huurwoningen zich ontwikkeld in de afgelopen 10 jaar?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 14.

16

Hoe heeft de huurprijs van huurwoningen in de vrije sector zich ontwikkeld in de afgelopen 10 jaar?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 14.

17

Hoeveel sociale huurwoningen zijn verkocht sinds 2010? Hoeveel sociale huurwoningen zullen naar verwachting worden verkocht in 2017? Kunt u de aantallen uitsplitsen in verkopen tussen woningcorporaties onderling en in verkopen aan derden, zoals beleggers?

Antwoord: In onderstaande tabel zijn de aantallen verkochte corporatiewoningen per jaar vermeld, onderverdeeld naar verkopen aan toekomstige bewoners, andere toegelaten instellingen en beleggers/ andere particuliere verhuurders.

Voor 2015 en de periode 2016–2020 betreft het aantal verkopen aan andere corporaties en beleggers tezamen.

De totalen in de tabel kunnen afwijken door afrondingsverschillen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016-2020**
toekomstige bewoners	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000	16.700	64.200
andere corporaties.	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700	10.000	3.400
beleggers	400	3.800	900	2.000	5.900		
totaal	19.200	19.500	17.200	24.500	26.600	26.700	67.600

Bron: Volkshuisvestelijke prestaties corporaties, december 2015.

Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties juni 2016

* Voorlopige realisatie 2015.

** Voornemens corporaties, vijfjaarsperiode.

18

Hoeveel sociale huurwoningen worden gebouwd in 2017? En wat is de ontwikkeling van de bouw van sociale huurwoningen, zowel in concrete aantallen en als in afgegeven bouwvergunningen, sinds 2010?

Antwoord: Nieuwbouw van sociale huurwoningen (huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens) wordt vrijwel uitsluitend door woningcorporaties gerealiseerd. Over nieuwbouw van sociale huurwoningen door gemeenten en marktpartijen, die incidenteel voorkomt, zijn geen cijfers beschikbaar.

Onderstaande tabel toont de productie van sociale huurwoningen, de sloop van huurwoonegelegenheden en de bouwvergunningen aan woningcorporaties afgegeven. Over sloopvergunningen zijn geen cijfers beschikbaar.

	Nieuwbouw sociale huurwoonegelegenheden corporaties (Bron: DPI, DVI)	Sloop huurwoonegelegenheden corporaties (Bron: DPI, DVI)	Bouwvergunningen huurwoningen corporaties en overheid (Bron: CBS)
2010	21.900	13.100	10.500
2011	20.600	12.300	10.300
2012	20.500	10.500	8.800
2013	25.400	9.800	5.200
2014	15.000	9.700	5.800
2015	14.000 ¹	10.200 ¹	5.900
2016	23.500 ²	12.900 ²	_3

	Nieuwbouw sociale huurwoongelegenheden corporaties (Bron: DPI, DVI)	Sloop huurwoongelegenheden corporaties (Bron: DPI, DVI)	Bouwvergunningen huurwoningen corporaties en overheid (Bron: CBS)
2017	20.900 ²	12.700 ²	– ³

¹ voorlopig cijfer DVI 2015.

² prognosecijfers DPI 2016

³ Het aantal bouwvergunningen voor de jaren 2016 en 2017 is nog niet beschikbaar.

19

Hoeveel sociale huurwoningen worden gebouwd in 2017 door woningcorporaties? En wat is de ontwikkeling van de bouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties, zowel in concrete aantallen als in afgegeven bouwvergunningen, sinds 2010?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 18.

20

Hoeveel sociale huurwoningen worden gesloopt in 2017? En wat is de ontwikkeling van de sloop van sociale huurwoningen, zowel in concrete aantallen als in afgegeven sloopvergunningen, sinds 2010?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 18.

21

Hoeveel huurwoningen voor arbeidsmigranten zijn gebouwd sinds 2010? Kunt u dit uitsplitsen per jaar?

Antwoord: Sinds de ondertekening van de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten in 2012 is aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken op regionaal/lokaal niveau die in convenanten zijn vastgelegd. Sinds eind 2014 hebben 7 van de 9 regio's bestuurlijke afspraken gemaakt die in totaal optellen tot een opgave van 31.000 extra eenheden.

In de voortgangsbrief huisvesting EU-arbeidsmigranten 2016 van 11 mei 2016 heb ik aangegeven dat er sinds de ondertekening van de nationale verklaring en het opstellen van regionale convenanten er de afgelopen periode ruim 22.000 eenheden zijn bijgekomen ten opzichte van de oorspronkelijke opgave van 31.000. Ik heb afgesproken dat ik de algehele voortgang zal blijven monitoren met de regio's.

22

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

Antwoord: Het Waarborgfonds Eigen Woningen (de uitvoerder van de Nationale Hypotheekgarantie) zal voor 1 november de kostengrens per 1 januari 2017 bekendmaken. De kostengrens wordt gekoppeld aan de gemiddelde woningprijs. Deze laat op dit moment een stijgende ontwikkeling zien.

23

Hoeveel geld wordt er in 2017 uitgegeven aan hypotheekrenteaftrek?

Antwoord: In 2017 gaat het om een bedrag van 10,3 miljard euro aan gederfde belastinginkomsten door hypotheekrenteaftrek. Daarnaast is er sprake van een derving van 665 miljoen euro als gevolg van de Hillenregeling, voor huishoudens met geen of een geringe eigenwoningsschuld. Hier tegenover staat 3,3 miljard euro aan belastingontvangsten door het eigenwoningforfait.

Alle genoemde bedragen zijn ramingen.

24

Hoeveel woningen, uitgesplitst per jaar en per huishouden, staan «onder water» sinds 2008 en wat is de verdere ontwikkeling?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 46.

25

In welke wet of besluit is opgenomen dat de LTV (loan to value) wordt verlaagd? En zijn afspraken met hypotheekverstrekkers in besluiten/wetten geregeld?

Antwoord: In het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen is opgenomen dat bij ministeriële regeling de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning wordt vastgesteld. In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is opgenomen dat de LTV-limiet wordt verlaagd.

In de Wet financieel toezicht (Wft) en lagere regelgeving zijn de voorwaarden opgenomen waaraan hypotheekverstrekkers moeten voldoen. Deze zijn veelal tot stand gekomen na overleg met de sector. Daarnaast hebben hypotheekverstrekkers onderling afspraken gemaakt over normen ter invulling van een verantwoord hypotheekverstrekking-beleid. Deze zijn vastgelegd in de gedragscode hypothecaire financieringen.

26

Hoe is de verdere verlaging van de LTV geregeld? Waarom is hiervoor gekozen?

Antwoord: In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is opgenomen dat de LTV jaarlijks met één procentpunt verder wordt verlaagd van 102% in 2016 tot 100% in 2018. De LTV wordt verlaagd om het risico voor consumenten op restschulden te verminderen en draagt bovendien bij aan de financiële stabiliteit.

27

Hoe verhoudt de opbrengst van de verhuurderheffing zich tot de ramingen ten tijde van de Wet maatregelen woningmarkt II?

Antwoord: In onderstaande tabel wordt de bij invoering van de wet geraamde opbrengst van de verhuurderheffing vergeleken met de gerealiseerde opbrengst zoals ook vermeld in de opeenvolgende Financiële Jaarverslagen van het Rijk:

Opbrengst verhuurderheffing 2013–2015 op EMU-basis (in € mln.)²

	2013	2014	2015
Beogde opbrengst	50	1.165	1.355
Gerealiseerde opbrengst	48	1.224	1.346

Het jaar 2016 is nog niet gerealiseerd. In bijlage 2 van de Miljoenennota 2017 zijn de inkomsten verhuurderheffing voor het jaar 2016 geraamd op 1,496 miljard euro. De bij invoering van de wet geraamde opbrengst voor het jaar 2016 lag op 1,520 miljard euro.

² De hier opgenomen realisatiecijfers wijken iets af van de cijfers zoals opgenomen in de evaluatie van de verhuurderheffing die bij brief van 20 juni 2016 (TK 32 847 nr. 248) aan Uw Kamer is gezonden is. De daar opgenomen cijfers betreffen de opbrengsten die met betrekking tot een belastingjaar geheven zijn. Dit wijkt licht af van de in de begrotingsstukken opgenomen opbrengsten, welke namelijk de inkomsten betreffen die in een begrotingsjaar zijn binnengekomen. Omdat een beperkt deel van de opbrengsten over een jaar in een navolgend jaar pas daadwerkelijk binnengekomen kunnen hier verschillen in zitten.

28

Hoe verhouden de (gemiddelde) WOZ-waardes (voor de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018) zich tot de ramingen hiervan ten tijde van de Wet maatregelen woningmarkt II?

Antwoord: Op basis van de aangiften verhuurderheffing is bekend wat de gemiddelde WOZ-waarde van de betreffende woningen is voor de jaren 2013 tot en met 2015. Voor latere jaren zijn nog geen realisaties bekend. In onderstaande tabel worden de gemiddelde WOZ-waarden getoond zoals deze bij invoering van de verhuurderheffing werden verwacht, vergeleken met de WOZ-waarden zoals die uiteindelijk uit de aangiften zijn gebleken.

Gemiddelde WOZ-waarde onder de verhuurderheffing vallende woningen (in € 1.000)

	2013	2014	2015
Raming	150	142	139
Realisatie	141	138	132

29

Hoe verhouden de opbrengsten van de heffing onder woningcorporaties zich tot de ramingen ten tijde van de Wet maatregelen woningmarkt II?

Antwoord: In de evaluatie van de verhuurderheffing die bij brief van 20 juni 2016 (TK 32 847 nr. 248) aan uw Kamer is gezonden is voor de jaren 2013 tot en met 2015 de gerealiseerde opbrengst verhuurderheffing getoond, uitgesplitst naar woningcorporaties (toegelaten instellingen) enerzijds en overige verhuurders anderzijds. Daaruit bleek dat toegelaten instellingen voor ongeveer 90% aan de heffingsopbrengst bijdragen. In de ramingen die ten tijde van de invoering van de Wet maatregelen woningmarkt zijn gemaakt werd uitgegaan van een bijdrage van toegelaten instellingen van ongeveer 85%.

30

Kunt u aangeven hoe de ontwikkeling van het aantal heffingsplichtige woningen onder andere verhuurders dan woningcorporaties zich verhoudt tot de ramingen ten tijde van de Wet maatregelen woningmarkt II?

Antwoord: In de evaluatie van de verhuurderheffing die bij brief van 20 juni 2016 (TK 32 847 nr. 248) aan Uw Kamer is gezonden is voor de jaren 2013 tot en met 2015 aangegeven over hoeveel woningen van overige verhuurders verhuurderheffing is geheven. Het gaat om 315 duizend woningen in 2013, 254 duizend woningen in 2014 en 200 duizend woningen in 2015. In de ramingen die ten tijde van de invoering van de Wet maatregelen woningmarkt zijn gemaakt werd uitgegaan van een gelijkblijvend aantal van 278 duizend woningen.

31

Hoe heeft de grondprijs zich ontwikkeld tussen 2010 en nu, en in hoeverre houdt dit gelijke tred met de huizenprijzen? Waarderen gemeenten grond voldoende af?

Antwoord: Met de brief van 25 november 2015 (Kamerstuk 27 581, nr 53) over grondbeleid heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu uw Kamer het onderzoek «Grondprijzontwikkeling woningbouw: verkenning met rekenprijzen, RIGO Research en Advies BV, augustus 2015» toegezonden. Conclusie van het onderzoek is dat het op basis van gemeentelijke grondprijzennota's met rekenprijzen niet mogelijk is om een betrouwbaar beeld te schetsen van de grondprijzontwikkeling.

