

Lijst van vragen

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

Voorzitter van de commissie,
Geurts

Griffier van de commissie,
Van der Leeden

- Nr. Vraag
- 1 Welke stappen gaat u zetten om het schrikbarende percentage van 50% missallocatie van huurders van een gereguleerde woning (doordat huishoudens te goedkoop, te duur of te groot wonen) terug te dringen?
 - 2 Behoort het voor u tot de mogelijkheden om voor nieuwe huurders uit de doelgroep een huurcontract te creëren onder de voorwaarde dat bij inkomensstijging boven de toewijzingsgrens de verhuurder een marktconforme huur kan vragen, teneinde het percentage van 19% goedkope scheefheid nog verder naar beneden te krijgen?
 - 3 Op welke manier gaat u de ramingsystematiek van de huurtoeslag verbeteren, zoals u belooft in de kabinetsreactie op het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO)?
 - 4 Op welke manier gaat u het beloofde inzicht verkrijgen in de gedragsreacties van diverse ingrepen in de sociale huursector?
 - 5 Binnen welke periode kunnen er concrete vervolgstappen van het kabinet worden verwacht om dit inzicht te verkrijgen in de reacties van de verschillende beleidsingrepen?
 - 6 Hoe beoordeelt u de door het IBO geopteerde mogelijkheid dat de grootte van de woning samenhangt met de grootte van het huishouden en dat de woningcorporatie een andere woning zoekt wanneer beide niet meer op elkaar aansluiten?
 - 7 Waarom is er in het onderzoek niet gekeken naar de nadelen van de uitvoering van de huurtoeslag voor huurders op dit moment, zoals bijvoorbeeld de peildatum en de berekening over het hele jaar in plaats van een gedeelte van het jaar?
 - 8 Waarom worden pas een maand voor het eind van deze kabinetsperiode de beleidsdoelen in kaart gebracht, terwijl dit al vaker en eerder door de Kamer is gevraagd? In hoeverre is het nu nog nuttig om beleidsdoelen te formuleren?
 - 9 Op welke manier zult u de ramingsystematiek voor de huurtoeslag verbeteren?
 - 10 Aan welke fundamenteel andere inrichtingen van het stelsel denkt u? Op welke manier wordt dit onderzocht en wanneer kunnen deze onderzoeken gereed zijn?
 - 11 Hoe komt het rapport uit 2013 van de heer Conijn, dat onderdeel uitmaakte van de werkgroep, en waarin wordt gesteld dat huurverhogingen leiden tot vraaguitval naar huurwoningen, terug in dit onderzoek en kunt u dit toelichten?
 - 12 Waarom zijn in het IBO de koopsector en de hypotheekrenteaftrek niet betrokken? Graag een toelichting.
 - 13 Waarom is een mogelijk te creëren woontoeslag niet onderzocht, zoals eerder door meerdere betrokken fracties is genoemd vanwege de eigendomsneutraliteit?
 - 14 Bent u van plan om de in het onderzoek genoemde ondoelmatigheden in het huurtoeslagbeleid op te lossen? Zo ja, op welke wijze? Welke ondoelmatigheden wilt u aanpakken en wanneer gaat u daarvoor voorstellen doen?
 - 15 Wat zijn de effecten op de uitgaven van de huurtoeslag wanneer de huurprijzen worden verlaagd?
 - 16 Wat zijn de effecten op de uitgaven van de huurtoeslag wanneer de liberalisatiegrens zou worden verhoogd?
 - 17 Waarom is het IBO niet uitgegaan van de inkomensgrens van € 39.874 die tot minimaal 2021 gelden zal? Graag een toelichting.
 - 18 Waarom heeft het IBO wel gekeken naar de relatie tot de arbeidsmarkt, maar niet naar de relatie met volksgezondheid, zorgtoeslag of andere aanpalende onderwerpen? Bent u bereid dit alsnog te onderzoeken? Graag een toelichting.