Conclusie is ook dat gemeenten gekozen hebben om hun grondprijzen te verlagen, maar in welke mate verschilt per gemeente.

Uit een recente analyse van Deloitte (Grondposities bij gemeenten eind 2015 Augustus, 2016) op basis van openbare gemeentelijke (concept)jaarrekeningen van 70 gemeenten blijkt dat het geïnvesteerd vermogen van gemeenten in grondposities eind 2015 verder is gedaald. Deloitte concludeert dat de meeste afwaarderingen in grondposities achter de rug lijken te zijn. Er is overigens geen directe relatie tussen de afwaardering op grondposities en de grondprijs die gemeenten in rekening brengen. Afwaardering heeft betrekken tot het boekhoudkundig op orde brengen van de financiële positie van een gemeente.

32

Hoeveel middelen komen in 2017 beschikbaar voor de wijkenaanpak? Hoeveel was dit sinds 2010?

Antwoord: In de begroting 2017 is onder het beleidsprogramma woonomgeving een budget geraamd van 2,297 miljoen euro. In 2016 was dit 2,155 miljoen euro. Deze bedragen zijn onder andere bedoeld voor de Wijkaanpak, maar ook voor het programma bevolkingsdaling en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. In de jaren 2011–2015 zijn voor het beleidsprogramma woonomgeving de volgende bedragen uitgegeven, waarbij het dalend verloop vanaf 2014 het gevolg is van in eerdere begrotingen verwerkte taakstellingen.

2011	€ 5,470 mln.
2012	€ 6,150 mln.
2013	€ 6,042 mln.
2014	€ 3,551 mln.
2015	€ 2,530 mln.

33

Hoeveel extra banen in de bouw zijn er bijgekomen en wat is de verwachting voor 2017? Om wat voor soort banen gaat het?

Antwoord: Het aantal banen in de bouwsector is in 2016 met 9.000 gestegen. Het UWV verwacht dat in 2017 het aantal banen in de bouwsector met 7.000 toeneemt. Dat is een stijging van ruim 2%. Deze banengroei geldt zowel voor werknemers als voor zelfstandigen. Het UWV verwacht dat het aantal werknemers in 2017 harder zal groeien dan het aantal zelfstandigen, vanwege het effect van de wet Deregulering beoordeling arbeidsrelatie (DBA).

34

Hoeveel definitieve energielabels zijn er verstrekt in 2016? En wat is de verwachting voor 2017?

Antwoord: In 2016 zijn tot ultimo september in totaal 384.472 energielabels definitief geregistreerd. Dat valt onder te verdelen in 176.922 digitaal aangevraagde en verstrekte zogenaamde vereenvoudigde labels (VEL) voor de koopsector, en 207.550 labels via de uitgebreidere Energie-Index (EI) methode die voornamelijk voor de huursector wordt gebruikt.

In 2015 was het totaal 477.340 (284.021 VEL en 193.319 EI).

Voor 2017 kan ik geen concrete verwachting uitspreken. Het aantal geregistreerde labels in de koopsector hangt namelijk sterk af van het aantal woningverkoppen, waar bij de transactie een definitief geregistreerd label aanwezig dient te zijn.

35

Hoeveel zzp'ers werken er in de bouw?

Antwoord: In 2015 (het meest recente jaar waarover het CBS beschikt) werkten er 103.000 zzp-ers in de bouw.

36

Hoe heeft het aantal zzp'ers in de bouw zich in de afgelopen 10 jaar ontwikkeld?

Antwoord: Het aantal zzp-ers is ten opzichte van 10 jaar geleden gestegen maar lijkt zich de laatste paar jaren te stabiliseren.

Tabel: Aantal ZZP-ers werkzaam in de bouwsector (x1.000)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
73	76	87	96	99	99	97	103	104	103	103

Bron CBS, EIB

37

Wanneer komt het interdepartementaal beleidsonderzoek huurtoeslag uit?

Antwoord: Op dit moment legt de IBO-werkgroep sociale huur de laatste hand aan het eindrapport. Zodra het rapport gereed is, zal ik het rapport met een kabinetsreactie aan uw Kamer aanbieden. Dit zal voor het einde van dit jaar zijn.

38

Hoeveel mensen ontvangen huurtoeslag en hoe groot is het totale beslag hiervan in 2017? Hoeveel mensen ontvangen hypotheekrenteaf trek?

Antwoord: In de raming die ten grondslag ligt aan de begroting wordt uitgegaan van circa 1,4 miljoen huurtoeslaggerechtigden. Het bedrag over 2017 dat hiermee gemoeid is, is 3,611 miljard euro. Dit bedrag betreft het saldo van uitgaven en ontvangsten. Verder hebben in 2017 naar verwachting circa 4,4 miljoen huishoudens recht op hypotheekrenteaf trek.

39

Hoeveel huur- en koopwoningen zijn er in Nederland?

Antwoord: Op 1 januari 2015 telde Nederland 7.278.000 (bewoonde) woningen: 4.328.000 (59%) koopwoningen en 2.950.000 huurwoningen (41%). (Bron: WoON 2015, BZK/CBS).

40

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in Nederland? Hoeveel woningen van woningcorporaties zijn er? Hoeveel woningen zitten onder de liberalisatiegrens? Met welk percentage maakt het aantal sociale huurwoningen deel uit van de totale woningvoorraad? Hoe liggen die percentages in andere EU-lidstaten?

Antwoord: Op 1 januari 2015 telde Nederland 2.481.000 (bewoonde) woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Dat is 34 procent van de totale woningvoorraad. Deze woningen zijn vooral in bezit van woningcorporaties. De woningcorporaties bezitten in totaal 2.207.000 woningen, waarvan 91 procent een huur heeft onder de liberalisatiegrens. (Bron: WoON 2015, BZK/CBS). Door grote verschillen in definities en de structuur van de woningmarkten is het niet goed mogelijk het aandeel sociale huur in Europees perspectief te plaatsen. Wel is duidelijk dat Nederland binnen de EU een hoog aandeel sociale huur kent. In een ranglijst voor 2012 opgesteld door het Europese Parlement staat Nederland met ruim 30 procent op de eerste plaats. Tweede en derde in de lijst zijn Oostenrijk en Denemarken met respectievelijk 23 en 19 procent. Het EU-gemiddelde bedraagt 8,3 procent. (bron: CECODHAS, 2012) [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT\(2013\)492469_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)

41

Hoe groot is het totale vermogen van alle woningcorporaties in Nederland?

Antwoord: Het eigen vermogen van de gezamenlijke woningcorporaties is afhankelijk van de wijze waarop de woningen worden gewaardeerd. De *volkshuisvestelijke exploitatiewaarde* is gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen uit de verhuurexploitatie van het bezit, op basis van het beleid van de corporatie en uitgaande van de continuering van de verhuur van het vastgoed tot het einde van de (economische) levensduur.

De *marktwaarde in verhuurde staat* is het geschatte bedrag, waarvoor een object op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper (niet zijnde de huurder). Hierbij wordt uitgegaan van een marktconforme en zakelijke transactie, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang handelen.

Ultimo 2014 bedroeg volgens berekeningen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het eigen vermogen bij een waardering tegen volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ca. 47 miljard euro en bij een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat ca. 142 miljard euro.

De waarde van de woningen in exploitatie is daarbij respectievelijk ca. 122 miljard euro (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) en ca. 224 miljard euro (marktwaarde verhuurde staat). De nominale lange schuld is ca. 87 miljard euro.

Cijfers over 2015 komen eind 2016 beschikbaar.

Verder kan voor de financiële positie van de corporatiesector worden verwezen naar de brief aan de Tweede Kamer van 22 juni 2016 over de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). Daaruit blijkt onder meer dat woningcorporaties in 2017 additioneel op al geplande investeringen een bedrag van 37 miljard euro kunnen investeren in de nieuwbouw van woningen.

42

Wat is de totale waarde van het aantal hypotheeklen?

Antwoord: De totale waarde van het aantal hypotheeklen bedroeg in de eerste helft van 2016 650 miljard euro volgens DNB.

43

Hoeveel mensen gaan gebruik maken van de nieuwe schenkingsregeling voor de eigen woning per 1 januari 2017? Wat is de verwachting?

Antwoord: De verwachting is dat er in 2017 20.000 schenkingen worden gedaan die vallen onder de vrijstelling voor de eigen woning. Hiervan zijn 15.000 schenkingen van ouders aan kinderen, 2.000 van grootouders aan kleinkinderen en 3.000 aan overige verkrijgers.

44

Wat is de gemiddelde WOZ-waarde per woning in Nederland? Wat is de gemiddelde WOZ-waarde per koopwoning?

Antwoord: Op basis van het Woononderzoek 2015 kan een uitsplitsing naar huur en koopwoningen worden gemaakt. In dit bestand bedraagt de WOZ-waarde per 1 januari 2014 gemiddeld 210.000 euro. Voor koopwoningen lag deze waarde op 251.000 euro en voor huurwoningen op 149.000 euro.

45

Wat is de gemiddelde hypotheekrente op dit moment?

Antwoord: De gemiddelde hypotheekrente van alle lopende hypotheeklen is op dit moment 3,8%. Voor nieuwe hypotheeklen is dat 2,6%³.

46

³ Bron: DNB

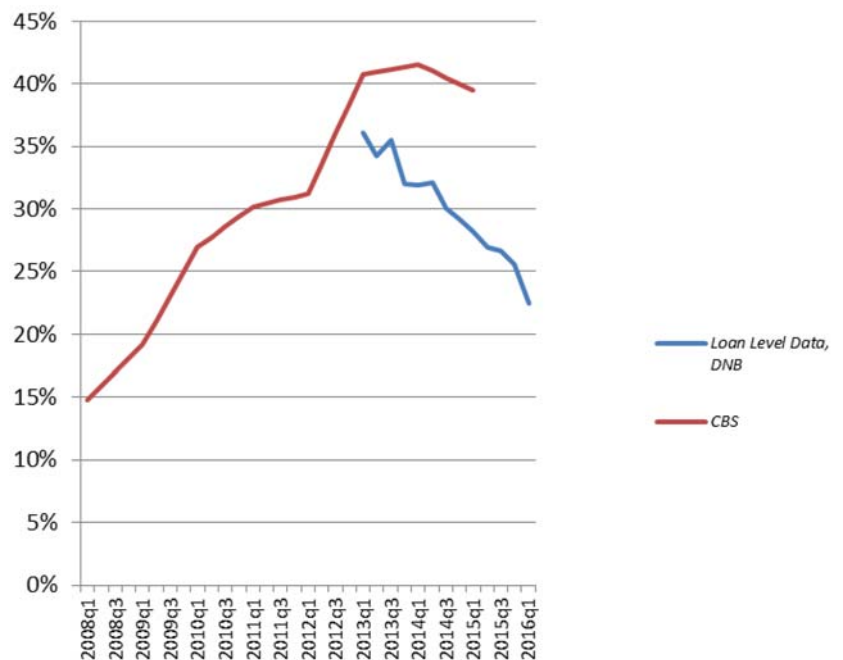
Hoeveel mensen hebben op dit moment een restschuld of een onderwaarde op hun huis? Kan er een grafiek worden gegeven van hoe hoog de gemiddelde restschuld sinds 2008 is? Kan in een grafiek worden aangegeven hoeveel mensen een restschuld of onderwaarde op hun huis hebben sinds 2008?

Antwoord: Uit de Loan Level Data van DNB blijkt dat in het eerste kwartaal van 2016 22,5% van de huishoudens een hypotheekschuld heeft die hoger is dan de (markt)waarde van de eigen woning (onderwaarde), dit komt neer op circa 800.000 huishoudens. Het aantal huishoudens met een onderwaarde neemt sinds 2013 af. Zie grafiek 1. In de grafiek zijn ook gegevens van het CBS opgenomen die teruggaan tot 2008. Ook uit de CBS data blijkt een afname. Het CBS houdt echter geen rekening met tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheken. Daardoor komt het CBS uit op een hogere percentage dan DNB, die wel rekening houden met tegoeden bij spaarhypothek.

Uit de Loan Level Data van DNB blijkt eveneens dat de gemiddelde onderwaarde is afgenomen. Zie grafiek 2.

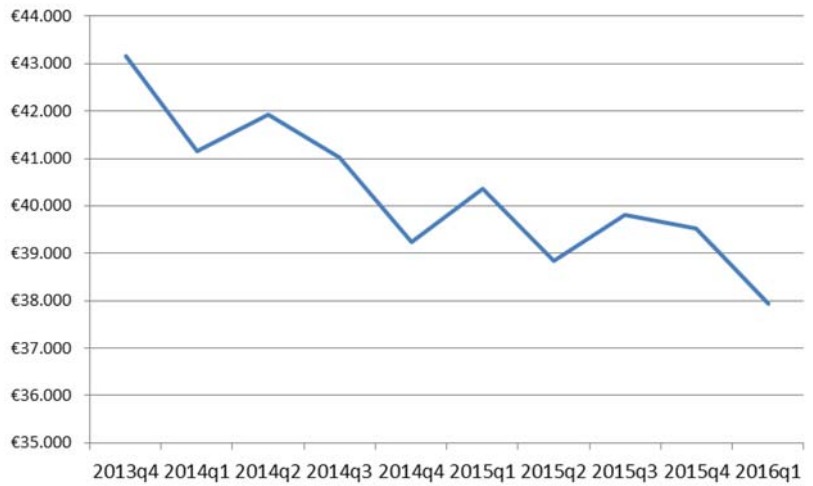
Het feit dat de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning hoeft voor de consument geen probleem te zijn zo lang deze de hypotheeklasten kan betalen en geen plannen heeft om te verhuizen. Het aantal huishoudens met een gematerialiseerde restschuld als gevolg van verkoop van de woning ligt dus aanzienlijk lager dan het aantal huishoudens met een onderwaarde.

Grafiek 1: Percentage huishoudens met een hypotheek met onderwaarde (LTV > 100%)



Bron: Loan Level Data van DNB & CBS

Grafiek 2: Gemiddelde onderwaarde

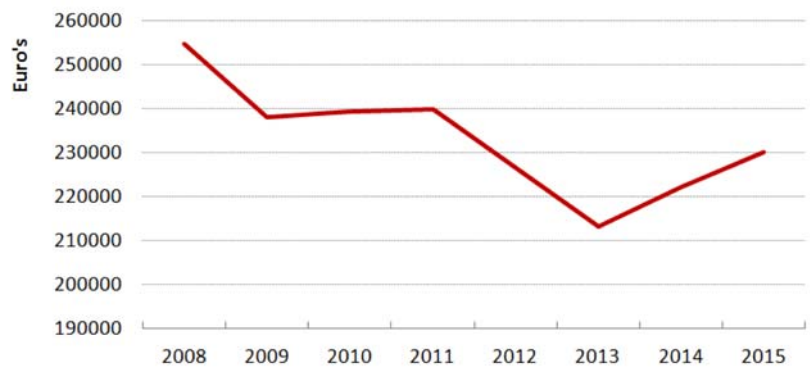


Bron: Loan Level Data van DNB & CBS

47

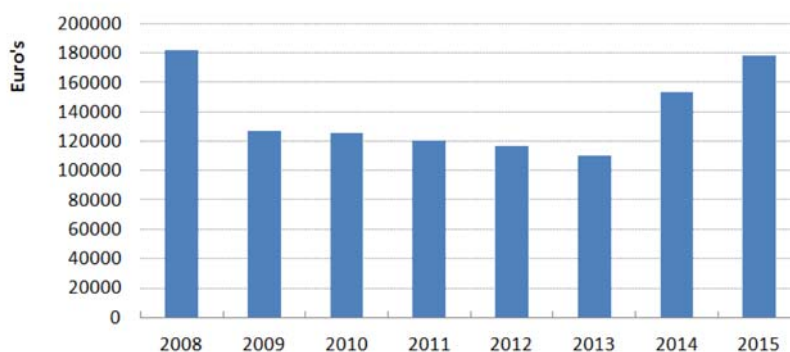
Hoeveel huizen worden er per jaar verkocht en wat is de gemiddelde verkoopprijs? Kan hiervan een grafiek worden gegeven vanaf 2008?
Antwoord: Hieronder vindt u twee grafieken over het aantal verkochte woningen in de jaren 2008–2015 en de gemiddelde verkoopprijs in deze jaren.

Gemiddelde verkoopprijs



Bron: CBS

Aantal verkochte woningen



Bron: CBS

48

Hoeveel euro is er deze kabinetsperiode (2012–2017) voor energiebesparende maatregelen op de woningmarkt? Hoeveel euro daarvan is nog beschikbaar?

Antwoord: Voor energiebesparende maatregelen zijn de volgende instrumenten beschikbaar:

- *Nationaal Energiebespaarfonds*. Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) had bij de start op 21 januari 2014 in totaal 300 miljoen euro beschikbaar voor leningen voor energiebesparing in koopwoningen; van het Rijk (75 miljoen euro), de Rabobank (175 miljoen euro) en de ASN Bank (50 miljoen euro). Het fonds loopt steeds beter. Er is tussen 21 januari 2014 en augustus 2016 bij het NEF in totaal voor ruim 92 miljoen euro aan leningen door woningeigenaren en verenigingen van eigenaren aangevraagd en voor ruim 46 miljoen euro aan leningen verstrekt. Een deel van de aanvragen zit op dit moment nog in de procedure.
- *Subsidie energiebesparing eigen huis*. Deze regeling heeft een budget van in totaal 61 miljoen euro in 2016–2018 voor eigenaar-bewoners en verenigingen van eigenaren met koopwoningen. De regeling is op 15 september 2016 opengesteld. Op 28 september 2016 waren 700 aanvragen gedaan voor 2,4 miljoen euro. Deze subsidieregeling maakt onderdeel uit van de door het kabinet beschikbaar gestelde 100 miljoen euro voor energiebesparing koopwoningen. Onderdeel van deze 100 miljoen euro is ook 9 miljoen voor een driejarige voorlichtingscampagne en de uitvoering van deze subsidie, 20 miljoen euro voor innovatievoorstellen van bedrijven, gemeenten en andere partijen om woningeigenaren te stimuleren tot energiebesparing. Ten slotte is 10 miljoen euro beschikbaar gesteld voor een rentesubsidie en een campagne voor de naamsbekendheid van het NEF.
- *Fonds Energiebesparing Huursector (FEH)*. Voor FEH is een budget van 75 miljoen euro beschikbaar, waarvan 2,2 miljoen euro is geraamd voor uitvoeringskosten. Er zijn nog geen aanvragen voor leningen uit het Fonds Energiebesparing Huursector gehonoreerd.
- *De Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector*. Voor STEP is een budget van 400 miljoen euro beschikbaar, waarvan 5 miljoen euro voor uitvoeringskosten. Op dit moment zijn ruim 900 aanvragen in het kader van de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP) ingediend voor een bedrag van 87 miljoen euro (stand 1 september 2016).

49

Hoeveel vrije sector huurwoningen zijn er op dit moment? Wat is het percentage daarvan op de totale woningvoorraad? Hoeveel vrije sector woningen zijn er deze kabinetsperiode bijgekomen?

Antwoord: Op 1 januari 2015 telde Nederland 469.000 woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, ofwel 6,4 procent van de totale woningvoorraad. Het is niet bekend hoeveel er dat precies waren bij aanvang van het kabinet Rutte-Asscher in november 2012. Op 1 januari 2012 waren er 335.000 woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. In deze drie jaren is dit aantal dus toegenomen met 134.000 woningen. (Bron: WoON 2012, 2015, BZK/CBS)

50

Wat zijn de grootste verschillen in bouwleges tussen gemeenten en per type vergunning?

Antwoord: Het vaststellen van de tarieven is een lokale bevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel en dat wordt vastgesteld door een democratisch gekozen gemeenteraad. Uitputtende statistieken zijn niet beschikbaar voor elk type vergunning. Volgens onderzoek van Vereniging eigen huis brengt de gemeente Leiden voor een vergunning met bouwsom 10.000 euro het laagste legestartief van 38,35 euro in rekening en de gemeente Son en Breugel het hoogste legestartief van 868,32 euro. Voor een vergunning met bouwsom 130.000 euro brengt gemeente Tytsjerksteradiel het laagste legestartief van 1.846,84 euro in rekening en gemeente Eindhoven het hoogste legestartief van 7.740,00 euro. De leges mogen ten hoogste kostendekkend zijn op het niveau van de verordening. Dat wil zeggen dat de totale geraamde opbrengsten de totale geraamde kosten op het niveau van de verordening niet mogen overstijgen. Belangrijk daarbij is dat het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in 2016 is gewijzigd. Vanaf de begroting 2017 dienen gemeenten cijfermatig inzicht te geven in de kostenonderbouwing van de leges, de eventuele onderlinge kruissubsidiëring en de daarbij gehanteerde beleidsuitgangspunten. Het wordt voor de gemeenteraad eenvoudiger om te controleren wie de kosten van de vergunningverlening betaalt. Ook onderling vergelijk tussen gemeenten kan zo eenvoudiger worden.

51

Hoeveel gemeenten hebben een huisvestigingsverordening?

Antwoord: Van de 390 gemeenten in Nederland hebben er 187 een huisvestigingsverordening met toewijzingsregels. Dit blijkt uit het onderzoek van het RIGO, «Wachten, zoeken en vinden» (9 mei 2016, aan de Tweede Kamer gezonden bij brief van 24 mei 2016, TK 2015–2016, 32 847, nr, 229).

52

Wordt het budget Revolverend Fonds Energiebesparing Verhuurders ten volle gebruikt, en kunt u het verloop laten zien?

Antwoord: Tot op heden zijn er geen aanvragen voor leningen uit het Fonds Energiebesparing Huursector (FEH) gehonoreerd. Op dit moment zijn 2 aanvragen nog in behandeling.

Er zijn tot nu toe voor bijna 10 miljoen aan aanvragen gekomen, waarvan de grootste is ingetrokken na de oproep van mij en Aedes om aanvragen in te trekken naar aanleiding van de geconstateerde onregelmatigheden bij aanvragen van onder meer het FEH (Kamerstuk 17 050, nr. 506). Een andere belangrijke reden voor het geringe gebruik van het FEH lijkt te liggen in de tot nu toe bescheiden aantallen zeer energiezuinige renovaties die voor de laagrentende FEH-financiering in aanmerking komen. De verwachting is dat corporaties door de inwerkingtreding van

de energieprestatievergoeding meer gaan investeren in nul-op-de-meter renovaties en hierbij mogelijk gebruik gaan maken van het FEH. Het budget voor FEH is naar verwachting volledig benut indien voor zo'n 5.000 woningrenovaties naar nul-op-de-meter een laagrentende lening uit het FEH wordt verstrekt. In het voorjaar van 2017 zal opnieuw worden bezien hoe de FEH-regeling loopt. Dan zal duidelijk worden of het aantal aanvragen is toegenomen.