- Nr. Vraag
- 19 Het IBO doet voorstellen tot huurverhoging die moeten prikkelen tot verhuizen; zijn er voldoende betaalbare corporatiewoningen in het middensegment beschikbaar die geschikt zijn (ook qua grootte) voor deze huishoudens? Vindt u deze maatregelen verantwoord, zolang er onvoldoende geschikte alternatieven beschikbaar zijn?
- 20 Hoeveel dure scheefhuurders zijn er in absolute aantallen? En hoeveel goedkope scheefhuurders zijn er in absolute aantallen? Hoeveel is de impliciete subsidie aan goedkope scheefhuurders per scheefhuurder?
- 21 Hoe kan het dat enerzijds wordt gezegd dat het overheidsbeleid tamelijk effectief, maar dat er anderzijds blijkt (bijvoorbeeld uit de Staat van de Woningmarkt) dat er op plaatsen sprake is van woningnood?
- 22 Waarom zou het aantal sociale huurwoningen in theorie voldoende zijn wanneer er sprake is van een tekort van 10.000 met name éénpersoonswoningen?
- 23 Kan de zin: «op macroniveau kan allereerst worden vastgesteld dat voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar is» worden uitgelegd? Waar komt de 110% vandaan?
- 24 Welke Nibud-normen uit welk jaar zijn gebruikt voor het onderzoek?
- 25 Wat is de regionale spreiding van de tweede ondoelmatigheid (ruime woningen bezet door kleine huishoudens)? Is het mogelijk deze spreiding in kaart te brengen?
- 26 Er wordt gesteld dat in «de afgelopen periode» relatief in het dure deel van de huursector is gebouwd. Op welke periode wordt gedoeld en waarom is (alleen) naar deze periode gekeken?
- 27 Is er ook gekeken naar de relatie tussen het bouwen van betaalbare huurwoningen en de verhuurderheffing in het kader van een voldoende aanbod van sociale huurwoningen voor de doelgroep? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de conclusies en aanbevelingen?
- 28 Kan op basis van het IBO een analyse geven worden van het reële aantal beschikbare en passende sociale huurwoningen voor onderscheiden doelgroepen?
- 29 In hoeverre is er bij het IBO rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet? Er wordt namelijk gesproken over het Bouwbesluit, maar dat is verdwenen door een AMvB bij de Omgevingswet.
- 30 Zouden de nieuwe Omgevingswet en het bijbehorende «nieuwe Bouwbesluit» van invloed zijn geweest op dit onderzoek als zij toen al door het parlement waren aangenomen?
- 31 Eerder werd gerekend met een gemiddelde wachttijd van acht jaar; hoe komt het dat het IBO een lager getal laat zien?
- 32 Wat wordt er precies verstaan onder «scheefwonen»? Welke definitie wordt gehanteerd?
- 33 Wat zijn, naast oppervlakte, de meest bepalende factoren voor de bepaling van woningkwaliteit ten behoeve van de waardering?
- 34 Er wordt gesteld dat zo'n 400.000 éénpersoonshuishoudens in de sociale huursector een woning van vier of meer kamers bezetten. Kan worden aangegeven wat de kenmerken zijn van deze groep, zoals woonduur en leeftijd? Hoe heeft de huishoudsamenstelling van deze huishoudens zich ontwikkeld vanaf het moment dat ze in de woning zijn komen wonen?
- 35 Kan worden aangegeven in hoeverre er – binnen de regio waar deze mensen nu wonen – betaalbare en geschikte alternatieven voorhanden zijn voor de 400.000 éénpersoonshuishoudens die nu in een 4- of meerkamerwoning wonen?