53

Wat is de stand van zaken van uw ambitie dat in 2020 alle woningen gemiddeld beschikken over een energielabel B?

Antwoord: In de Nationale Energieverkenning (NEV) 2016 wordt ingegaan op de voortgang van de uitvoering van het Energieakkoord. De NEV 2016 zal naar verwachting half oktober naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

54

Hoe vaak is er in 2016 een beroep gedaan op de Nationale Hypotheekgarantie?

Antwoord: In het eerste halfjaar van 2016 zijn er 1.873 verliesdeclaraties ingediend bij het Waarborgfonds Eigen Woningen. Dit is een kwart minder dan in het eerste halfjaar van 2015, toen werden er namelijk 2.394 verliesdeclaraties ingediend.

55

Waarom wordt de hoogte van de Nationale Hypotheekgarantie weer gekoppeld aan de gemiddelde woningwaarde, en hoe wordt deze woningwaarde bepaald? Antwoord: Als onderdeel van de crisismaatregelen is in 2009 de NHG-kostengrens tijdelijk verhoogd. In 2013 is besloten om de kostengrens geleidelijk af te bouwen om deze vervolgens na 2016, net als in de periode vóór de tijdelijke verhoging, te koppelen aan de gemiddelde woningprijs (Kamerstuk 32 847 nr. 96). Bij de berekening van de gemiddelde woningwaarde wordt gekeken naar de gemiddelde koopsom gepubliceerd door het Kadaster over de maanden juni, juli en augustus van het jaar voorafgaand aan het jaar van de normenwijziging.

56

Hoe verloopt de dialoog met de Europese Commissie over de aanbevelingen voor de Nederlandse woningmarkt?

Antwoord: Het kabinet heeft in mei gereageerd op de landenspecifieke aanbevelingen voor 2016 van de Europese Commissie. Op het punt van de woningmarkt is de strekking van de reactie dat het kabinet al diverse maatregelen heeft genomen en geen aanvullende maatregelen zal nemen omdat rust op de woningmarkt van belang is. De Ecofin Raad heeft in juli 2016 de landenspecifieke aanbevelingen goedgekeurd, waaronder die voor de Nederlandse woningmarkt. Sinds die tijd zijn er de reguliere contacten op ambtelijk niveau geweest met de Commissie over ontwikkelingen op de woningmarkt. In november van dit jaar start het Europees Semester voor het jaar 2017, waarin mogelijk de woningmarkt weer aan de orde zal komen, en gaat de dialoog met de Europese Commissie verder.

57

Op welke manier wordt het gebruik van regionale staffels voor het beter aan laten sluiten van de huur op de maximale huur geregistreerd en hoe wordt de Kamer hierover geïnformeerd?

Antwoord: Zoals ik ook in mijn brief met nadere informatie over evaluatie en nul- en tussenmetingen ten behoeve van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstukken II 2015/2016, 34 373 nr. 52) heb aange-

geven kunnen uit de Staat van de Woningmarkt, die elk najaar verschijnt en de Staat van de Volkshuisvesting, die in het voorjaar verschijnt, gegevens worden gedestilleerd over de mutatiegraad, kwaliteit (maximale huurprijs), huurprijsontwikkeling en huurharmonisatie in de (sociale) huursector.

Daarmee wordt ondermeer duidelijk welke huurstijgingspercentages verhuurders hebben gehanteerd, hoe de hoogte van de huurverhoging gerelateerd is aan de afstand van de feitelijke tot de maximale huur en of het dus aannemelijk is dat daarbij een staffel is gehanteerd.

Ook uit een analyse van de lokale prestatieafspraken kan worden opgemaakt of verhuurders in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties lokaal afspraken hebben gemaakt voor het toepassen van een staffel. Deze analyse wordt jaarlijks gemaakt en hierover wordt separaat gerapporteerd.

58

Hoe heeft het aanbod van huurwoningen in het middensegment zich ontwikkeld ten opzichte van de groeiende vraag? Welke regionale gevolgen heeft dit, bijvoorbeeld op de doorstroom uit de sociale huursector?

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

Binnen de verhuizingen naar een huurwoning nam het aandeel dat naar een vrije sectorwoning verhuisde aanzienlijk toe, van 8% in 2009 naar 18% in 2015. Het aandeel verhuizingen naar de gereguleerde huursector bleef in deze periode ongeveer gelijk. Een regionale uitsplitsing is op dit punt niet beschikbaar.

59

Hoeveel gaat er bezuinigd worden op de Huurcommissie? En wat betekent dit voor de onafhankelijkheid van de Huurcommissie?

Antwoord: De bijdrage aan de Huurcommissie ten laste van de begroting van Wonen en Rijksdienst loopt terug van 12,646 miljoen euro in 2016 naar 6,641 miljoen euro in 2019 en verder. Zoals uiteengezet in mijn brief aan de Tweede Kamer van 6 juli jl. over de financiering van de Huurcommissie (TK 2015–2016, 32 847, nr. 258), ben ik van plan om de verhuurders een bijdrage te laten betalen voor het functioneren van de Huurcommissie. De onafhankelijkheid van de Huurcommissie komt hiermee niet in het geding. De Huurcommissie blijft een zelfstandig bestuursorgaan van het Rijk, voorzien van alle waarborgen die daarbij horen.

60

Hoeveel moeten verhuurders betalen voor de diensten van de Huurcommissie? Op welke berekening is deze «premie» gebaseerd? Hoe zal dit worden vormgegeven en wordt dit de Kamer voorgelegd middels een wetswijziging?

Antwoord: De door mij voorgestelde verhuurdersbijdrage wordt niet vormgegeven als een premie voor afgenomen diensten van de Huurcommissie, maar als bijdrage voor het functioneren van de Huurcommissie. Zoals is vermeld in de begroting van de Dienst van de Huurcommissie voor het jaar 2017 (TK 2015–2016, 34 550-XVIII, nr. 2, blz. 90–95), is als baten uit «Omzet derden» een bedrag van € 4,91 mln. geraamd. Deze baten betreffen de legesopbrengsten die gebaseerd zijn op de veroordeling door de Huurcommissie van geschilpartijen tot vergoeding aan de Staat. Deze vergoeding is verschuldigd door de partij die naar het oordeel van de Huurcommissie geheel of voor het grootste deel de in het ongelijk gestelde partij is; hiervoor is voor 2017 ca. 0,9 miljoen euro geraamd.

Daarnaast betreffen deze baten de verhuurdersbijdragen; hiervoor is voor 2017 ca. 4,0 miljoen euro geraamd. De vormgeving van deze verhuurdersbijdrage zal vermeld worden in een wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Het wetsvoorstel zal eind dit jaar aan uw Kamer worden aangeboden.

61

Wat is de voortgang van toegelaten instellingen bij het scheiden van hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten? Welke knelpunten ziet u hier nog in en is de datum van 1 januari 2018 haalbaar?

Antwoord: Momenteel zijn toegelaten instellingen bezig met het opstellen van hun ontwerpvoorstel. Zij doen dit op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties gepubliceerde format van de Prospectieve informatie (dPi) voor 2016. Daarnaast hebben veel toegelaten instellingen de uitgangspunten voor hun scheiding voorgelegd aan gemeenten en huurdersorganisaties. Op grond van de regelgeving mogen zij een zienswijze geven op het ontwerpvoorstel voor scheiding.

Om toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties te ondersteunen bij het opstellen van het ontwerpvoorstel en de zienswijzen, heeft afgelopen maand een reeks voorlichtingsbijeenkomsten plaatsgevonden georganiseerd door het Ministerie van BZK in samenwerking met de Autoriteit woningcorporaties, WSW en de koepelorganisaties VNG, Woonbond, Aedes en VTW. De ontwerpvoorstellen worden beoordeeld op basis van het door de Autoriteit in mei jl. gepubliceerde beoordelingskader. De Autoriteit verwerkt de vragen die bij haar binnenkomen en werken aan een vorm van bekendmaking, die ook in zal gaan op procedures en zienswijzen. Zoals ook in het beoordelingskader staat zullen gemeenten en huurdersorganisaties die een zienswijze hebben ingediend een afschrift krijgen van het (voorlopig)oordeel van de Autoriteit. Om alle partijen voldoende gelegenheid te geven om te komen tot het definitieve voorstel, is de datum waarop de zienswijze dient te worden ingediend verschoven van 1 mei 2017 naar 1 juli 2017. De Autoriteit heeft voorzien in extra capaciteit om de ontwerpvoorstellen te kunnen beoordelen. Eventuele knelpunten in het proces zullen door de Autoriteit, in nauw overleg met het ministerie, worden opgevangen. De datum van 1 januari 2018 voor het doorvoeren van de scheidingen en splitsingen, zoals voorzien in de wet, wordt haalbaar geacht.

62

Kunt u aangeven in welke mate verdringing plaats heeft gevonden en wat de verwachtingen voor de komende jaren zijn?

Antwoord: Indien meer mensen een beroep doen op de sociale huurmarkt zal er, afhankelijk van de krapte op de lokale woningmarkt, tijdelijk sprake kunnen zijn van verdringing. Aedes heeft aangegeven dat woningcorporaties momenteel gemiddeld 14 procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan vergunninghouders.

Als er sprake is van verdringing, is het aan gemeenten om afspraken te maken met onder meer de woningcorporaties en oplossingen te zoeken, ook buiten de reguliere sociale woningvoorraad om. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom uit november 2015 zijn verschillende maatregelen getroffen om gemeenten hierbij te ondersteunen, waaronder de tijdelijke subsidieregeling voor de huisvesting van vergunninghouders en de aanpassing van wet- en regelgeving waardoor ook voor de huisvesting in panden van derden een beroep kan worden gedaan op woningcorporaties voor verhuur-, verbouw-, administratie- en onderhoudswerkzaamheden.

De asielinstroom is momenteel lager dan de voorgaande jaren. Dit zal zich ook vertalen naar de huisvestingsopgave van vergunninghouders. De taakstelling voor de eerste helft 2017 is 13.000, de prognose voor de tweede helft is 19.000.

63

Op welke aannames is de verwachting gebaseerd dat er tot 2040 1 miljoen woningen nodig zijn? Rekent u centrale voorraadplanning tot uw taken?

Antwoord: Centrale voorraadplanning zie ik niet als rijkstaak. De verantwoordelijkheid voor de bouwproductie is gedecentraliseerd naar gemeenten, provincies, marktpartijen en corporaties. Over de rijksbetrokkenheid bij de ruimtelijke ontwikkeling van de noordvleugel van de Randstad zijn specifieke afspraken gemaakt in Structuurvisie Amsterdam-Almere-Markemeer (RRAAM) verband.

Vanuit de verantwoordelijkheid van het kabinet voor het wonen laat ik ontwikkelingen op de woningmarkt monitoren en laat ik woningbehoefteprognoses opstellen. Deze prognoses ondersteunen marktpartijen en medeoverheden in de uitvoering van hun taken.

In opdracht van mij is de tussenrapportage woningbehoefteprognose op basis van het Primos model opgesteld door ABF-Research. Deze is op 7 april jl. aan de Tweede Kamer aangeboden als bijlage bij de rapportage Wonen in beweging, waarin de uitkomsten van het WoON-onderzoek 2015 zijn beschreven.