- Nr. Vraag
- 36 Welke effect heeft de verhuurderheffing gehad op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen die uit de maatschappelijke opvang of uit een GGZ-instelling komen?
- 37 Welk effect heeft de verhuurderheffing op de wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning?
- 38 Waaruit blijkt dat woningcorporaties de afgelopen jaren kleiner zijn gaan bouwen? Is de verwachting dat deze trend zich de komende jaren doorzet? Zo nee, waarom niet?
- 39 Hoe verklaart u dat het scheefwonen naar omvang van de woning veel minder is gedaald dan het aantal goedkope scheefwoners? Kunt u aangeven hoe groot dit verschil daadwerkelijk is? Is het percentage dure scheefwoners afgenomen, en zo ja met hoeveel procent?
- 40 Waarom krijgen eenpersoonshuishoudens (en meerpersoonshuishoudens ouder dan de pensioengerechtigde leeftijd) 40% van de rekenhuur tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens vergoed? Hoeveel huishoudens maken hier gebruik van? Kunt u dit uitsplitsen per categorie? Hoeveel kost deze regeling op jaarbasis? Waarom vormen meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd hierop een uitzondering?
- 41 Er blijkt nog altijd een behoorlijke hoeveelheid niet-gebruik van de huurtoeslag te zijn; het IBO noemt een percentage niet-gebruik van 17 procent. Wat wordt gedaan om dit terug te dringen en hoe wilt u deze pogingen versterken?
- 42 Hoe verklaart u de afname van het niet-gebruik van huurtoeslag? Kunt u verklaren waarom het niet-gebruik voornamelijk is afgenomen onder zelfstandigen? Verwacht u dat de afname van het niet-gebruik voortzet?
- 43 Kunt u in absolute aantallen aangeven hoeveel personen vallen in de in tabel 3.4.1 genoemde categorieën? Kunt u dat doen voor de jaren 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015? Kunt u daarbij ook de aantallen van deze categorieën in de totale populatie vermelden?
- 44 In het rapport wordt als ondoelmatigheid beschreven dat de huur tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens voor 100% vergoed wordt door de huurtoeslag. Er wordt gesuggereerd dat dit er toe leidt dat verhuurders zonder consequenties voor de huurders, huren kunnen verhogen tot die kwaliteitskortingsgrens. Kunt u aangeven bij hoeveel sociale huurwoningen op dit moment een huurprijs hebben die gelijk is aan of lager is dan de kwaliteitskortingsgrens?
- 45 Wat is de gemiddelde huurtoeslag per AOW-gerechtigde? En wat is de gemiddelde huurtoeslag voor niet-AOW-gerechtigden?
- 46 In het rapport wordt, op basis van een rapport van ABF, gesteld dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia af zal nemen. Dit is mede gebaseerd op de aanname dat de reële inkomensgroei de komende jaren 0,3% per jaar is. Is dit een gemiddeld percentage voor alle huishoudens in Nederland? En zo ja, kunt u in kaart brengen welke verschillen in inkomensgroei er de afgelopen jaren waren tussen lage en hoge inkomens?

- Nr. Vraag
- 47 In het rapport wordt gesteld dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia af zal nemen. Dit is mede gebaseerd op de aanname dat «inkomens sneller groeien dan de geïndexeerde inkomensgrens voor de sociale huur». Klopt het dat dit is gebaseerd op de aanname dat het gemiddelde opleidingsniveau de komende jaren zal stijgen? En zo ja, in hoeverre is het te verwachten (bijvoorbeeld op basis van historische cijfers) dat een hoger gemiddeld opleidingsniveau ook direct leidt tot een gemiddeld hogere inkomensgroei?
- 48 Wat betekent de veronderstelde afname van de vraag naar sociale huurwoningen voor de druk op het middensegment? Wat betekent dit voor de prijsontwikkeling in het middensegment? Wat betekent dit voor de toegankelijkheid (betaalbaarheid en beschikbaarheid) tot het middensegment voor huishoudens die niet buiten de doelgroep vallen (een inkomen van € 5.000 boven de inkomensgrens)? Verschil dit per regio en zo ja, hoe zien die verschillen er uit?
- 49 In het IBO wordt gesteld dat de uitgaven voor de huurtoeslag tot 2040 toe zullen nemen. De afgelopen jaren hebben uitgewezen dat de ontwikkelingen kunnen schommelen. Kunt u aangeven hoe een tijdelijke grotere aanspraak op de huurtoeslag binnen het huidige systeem kan worden opgevangen?
- 50 Wanneer de aanspraak op de huurtoeslag tijdelijk stijgt, zouden maatregelen genomen kunnen worden. Klopt de aanname dat deze maatregelen dan ook de jaren erna door blijven werken? En aan welke maatregelen worden gedacht?
- 51 Wat zijn de verwachte effecten op de gemiddelde zoekduur van de voorgestelde opties voor beleid binnen het bestaande stelsel?
- 52 In het IBO wordt de beleidsoptie genoemd dat nieuwe huurders uit de doelgroep een huurcontract krijgen met de voorwaarde dat bij inkomensstijging boven de toewijzingsgrens de verhuurder een marktconforme huur kan vragen. Wat vindt u van deze optie, welk effect zou een harde inkomensgrens hierin hebben en zou zo'n hogere huur geleidelijk doorgevoerd moeten worden?
- 53 Er wordt een dubbele passendheidstoets voorgesteld waarbij huishoudens met een minimuminkomen een woning tot de kwaliteitskortingsgrens krijgen toegewezen. Kan worden aangeven om hoeveel huishoudens het gaat die hiervoor in aanmerking zouden komen?
- 54 Wat vindt u van de beleidsoptie om een passendere woning te zoeken voor gezinnen waarvan de grootte van het huishouden niet aansluit op de grootte van de woning? Sluiten het aanbod en de vraag hiervoor voldoende op elkaar aan? Bent u van mening dat huurders gedwongen moeten kunnen worden om hieraan mee te werken?
- 55 Het rapport stelt dat de solvabiliteit van woningcorporaties hiermee onder de minimumgrens van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vallen, maar dat woningcorporaties dit «eenvoudig» kunnen opvangen «door (verdere) daling van de onderhoud- en beheerlasten via een structurele efficiencyverhoging met 5%». Wat zijn de onderliggende berekeningen en kunnen deze worden toegezonden?
- 56 Kan een overzicht worden geven van de kostenbesparingen die woningcorporaties de afgelopen vijf jaar hebben geboekt op bedrijfs-, onderhouds- en beheerlasten? Kunt u een overzicht geven van de kostenbesparingen binnen de Rijksdienst in dezelfde periode?