Het aantal van 1 miljoen woningen in 2040 betreft de uitbreidingsvraag volgens de studie Investeren in Nederland, opgesteld door het EIB (juni 2015). Daarin worden voor de woningmarkt drie scenario's beschreven. Het scenario «Evenwichtige groei» baseert zich op de vorige nationale bevolkingsprognose van het CBS. In dit scenario voorziet het EIB net zoals de Primos-prognose 2016 voor de periode tot 2040 een groei van de woningvoorraad met circa 1 miljoen woningen.

64

Welke aanpassingen voorziet u in het energielabel? Hoe wordt voorkomen dat de bureaucratie hierdoor sterk toeneemt? Wanneer krijgt de Kamer hiervoor een uitgewerkt plan?

Antwoord: Ik voorzie vooralsnog geen aanpassingen in de systematiek van het energielabel. Wel blijf ik het energielabel monitoren, zodat in de toekomst eventueel benodigde aanpassingen kunnen worden doorgevoerd. Ook zijn de Europese ontwikkelingen met betrekking tot de richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD, 2010/31/EU) voor het label relevant, omdat hierin de Europese verplichtingen voor het label zijn vastgelegd. De verwachting is dat de Europese Commissie eind 2016 komt met een voorstel tot herziening van de EPBD. Mocht er een voorstel tot herziening komen, dan wordt uw Kamer op gebruikelijke wijze betrokken. Inzet van het kabinet bij deze herziening is dat onnodige bureaucratie zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Daarnaast heb ik u geïnformeerd over de ingebrekestelling die Nederland op de EPBD heeft ontvangen, waarop Nederland op 23 september jl. een reactie heeft gestuurd aan de Europese Commissie. Op basis van deze reactie zal de Europese Commissie besluiten de ingebrekestelling verder voort te zetten of te beëindigen. Op eventuele gevolgen van deze ingebrekestelling loop ik nu niet vooruit.

65

Wat is het huidige gebruik van het Nationaal Energiebespaarfonds en hoe heeft dit zich ontwikkeld? Welke invloed verwacht u van de extra stimulans van 10 miljoen euro?

Antwoord: Op dit moment zijn de cijfers van januari 2014 tot en met september 2016 bekend. Het fonds begon bescheiden met ongeveer 6 miljoen euro aan uitgezette leningen in 2014. Daarna heeft het fonds een stijgende lijn getoond. Over heel 2015 is een bedrag van 16 miljoen euro aan leningen uitgezet en in 2016 is dit bedrag tot op heden 27 miljoen euro. In totaal zijn bijna 4.000 aanvragen omgezet in ruim 49 miljoen euro aan leningen.

Sinds de openstelling van het fonds halverwege 2015 voor leningen aan VvE's zijn in totaal 37 aanvragen van VvE's ontvangen voor een bedrag van ruim 15 miljoen euro.

De extra stimulans van 10 miljoen euro voor een rentesubsidie en de synergie met de activerende voorlichtingscampagne en de Subsidie energiebesparing eigen huis zullen naar verwachting tot een verdere verbetering leiden. Die is op voorhand niet te kwantificeren.

66

Welke extra inspanning is nodig in 2017 om te zorgen dat in 2020 alle huurwoningen een energielabel B hebben? Welke kosten zijn hiermee gemoeid?

Antwoord: In de Nationale Energieverkenning 2016 wordt ingegaan op de voortgang van de uitvoering van het Energieakkoord. Daarin zal ook worden ingegaan op het doel van de corporaties om in 2020 de sociale huurwoningen in Nederland gemiddeld naar label B te brengen. De NEV 2016 zal naar verwachting half oktober naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

67

Hoeveel sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen hebben een energielabel B?

Antwoord: In de Nationale Energieverkenning (NEV) 2016 wordt ingegaan op de voortgang van de uitvoering van het Energieakkoord. Daarin zal dus ook worden ingegaan op het doel van de corporaties om in 2020 de sociale huurwoningen in Nederland gemiddeld naar label B te brengen. Daarbij merk ik op dat voor de koopsector geen doelstelling geldt om in 2020 de woningen gemiddeld naar label B te brengen.

Voor het totaal van de definitief geregistreerde labels, heeft 17% van de huursector in 2015 een label B (en 7% overigens een label A). Daarbinnen heeft de gereguleerde sector van corporaties eveneens 17% een label B. Dit percentage is 10% voor de particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector en 23% voor de niet-gereguleerde vrije sector huurwoningen.

Van de definitief geregistreerde labels voor het totaal van de koopsector heeft overigens 15% een label B in 2015.

68

Wat wordt bedoeld met de passage dat banen voor arbeidsbeperkten worden gerealiseerd via de inkoop van diensten?

Antwoord: De Werkkamer bereidt op dit moment een advies over het meetellen van inkoop van diensten bij de banenafspraken voor, zoals de Staatssecretaris van SZW de Tweede Kamer heeft meegedeeld.

Binnenkort komt de Werkkamer met dat advies.

De passage op pagina 11 van de begroting onder kopje van arbeidsbeperkten «(...) en het realiseren van banen via de inkoop van de diensten doelt niet op deze vorm van meetellen van inkoop van diensten.

De bewuste passage refereert aan de aanbesteding en in het bijzonder het gunningproces van de inkoop van diensten. Om de 3–4 jaar vindt een openbare aanbesteding plaats van een bepaalde dienst zoals catering, of schoonmaak. Een leverancier van diensten kan alleen meedingen in de aanbesteding als hij voldoet aan de volgende gunningseis: hij verplicht zich om mensen met een arbeidsbeperking in dienst bij het Rijk of ingeleend door het Rijk, in zijn dienstverlening en onder zijn begeleiding, op te nemen. Bijvoorbeeld een arbeidsbeperkte in dienst van het Rijk, komt te werken in een functie bij de cateraar van een ministerie. Verklaart hij dat, dan kan hij omdat hij voldoet aan die eis, meedoen met de aanbesteding.

69

Worden naast ICT-trainees ook nog ICT'ers op expert-niveau aange-
trokken? Zo ja, hoeveel en per wanneer?

Antwoord: Het kabinet heeft in zijn reactie op het Eindrapport van de
Tijdelijke commissie ICT-projecten aangekondigd dat de formatie van
I-Interim Rijk wordt verdubbeld van 100 naar 200 fte. I-Interim Rijk is de
interne pool van flexibel inzetbare en ervaren professionals op het gebied
van informatiemanagement en ICT.

In 2015 is de formatie van I-Interim Rijk uitgebreid met 30 fte. De voor dit
jaar geplande verdere uitbreiding met 40 fte is inmiddels gerealiseerd;
daarmee beschikt I-Interim Rijk nu over 170 fte. De laatste uitbreiding, met
30 fte, zal in 2017 plaatsvinden. Daarnaast werven individuele rijksorgani-
saties, zoals bijvoorbeeld Belastingdienst, Rijkswaterstaat en SSC-ICT ook
zelf personeel voor de vervulling van hun eigen taken (bijvoorbeeld door
verambtelijking).

70

In hoeveel gevallen was er sprake van afstoting van kantoren tegen
marktconforme tarieven? In hoeveel gevallen en in welke gevallen ging
het om afstoting tegen niet-marktconforme tarieven?

Dit jaar zijn er in de periode van januari tot en met augustus negen
kantoorpanden verkocht. Naast transparantie en openbaarheid is
marktconformiteit een randvoorwaarde bij de verkopen van het RVB. De
negen kantoorpanden dit jaar zijn dus ook tegen marktconforme prijzen
verkocht.

71

Op welke manier wordt de motie De Vries uitgevoerd ten opzichte van
keuzes in de kantoorhuisvesting van het Rijk in 2017?

Antwoord: Voor wat betreft de uitvoering van de motie De Vries uit juli
2013 (waarbij de Kamer de regering verzoekt zich in te spannen dat in de
provincies Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg de rijkswerkgele-
genheid niet onevenredig daalt), bevestig ik dat deze oproep wordt
meegenomen bij huisvestingsbesluiten van de rijksoverheid. In de
besluitvorming wordt met meerdere belangen rekening gehouden. Naast
het primair proces van de rijksorganisatie, wordt ook het financieel-
economisch belang voor het concern, het vastgoedbelang en de politiek-
bestuurlijke afstemming met provincies en gemeenten in ogenschouw
genomen.

In mijn Kamerbrief van 4 maart 2016 (Kamerstuk 31 490, nr. 197) heb ik u
een overzicht verstrekt van de geprognosticeerde ontwikkeling van de
rijkswerkgelegenheid per provincie tot 2020. De brief is met uw Kamer
besproken in het Algemeen overleg Krimp en bevolkingsdaling op
14 september 2016. In dit overleg heb ik uw Kamer toegezegd in de loop
van 2017 met een nieuw overzicht van de ontwikkeling van de rijkswerk-
gelegenheid per provincie te komen. Daaraan vooraf gaat een inventari-
satie van de kantoorhuisvestingsbehoefte van de departementen. Ik zie op
dit moment geen aanleiding om tot bijsturing van rijkshuisvestingspro-
jecten voor een of meer provincies uit de motie De Vries over te gaan,
maar zal deze overweging opnieuw maken op basis van de inzichten die
in de loop van 2017 bij departementen ontstaan inzake hun huisvestings-
behoefte.

72

Kunt u uiteenzetten hoe de 1,1 miljard euro van het pakket aan
koopkrachtreparatie ten aanzien van de huurtoeslag is onderverdeeld?
Welk deel van die «extra» 1,1 miljard euro voor koopkracht is in feite het
repareren van door dit kabinet zelf veroorzaakte tekorten? Is de
koopkrachtreparatie inclusief de volledige ophoging van de huurtoeslag
(ca. 570 miljoen euro)? Klopt het dat 420 miljoen euro hiervan het niet
door laten gaan van de aan het begin van de kabinetsperiode aangekon-

digde bezuiniging (215 miljoen euro) en de al eerder voorziene (en bij de Voorjaarsnota al toegegeven) «tegevaller» van 205 miljoen euro betreft? Als dat zo is kan het dan wel als extra geld worden bestempeld?

Antwoord: Van het pakket van 1,1 miljard euro voor koopkrachtmaatregelen, wordt 150 miljoen euro gebruikt om het budget voor de huurtoeslag te verhogen en 418 miljoen euro om de bij Voorjaarsnota gemelde tekorten van te dekken, tezamen ca. 570 miljoen euro structureel (zie ook paragraaf 3.2 van de Miljoenennota 2017). Deze 418 miljoen euro betreft niet de bij Voorjaarsnota 2012 gemelde tegenvaller bij de huurtoeslag, oplopend tot 214 miljoen euro in 2017. Deze tegenvaller is destijds grotendeels gedekt buiten de begroting van WenR. Zie verder ook antwoord op vraag 3.

73

Kan uiteengezet worden wat wordt bedoeld met «De resterende middelen (60 miljoen euro) zijn vanuit de aanvullende post aan de begroting van Wonen en Rijksdienst in de jaren 2016 tot 2018 toegevoegd»? Betreft dit een kasschuif? Zo ja, hoe dan?

Antwoord: In het kader van het Belastingplan 2016 heeft het kabinet 100 miljoen euro vrijgemaakt voor o.a. een subsidieregeling om huiseigenaren (eigenaar-bewoners) te stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen. Deze middelen zijn in 2016 t/m 2018 aan de begroting toegevoegd.

Vervolgens is een deel van de middelen voor 2016 met een kasschuif verschoven van 2016 naar 2017 en 2018.

*€ miljoen		2016	2017	2018	Totaal
VJN		45	35	20	100
	Waarvan op Aanvullende Post	5	35	20	60
	Waarvan op begroting W&R	40			40
Kasschuif		-12,6	3,8	8,8	0
Begroting WenR 2017		32,4	38,8	28,8	100

74

Ontvangen alle huurtoeslagrechtigden 10,50 euro per maand, of zijn er uitzonderingen en zo ja, waar zijn deze op gebaseerd?

Antwoord: De verlaging van het bedrag waarmee de normhuur wordt verhoogd tot de basishuur is van invloed op alle huishoudens met huurtoeslag; het positieve inkomenseffect is nagenoeg in alle gevallen 10,50 euro per maand.

75

Hoe hoog zijn de opgelopen tekorten op de huurtoeslag van de afgelopen jaren en voor welk bedrag is in deze begroting dekking gevonden? Welk deel van de dekking is gevonden binnen de begroting van Wonen en Rijksdienst en welk deel daarbuiten?

Antwoord: De tekorten van afgelopen jaren hebben geleid tot een te dekken bedrag van gemiddeld 418 miljoen euro per jaar vanaf 2017. Voor deze tekorten is volledig dekking gevonden buiten de begroting van Wonen en Rijksdienst.

76

Bij de Voorjaarsnota 2015 werd het totale ramingstekort op de huurtoeslag over de periode 2015–2020 op 889 miljoen euro gezet. Hoeveel van dit tekort staat nog open en voor hoeveel is structurele dekking gevonden?

Antwoord: Voor de genoemde problematiek, die in de Begroting 2016 niet structureel gedekt was, is nu door het kabinet structureel dekking gevonden. Het volledige tekort is hiermee gedekt.

77

Kunt u aangeven waar de dekking «buiten» de huurtoeslagbegroting voor toekomstige jaren gevonden is?

Antwoord: In de uiteindelijke keuzes in de begroting heeft het kabinet de balans gezocht tussen de drie pijlers uit het regeerakkoord. Met het perspectief op een overschot op de Rijksbegroting binnen enkele jaren en een overheidsschuld die op dezelfde termijn onder de grens van 60 procent van het bbp zal komen, acht het kabinet het verantwoord extra middelen beschikbaar te stellen voor maatschappelijke prioriteiten en koopkrachtmaatregelen, waaronder de huurtoeslag (zie ook paragraaf 3.2 van de Miljoenennota 2017). De budgettaire ruimte hiervoor heeft het kabinet gevonden door aanpassing van het uitgavenkader en het inkomstenkader.

78

Wat is de exacte dekking van het tekort op de huurtoeslag van 418 miljoen euro waar bij de Voorjaarsnota over wordt gesproken?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 77.

79

Klopt het dat 418 miljoen euro het terugdraaien van eerder aangekondigde bezuinigingen en het ophogen van het budget om bezuinigingen te voorkomen betreft? Kan dan ook verklaard worden waarom deze 418 miljoen euro door het kabinet als koopkrachtimpuls wordt aangekondigd? Graag een toelichting.

Antwoord: Voor de bij Voorjaarsnota gemelde tekorten op de huurtoeslag van gemiddeld 418 miljoen per jaar is buiten de huurtoeslag dekking gevonden. Daarnaast worden de uitgaven voor de huurtoeslag vanaf 2017 structureel met 150 miljoen euro verhoogd. Beide bedragen zijn onderdeel van het koopkrachtpakket van het kabinet, gericht op een evenwichtig koopkrachtbeeld.

80

Kunt u een meerjarig overzicht geven van woningcorporaties met veel vermogen en een kleine bouwopgave en van woningcorporaties met een klein investeringsvermogen en een grote bouwopgave?

Antwoord: Gemeenten formuleren de woonopgave zowel voor de markt als voor de corporaties en stemmen dit in veel gevallen regionaal af. Ongeveer 160 gemeenten hebben recent (vanaf 2014) hun woonbeleid geformuleerd. Op basis van woonvisies maken gemeenten, huurders en corporaties prestatieafspraken. In december dienen alle corporaties de investeringsvoornemens (de dPi) voor de komende jaren in. Dat geeft meer inzicht in de bouwprognose voor de komende jaren van de corporaties op lokaal en regionaal niveau. Daarbij zal er op regionaal niveau ook een relatie worden gelegd tussen deze corporatievoornemens en de financiële ruimte voor extra investeringen zoals bepaald op basis van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). De woonvisies als ook de prestatieafspraken die uiterlijk december met de dPi worden aangeleverd, worden (waar mogelijk ook regionaal) geanalyseerd. De resultaten daarvan zullen worden opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting. Deze rapportage stuur ik in het voorjaar van 2017 naar uw Kamer.

81

Op welke manier houdt het stelsel van gereguleerde huur rekening met regionale verschillen, naast het experiment met een aanpassing van het woningwaarderingstelsel voor schaarstegebieden? Ziet u de mogelijkheid en wenselijkheid van meer aanpassingen aan de regionale situatie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Het per 1 oktober 2015 gewijzigd woningwaardingsstelsel (WWS) betekent dat de WOZ-waarde onderdeel is geworden. Het stelsel houdt hierdoor rekening met regionale verschillen doordat woningen die weliswaar fysiek identiek zijn maar zich bevinden op verschillende locaties, zoals een andere regio, een verschillende maximale huurprijs zullen hebben.

Er zijn meer mogelijkheden om in het WWS rekening te houden met regionale verschillen, zoals ondermeer blijkt uit de per 1 oktober 2016 in werking getreden wijziging van het WWS voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. De wenselijkheid van meer wijzigingen in het WWS is te bezien na de toegezegde evaluatie. Het landelijk stelsel van gereguleerde huur houdt voorts rekening met regionale verschillen doordat het ruimte biedt voor lokale prestatieafspraken, zoals het toepassen van een staffel (zie het antwoord op vraag 57).

82

Kunt u aangeven aan welke andere «samenwerkende kennisinstellingen» dan Platform 31 de 1.926.000 euro in 2017 naartoe gaat?

Antwoord: In de begrotingspost van 1,925 miljoen euro is voorzien een subsidie van 1,7 miljoen euro voor Platform 31, een subsidie van 125.000 euro voor SURF (Smart Urban Regions of the Future, Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek). Tevens is er een bedrag gereserveerd van 100.000 euro voor andere kennisinstellingen die in 2017 met een subsidieverzoek komen.

83

Kunt u aangeven aan welk ander basisonderzoek en verkenningen («opdrachten») dan het Woningbehoefteonderzoek (WoON) de 2.386.000 euro in 2017 naartoe gaat?

Antwoord: Het budget voor basisonderzoek en verkenningen (opdrachten) wordt onder meer besteed aan:

- monitoringactiviteiten ten behoeve van de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting,
- de aanschaf van CBS-statistieken,
- corporatiebestanden (corpodata),
- de aankoop van bestanden zoals van het Kadaster en NVM,
- de actualisering van modellen op het terrein van het wonen,
- Het Woningbehoefteonderzoek WoON valt niet onder dit budget maar wordt betaald uit de begrotingspost Bijdragen aan ZBO's en RWT's (basisonderzoek en verkenningen).

84

Kunt u aangeven aan welk basisonderzoek en verkenningen («bijdrage aan ZBO's / RWT's») de 2.850.000 euro exact naartoe gaat, aangezien dit niet nader gespecificeerd wordt in de toelichting?

Antwoord: In de Ontwerpbegroting 2017 (pagina 22) is het onderzoek dat wordt uitbesteed bij ZBO's/RWT's apart zichtbaar gemaakt. Onder post Bijdrage aan ZBO's/RWT's (Basisonderzoek en Verkenningen) vallen de werkzaamheden die door het CBS worden uitgevoerd. Voor 2017 zijn dat de voorbereiding en uitvoering van het WoON2018 en de bijdrage voor de Huurenquête 2017.

85

Kan aangegeven worden waarom de afgelopen jaren de huurtoeslag structureel te laag is geraamd en dit telkens slechts incidenteel is opgelost? Kunt u concreet aangeven in welke mate dit door statushouders zou komen?

Antwoord: Afgelopen jaren is de instroom van aanvragers huurtoeslag lager geraamd dan zich daadwerkelijk heeft voorgedaan. Dit blijkt uit realisatiecijfers van de Belastingdienst.

Uit deze realisatiecijfers over afgelopen jaren komt naar voren dat de gevolgen van de economische crisis en de afname van het niet-gebruik een grotere impact hadden (veel meer instroom dan verwacht) dan was geraamd. Vanwege de systematiek van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR), waarbij tot twee jaar na afloop van het toeslagjaar nog wijzigingen in de toekenningen kunnen plaatsvinden is een betrouwbaar uitgangspunt voor de raming per definitie enkele jaren oud. De informatie over de groter dan geraamde stijging van het aantal rechthebbenden was daarom pas met vertraging beschikbaar (waardoor hier dus niet snel op geanticipeerd kon worden).

Uit de beschikbare administratieve bestanden inzake de huurtoeslag is niet af te leiden welk deel van de overschrijding is veroorzaakt door instroom van vergunninghouders. In de ramingen van de huurtoeslaguitgaven wordt wel rekening gehouden met toegenomen migratie. Hiervoor is voor het jaar 2016 een bedrag opgenomen van 23,1 miljoen euro oplopend naar 125,7 miljoen euro in 2021. Hierbij is rekening gehouden met een dempend effect van de nieuwe regeling stimulering huisvesting vergunninghouders.

Er is afgelopen jaren gekozen om de tekorten incidenteel te dekken, omdat er onvoldoende ruimte was om de tekorten structureel te dekken. Door de extra middelen voor (maatschappelijke prioriteiten en) koopkracht zijn de tekorten nu wel structureel gedekt.

86

Kunt u over de afgelopen jaren aangeven welk aandeel het lager niet-gebruik van huurtoeslag heeft op de toename van de huurtoeslaguitgaven?

Antwoord: De hoogte van het niet-gebruik is niet exact bekend, omdat deze huishoudens niet in beeld zijn. Derhalve kan geen harde uitspraak worden gedaan over het aandeel van het lager niet-gebruik op de huurtoeslaguitgaven.

Indien op basis van nadere analyses op het WoOn2006 en WoOn2012 een schatting wordt gedaan en daarbij wordt aangenomen dat het niet-gebruik op hetzelfde niveau was gebleven, dan zouden de uitgaven huurtoeslag in 2012 tussen 100 en 150 miljoen euro lager hadden kunnen liggen.

87

U legt uit dat er door de subsidieregeling huisvesting vergunninghouders ook – middels de kostendelersnorm – de druk op het bijstandsbudget wordt verlaagd. Wordt er aan deze subsidieregeling daarom ook een bijdrage gedaan vanuit het bijstandsbudget?

Antwoord: Nee, vanuit het bijstandsbudget wordt geen bijdrage gedaan aan de tijdelijke subsidieregeling voor de huisvesting van vergunninghouders. De besparingen vanwege de subsidieregeling op het budget van de huurtoeslag zijn voldoende om de kosten van deze subsidieregeling te dekken. Zie ook het antwoord op vraag 8.

88

Waardoor wordt de fluctuatie verklaard in de bijdrage aan woonconsumentenorganisaties in de afgelopen en komende jaren?

Antwoord: De (lichte) afname van de subsidies voor woonconsumentenorganisaties vanaf 2015 is verwerkt in de 1^e supplettoire Begroting 2014 van Wonen en Rijksdienst en houdt verband met de geleidelijke afbouw van de subsidie aan VAC-punt Wonen.

89

Op welke wijze wordt rekening gehouden met de meest kwetsbare groepen (volgens NIBUD de huishoudens met een laag inkomen, met name rond bijstandsniveau/minimumloon)?

Antwoord: De huurtoeslag richt zich met name op huishoudens met een lager inkomen.

Als onderdeel van het koopkrachtpakket wordt de opslag op de normhuur, die leidt tot de basishuur, met 10,50 euro per maand verlaagd. De huurtoeslagontvangers, waaronder ook de huishoudens met een minimuminkomen, ontvangen hierdoor maandelijks meer huurtoeslag.

90

Betekent een verschil tussen de raming van de kosten voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de heffing aan de toegelaten instellingen dat de heffing in de komende jaren zal stijgen? Wat is de verwachte ontwikkeling van de kosten van de Aw na 2017?

Antwoord: Het verschil tussen de raming van de kosten voor de Autoriteit woningcorporaties en de heffing komt voort uit het feit dat bepaalde kosten die de Autoriteit woningcorporaties maakt (zoals toezicht op Wet Normering Topinkomens voor de corporatiesector en Corpodata) niet door de corporaties maar door het Ministerie van BZK en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (mede) worden gefinancierd. Het verschil is dus geen indicatie dat de heffing zal stijgen.

De begroting en heffing van de Autoriteit woningcorporaties laten in 2017 een eenmalige stijging zien. In dat jaar dienen de scheidingsvoorstellen daeb/niet-daeb van alle corporaties beoordeeld te worden, waarvoor tijdelijk externe inhuur zal plaatsvinden. De ramingen van de kosten in de jaren 2018 en verder laten een daling zien naar een niveau van zo'n 15 miljoen euro per jaar.

91

Wat zouden de gevolgen zijn indien een verhoging van de heffingsvrije voet van tien naar vijftien woningen nog verder wordt verhoogd naar 50 woningen? Om hoeveel woningcorporaties gaat het? Wat is de omvang van het bedrag dat dan door de andere woningcorporaties moet worden opgebracht?

Antwoord: In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel «Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing» is aangegeven dat bij de verhoging van de heffingsvrije voet van 10 naar 25 woningen het aantal heffingsplichtige verhuurders halveert van ongeveer 3.200 naar ongeveer 1.600. Bij een verdere verhoging van de heffingsvrije voet naar 50 woningen daalt het aantal heffingsplichtige verhuurders met nog eens ongeveer 650 verhuurders. Er zijn maar enkele woningcorporaties met tussen 25 en 50 woningen. De verhoging van de heffingsvrije voet zal dus vooral er toe leiden dat minder overige verhuurders heffingsplichtig worden. Bij gelijkblijvend tarief zal een verhoging van 25 naar 50 woningen, op basis van het tarief 2017 leiden tot een derving van de opbrengst met ongeveer 23 miljoen euro. Dit betreft voor ongeveer € 11 miljoen een derving van de opbrengst bij verhuurders met minder dan 50 woningen. De rest betreft het effect van de verhoging van de heffingsvrije voet bij verhuurders die nog wel heffing blijven betalen omdat zij in het bezit zijn van meer dan 50 woningen. De budgettaire derving van ongeveer 23 miljoen euro zal, uitgaande van budgettaire neutraliteit, door een compenserende verhoging van het tarief door de resterende heffingsplichtige verhuurders moeten worden opgebracht.

92

Waarom wordt bij de indexering van de eigen bijdrage in de huurtoeslag geen rekening gehouden met het effect van huurharmonisatie waardoor de indexering lager is dan de gemiddelde brutohuurontwikkeling?

Antwoord: Door de eigen bijdrage te indexeren met de verwachte huurprijsontwikkeling (exclusief huurharmonisatie) volgt de huurlastenstijging van zittende huurders met huurtoeslag de huurstijgingen van overige zittende huurders. Indien in de indexering rekening wordt gehouden met het effect van huurharmonisatie stijgt de eigen bijdrage van huurtoeslagontvangers harder dan de huur en ondervinden zij een negatief effect. Overigens wordt indien de netto-bijstandsontwikkeling lager ligt dan de huurontwikkeling de eigen bijdrage geïndexeerd met deze lagere bijstandsontwikkeling. Als gerekend wordt met de huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie zal er vaker geïndexeerd worden met de bijstandsontwikkeling.

93

Waarom wordt de eigen bijdrage in de huurtoeslag geïndexeerd met de netto-bijstandsontwikkeling wanneer deze lager is dan de huurontwikkeling exclusief harmonisatie? Kunt u de indexering uitgebreider worden uitgelegd?

Antwoord: Op grond van de Wet op de huurtoeslag vindt jaarlijks indexering van de normhuren plaats. Met ingang van 1 januari van elk jaar worden de normhuren geïndexeerd met het percentage van de verwachte gemiddelde huurprijsontwikkeling, maar in afwijking daarvan wordt met het percentage van de netto bijstandsontwikkeling geïndexeerd, als dat laatste percentage lager is dan de huurprijsontwikkeling. Hiermee wordt bereikt dat de eigen bijdrage van de huurtoeslag als aandeel van het inkomen niet stijgt voor de laagste inkomensgroepen, als de bijstandsontwikkeling achterblijft bij de huurontwikkeling. Voor 2010 was er sprake van een keuze, waarbij gekozen kon worden voor indexatie van de normhuren met huurprijsontwikkeling of met bijstandsontwikkeling. Sinds 2010 is vastgelegd dat altijd geïndexeerd wordt met de laagste van de twee percentages, waardoor de meest gunstige variant voor de huurtoeslagontvanger geldt.

94

Wat betekent het voor de uitkering van huurtoeslag per maand wanneer bij de indexering van de eigen bijdrage in de huurtoeslag wel rekening gehouden wordt met huurharmonisatie?

Antwoord: Indien afgelopen jaren rekening was gehouden met huurharmonisatie bij indexatie van de eigen bijdrage, had dit niet geleid tot een aanpassing van de hoogte van de huurtoeslag. De afgelopen jaren is de huurtoeslag geïndexeerd met de bijstandsontwikkeling. De bijstandsontwikkeling lag lager dan de huurprijsontwikkeling.

In de toekomst zal rekening worden gehouden met huurharmonisatie bij indexatie van de eigen bijdrage er toe leiden dat de eigen bijdrage vaker wordt geïndexeerd met de bijstandsontwikkeling. De huurharmonisatie zorg immers voor een hogere huurprijsontwikkeling. Alleen als de bijstandsontwikkeling hoger is dan de huurprijsontwikkeling, dan zal de andere indexering leiden tot een hogere stijging van de eigen bijdrage.

In de huurtoeslag worden ook de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen geïndexeerd met de verwachte huurprijsontwikkeling. Indien er voor wordt gekozen om bij de indexatie van de eigen bijdrage rekening te houden met huurharmonisatie, zal het in de rede liggen om dit ook bij de indexatie van de kwaliteitskorting en aftoppingsgrenzen toe te passen. Dit zal er toe leiden dat de zogenaamde kwaliteitskortingen pas bij een hogere huur gelden, zodat over een groter deel van de huur 100% subsidie geldt. Rekening houden met huurharmonisatie in de indexatie zal dus budgettaire consequenties hebben.

95

Hoeveel geschillen zijn er behandeld bij de Huurcommissie inzake de inkomensafhankelijke invoering sinds de invoering ervan? Kunt u dit

uitsplitsen in de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016, alsmede de verwachting voor 2017?

Antwoord: In de volgende tabel zijn de aantallen behandelde verzoeken om geschilbeslechting over inkomensafhankelijke huurverhogingen vermeld voor de jaren 2013, 2014, 2015 en 2016 (tot en met september). Voor 2017 is nog geen raming opgesteld.

Verzoeken om geschilbeslechting over inkomensafhankelijke huurverhoging	2013	2014	2015	2016
Behandelde verzoeken	4.553	3.540	2.176	1.160 ¹

¹ behandelde en nog in behandeling zijnde verzoeken per ultimo september.

Bron: 2013–2015: Jaarverslag 2015 Huurcommissie; 2016: administratie Huurcommissie

96

Hoeveel zaken bij de Huurcommissie betreffen onduidelijkheid over de regelgeving?

Antwoord: De Huurcommissie houdt niet bij hoeveel zaken betrekking hebben op onduidelijkheid over regelgeving omdat dit geen objectief vast te stellen geschilgrond vormt.

97

Hoeveel zaken bij de Huurcommissie hebben betrekking op een geschil tussen huurder en particuliere verhuurder? En hoeveel tussen huurder en institutionele verhuurders? En hoeveel tussen huurder en woningcorporaties?

Antwoord: In 2015 zijn in totaal 9.697 verzoeken om geschilbeslechting ontvangen. In de volgende tabel is vermeld hoeveel verzoeken betrekking hadden op de drie onderscheiden categorieën verhuurders:

Instream van geschilverzoeken in 2015: betrokkenheid van verhuurders bij huurprijzen en servicekostengeschillen

Categorie verhuurders	Aantal
Natuurlijke personen	2.706
Woningbouwcorporaties	5.034
Overige verhuurders	1.957
Totaal	9.697

98

Heeft u op basis van uw verantwoordelijkheid voor een voldoende omvang van de woningvoorraad ook een verantwoordelijkheid voor de ondersteuning van de lokale plancapaciteit op die plekken waar schaarste ontstaat en opgelost zou kunnen worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Zoals ik heb geantwoord op Kamervragen van het lid Albert de Vries (PvdA) op 15 september 2016 over het droog koken van de nieuwbouwmarkt (aanhangsel van de handelingen vergaderjaar 2015–2016, nr. 3526) ligt de verantwoordelijkheid om de lokale vraag en woningaanbod in evenwicht te brengen bij decentraal niveau. Dat geldt ook voor de ontwikkeling voldoende plancapaciteit.

Vanuit het Rijk worden gemeenten daarbij wel middels diverse maatregelen ondersteund, onder andere door jaarlijkse gesprekken van het kabinet in het kader van het MIRT met bestuurders van de Noord- en Zuidvleugel over de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit. Ook is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien dat gemeenten de mogelijkheid moet bieden in bestemmingsplannen ook vrijesectorhuur op te nemen, zoals ik u in mijn brief van 16 september 2016 heb meege-deeld (TK 32 847/27 926, nr. 279).

99

Mag uit de opstelling onder 2.4 worden afgeleid dat de uitvoeringskosten van het revolverend fonds voor elk jaar 403.000 euro bedragen?

Antwoord: Het genoemde bedrag van 403.000 euro betreft de jaarlijkse geraamde uitvoeringskosten voor het Fonds Energiebesparing Huursector.

100

Waaruit bestaat het «stimuleren van het gebruik van het Nationaal Energiebespaarfonds door bekendheid van het fonds», waarvoor 10 miljoen euro wordt uitgetrokken?

Antwoord: Met de genoemde 10 miljoen euro is de rente van het Nationaal Energiebespaarfonds verder verlaagd. Daarnaast organiseert het Nationaal Energiebespaarfonds vanuit dit bedrag extra communicatie-activiteiten om de bekendheid van het fonds verder te vergroten. Dit gebeurt onder andere door de inzet van een accountmanager voor contacten met en begeleiding van VvE's, bedrijven en gemeenten alsmede met een campagne over de Energiebespaarlening van het fonds.

101

Waarom vindt vrijwel de volledige besteding van de subsidie voor energiebesparing verhuurders plaats in 2018 en 2019? Is het realistisch dat dit in zo'n korte tijd doelmatig besteed kan worden aan kwalitatief goede plannen en hoe worden deze plannen nu voorbereid?

Antwoord: De Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP) is op 1 juli 2014 voor aanvragen opengesteld. De uitbetaling van de subsidies vindt in de jaren 2018 en 2019 plaats. Dit is conform de afspraak in het Energieakkoord. Aanvragen kunnen vanaf moment van openstelling worden ingediend en subsidies worden verleend. Uitbetaling van de verleende subsidies vindt plaats na vaststelling van de subsidie en niet eerder dan 2018. Tot nu toe is voor zo'n 87 miljoen euro aan aanvragen ingediend (stand 1 september 2016). Op 1 juli 2016 is de STEP-regeling aangepast en aantrekkelijker gemaakt voor verhuurders (Kamerstuk 30 196, nr. 457).

102

Welke andere bronnen voor inkomsten zien uw ministerie en de Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA) zelf voor de LSA?

Antwoord: LSA ontvangt van BZK jaarlijks subsidie voor projecten gericht op versterken van de lokale democratie. Deze projecten draaien nagenoeg geheel op deze subsidie. BZK streeft ernaar dat LSA ook andere inkomstenbronnen vindt voor deze projecten. Zie hierover de brief aan TK dd 12 december 2014 KS 34 000XVIII 2014–2015, nr 21.

LSA ontwikkelt daarnaast andere projecten waarvoor de organisatie inkomsten zoekt via fondsen als de Nationale Postcodeloterij, VSBfonds, Oranjerfonds en Stichting Doen. Ook het Ministerie van VWS subsidieert projecten. Voorts genereert LSA eigen inkomsten via lidmaatschappen en deelname aan bijeenkomsten.

103

Wordt de kennis van het expertiseteam versnellen enkel vraaggestuurd of ook actief aangeboden als men knelpunten ziet?

Antwoord: De inzet van het Expertteam Versnellen is vraaggestuurd. Dat neemt niet weg dat als in contacten met gemeenten knelpunten worden gesignaleerd een mogelijke inzet van het expertteam onder de aandacht wordt gebracht. De gemeente beslist echter zelf of zij daarvan gebruik wil maken.

104

Welk bedrag is er jaarlijks beschikbaar voor het programma bevolkingsdaling, van 2015 t/m 2020?

Antwoord: Jaarlijks heeft het programma bevolkingsdaling het volgende budget beschikbaar: in 2015 en 2016 respectievelijk 607.000 euro (realisatie) en 780.000 euro; voor 2017 t/m 2020 jaarlijks 766.000 euro.

105

Wat is de reden dat de post Opdrachten Bedrijfsvoering Rijk in 2017 met 30% daalt?

Antwoord: De daling van 30% wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de uitgaven (en ontvangsten) met betrekking tot de vernieuwing van de Rijnstraat 8 nog niet in de post Opdrachten Bedrijfsvoering Rijk in de begroting zijn verwerkt. Dit zal eerst bij eerste suppletoire begroting 2017 gebeuren op basis van een vastgesteld bestedingsplan namens de gebruikers van de Rijnstraat.

106

Zijn er nog plannen om beheer en onderhoud van monumenten die naar hun aard niet geschikt zijn voor huisvesting van rijksdiensten af te stoten, c.q. over te dragen aan organisaties zoals de Nationale Monumenten Organisatie?

In de portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf zit een aantal monumenten dat op de nominatie staat te worden vervreemd. Dit betreft een aantal rijksmonumenten uit de kantorenportefeuille en onder andere koepelgevangenissen, rijksmonumenten Veenhuizen en een aantal gerechtsgebouwen. Ook voor Paleis Soestdijk wordt een passende bestemming buiten het Rijk gezocht. Overigens gaat het hierbij om normale afstoot en geen overdracht aan de Nationale Monumenten Organisatie of soortgelijke organisaties. Met de betrokken provincie en gemeente wordt ten aanzien van Veenhuizen naar alternatieven gekeken op welke wijze tot vervreemding kan worden gekomen.

107

De omzet is in voorgaande jaren beperkt door ontoereikende budgetten bij opdrachtgevers. Is het werk dan toch gewoon uitgevoerd? Zo ja, op welk budget drukte dat dan?

Antwoord: Tot 2015 is het beheer op GDI-voorzieningen uitgevoerd, waarbij maatregelen zijn getroffen om binnen de beschikbare budgetten bij de opdrachtgevers te blijven. Budget kwam tot 2015 van de opdrachtgevers. Daarna is binnen de GDI governance geld bijeen gebracht om de bestaande tekorten op te lossen.

108

Bij de bestedingen van de Generieke Digitale Infrastructuurvoorzieningen is de lijn aangehouden van de Digicommissaris. Gaat het daarbij om het bedrag dat beschikbaar is, of om het bedrag dat volgens de digicommissaris benodigd is?

Antwoord: Bij de lijn van de Digicommissaris gaat het om het bedrag dat beschikbaar is.

109

Er wordt rekening gehouden met een stijging van het aantal DigiD authenticaties. Hoe zit het met het aantal eID authenticaties? Welke budgettaire gevolgen heeft dit?

Antwoord: Tot in 2018 vinden authenticaties met private eID middelen alleen binnen pilots plaats en zal het dus gaan om een beperkte stijging. Hierin is reeds in de begroting voorzien. Op dit moment loopt nog nader onderzoek naar de toename van authenticaties en de bekostiging hiervan in de definitieve situatie, die in de loop van 2018 zal gaan starten.

110

Waarom zijn de kosten voor externe inhuur bij P-direkt de komende jaren structureel relatief hoog?

De externe inhuur bij P-Direkt loopt terug van 29,9% in 2015 naar 15,8% in 2018, waarvan 10% wordt ingezet voor (technisch) beheer en ontwikkeling en innovatie. Het meerdere boven de rijksbrede afgesproken 10% norm wordt gebruikt voor uitzendkrachten op het Contact Center. Met een flexibele schil kan P-Direkt pieken en dalen in het werkaanbod opvangen en anticiperen op een daling aan personele behoefte, als gevolg van het effectueren van efficiencydoelstellingen.

P-Direkt realiseert deze daling van extern ingevulde ICT-capaciteit door het aantrekken van extra ICT-personeel in de loop van 2016 en 2017.

111

Wat is de reden van de stijging van de materiële kosten?

De stijging van de materiële kosten wordt grotendeels veroorzaakt doordat in 2017 de beveiliging van (vrijwel) het gehele Rijk, inclusief de uitbesteding aan de markt, wordt georganiseerd via de Rijksbeveiligingsorganisatie (RBO; onderdeel van DGVBRUUBR). De primaire kosten van de uitbesteding van particuliere beveiliging ten behoeve van het Rijk zijn derhalve verplaatst van de afzonderlijke Rijksonderdelen naar de RBO.

112

Bestaat het voornemen om het renovatieproject van het Binnenhof met een DBFMO (design, build, finance, maintain, operate)-contract te regelen? Zo ja, op welke wijze wordt dan met mogelijke risico's omgegaan? Zo nee, welke contractvorm en aanbesteding wordt dan voorgestaan?

Het is regeringsbeleid om bij investeringen in rijkshuisvestingsprojecten met een omvang van meer dan 25 miljoen euro af te wegen of er meerwaarde kan worden behaald door te kiezen voor een DBFMO-contract in plaats van een «traditionele» contractvorm. Die afweging vindt plaats door het opstellen of verkennen van een Public Private Comparator (PPC). In 2013 zijn de gebruikers van het Binnenhof, het Ministerie van Financiën en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat DBFMO niet de meest geëigende contractvorm is voor de renovatie van het Binnenhof. Op dit moment wordt bezien welk contractvorm het best passend is.

113

Waarop is de daling van de lasten voor de Dienst van de Huurcommissie (DHC) gebaseerd? Waarom is dit realistisch en wat gebeurt er als er een groter beroep op de huurcommissie wordt gedaan?

Antwoord: Het is de verwachting dat de personele en materiële kosten in 2017 lager zullen zijn dan is verondersteld bij de begroting 2016, onder meer in verband met een lager aantal verzoeken om geschilbeslechting. Indien een groter beroep op de Huurcommissie wordt gedaan dan is verondersteld, zal ik in overleg met de Huurcommissie maatregelen nemen opdat de Huurcommissie dat groter beroep adequaat kan behandelen.

114

Welk deel van de werkzaamheden van de Huurcommissie zullen verhuurders gaan bekostigen als gevolg van het wetsvoorstel dat hierover zal worden ingediend?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 60.

115

Kan naast de kasschuif van de Hoge Colleges van Staat van alle toegepaste kasschuiven een inzichtelijk overzicht worden verstrekt, zodat een

concreet beeld ontstaat van welke bedragen zijn en in welke jaarschijven is verschoven?

Naast de kasschuif van de huisvesting van de Hoge Colleges van Staat zijn er nog twee kasschuiven in de begroting 2017 van WenR opgenomen:

- Versnelling afdracht ontvangst van Rijksvastgoedbedrijf aan WenR. Deze aflopende reeks was als ontvangst ingeboekt tot 2019 bij W&R om de departementale budgettaire effecten van de invoering van het rijkshuisvestingstelsel te nivelleren. Door deze kasschuif kan het RVB vanaf 2017 reeds werken met een geschoond tarief.
- Meerjarige dekking renovatie Binnenhof. Deze kasschuif loopt door na de begrotingshorizon.

Bedragen * € 1.000	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Na 2021
a. Versnelling afdracht	22.695	-16.094	- 5.262	- 1.339	0	0	0
b. Renovatie Binnenhof	- 9.351	- 8.035	- 7.347	- 7.563	- 6.707	- 8.060	47.063

116

Indachtig de adviezen van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, wanneer en onder welke criteria zou de toename van de huizenprijzen geremd moeten worden en op welke wijze?

Antwoord: In 2013 heeft de *tijdelijke commissie Huizenprijzen* in haar eindrapport «kosten koper» aanbevelingen gedaan op basis van onderzoek naar twintig jaar stijgende huizenprijzen. Sinds 2013 zijn er diverse beleidsmatige ontwikkelingen geweest (die in lijn zijn met de aanbevelingen uit het rapport) zoals:

Met betrekking tot de kredietverlening is de leencapaciteit op basis van inkomen (LTI) beter gereguleerd.

De maximale hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning (de Loan-to-value-ratio) wordt teruggebracht naar 100% in 2018.

De grens van de Nationale Hypotheekgarantie wordt gekoppeld per 1-1-2017 aan de gemiddelde waarde van de woning.

De hypotheekrenteaf trek wordt stapsgewijs afgebouwd en op nieuwe hypotheek wordt veel annuïtair afgelost.

Er zijn diverse maatregelen genomen om de ontwikkeling van een betaalbare vrije huursector te bevorderen, zodat huishoudens een alternatief hebben voor het kopen van een woning.

De genomen maatregelen, met name maatregelen rond verantwoorde kredietverlening en de hypotheekrenteaf trek, dragen bij aan het voorkomen van te volatiele marktontwikkelingen zoals we in het verleden gezien hebben.

117

Hoe groot is de kans dat er in de komende jaren alsnog een saneringsbijdrage naar woningcorporatie WSG gaat?

Antwoord: In het saneringsbesluit van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Steunbesluit nr. 81 d.d. 24 juli 2013) is opgenomen dat de saneringsperiode afloopt per 1 juli 2018, en dat vóór die datum wordt bezien of een nieuw besluit tot saneringssteuntoekenning aan WSG noodzakelijk is om uiterlijk in een termijn van vijf jaar aan de WSW kredietwaardigheidseisen te voldoen.