- Nr. Vraag
- 57 Wat zijn de gevolgen voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties en de daarmee samenhangende gevolgen voor de borging, wanneer de structurele efficiencyverhoging van 5% niet gehaald wordt, maar de dubbele passendheidstoets wél wordt ingevoerd?
- 58 Hoe moet een dubbele passendheidstoets werken en welke mogelijkheden ziet u om de situatie aan te pakken van mensen die nu een relatief hoge huur betalen afgezet tegen hun inkomen en dus duur scheefwonen?
- 59 Wat wordt bedoeld met «voldoende kwaliteitsniveau» en waar is dat op gebaseerd?
- 60 Eén van de mogelijkheden die genoemd worden is om woningcorporaties meer woningen te laten verkopen, omdat veel woningen van woningcorporaties «voldoende kwaliteitsniveau» hebben. Hoe ziet een woning met «voldoende kwaliteitsniveau» eruit wat betreft oppervlakte en energieprestaties? Is dat bijvoorbeeld een woning met voldoende aantal WWS-punten waardoor de woning tot de vrije huursector kan behoren? Daarbij graag een onderscheid naar regio's en verschillende WOZ-waarden.
- 61 Kan worden aangegeven hoe de samenstelling van de sociale huursector eruit zou zien wanneer woningcorporaties de woningen van «voldoende kwaliteitsniveau» zouden liberaliseren? In hoeverre kunnen woningcorporaties in zo'n situatie nog voldoen aan hun taak om doelgroep huishoudens – waaronder gezinnen – te huisvesten?
- 62 In variant 2 wordt een normhuur van € 440 voorgesteld, waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is. In hoeverre is het voor woningcorporaties mogelijk om voor deze huurprijs een rendabele woning te verhuren?
- 63 Kan worden aangegeven hoe de (sociale) grondprijzen zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld? Kunt u daarbij ook regionale verschillen meenemen? Kunt u aangeven welke effecten deze ontwikkelingen in de verschillende regio's hebben op de mogelijkheden om voor een normhuur van € 440 een rendabele sociale huurwoning te bouwen?
- 64 Wat zijn financiële gevolgen voor woningcorporaties, wanneer zij aan de voorgestelde normhuur zouden voldoen en hun woningen voor een maximale huurprijs van € 440 zouden verhuren?
- 65 Hoe verhoudt een huur van € 410 (dubbele passendheidstoets), dan wel een huur van € 440 (normhuur) zich tot het bedrag dat een woningcorporatie voor zo'n woning aan verhuurderheffing zou moeten betalen? Graag uitgesplitst naar verschillende regio's (zoals drukgebieden).
- 66 Kan worden aangegeven hoe de eenduidige normhuur van € 440 zich verhoudt tot de verschillen in woonwensen tussen verschillende huishoudtypen?
- 67 In variant 4 wordt een oplossingsrichting gegeven voor problemen als gevolg van de harde inkomensgrens. Kan worden aangegeven of een dergelijke oplossingsrichting op korte termijn haalbaar is binnen de systematiek van de huurtoeslag? Zo nee, kunt u aangeven welke alternatieve maatregelen er zijn om deze armoedeval aan te pakken?
- 68 Wat vindt u van de beleids optie van een vaste toeslag in combinatie met een subsidiepercentage dat start op 40 procent bij de minimuminkomensgrenzen en lineair afloopt naar 0 procent voor de maximuminkomensgrens van de huurtoeslag? Welke gevolgen heeft dit voor huurders?

- Nr. Vraag
- 69 Eén van de ondoelmatigheden die wordt omschreven is het «goedkoop scheefwonen» en de € 1,2 tot € 1,5 miljard aan impliciete subsidies die hiermee samenhangen. Het verstrekken van van een huurcontract aan nieuwe huurders onder de voorwaarde dat bij inkomensstijging tot boven de toewijzingsgrens voor de doelgroep, de verhuurder in een aantal stappen een marktconforme huur zal kunnen vragen, wordt genoemd als maatregel om de ondoelmatigheid aan te pakken. Kan elk huishouden net boven de inkomensgrens een marktconforme huur betalen? Kunt u aangeven welke gevolgen dit zal hebben met betrekking tot segregatie? En hoe zal een huurverlaging eruit zien bij inkomensdaling?
- 70 Op welke termijn zouden de genoemde maatregelen 1.a en 1.b kunnen worden ingevoerd?
- 71 Is er nog voldoende woningaanbod voor jongeren en studenten, wanneer zij worden uitgesloten van huurtoeslag? Graag een uitsplitsing naar verschillende regio's.
- 72 Hoe kan de generieke belastingverlaging (het verschil tussen marktconforme en feitelijke huren) dan bij de doelgroep voor de sociale huursector terecht zou komen?
- 73 Als mogelijke beleidsoptie wordt genoemd om aan jongeren/ studenten geen huurtoeslag meer toe te kennen. Afgelopen jaren zijn verhuurders van studentencomplexen echter vaker zogenaamde «studio's» gaan verhuren. In hoeverre zijn deze studio's betaalbaar voor studenten wanneer zij geen huurtoeslag meer ontvangen? En wat zouden de financiële gevolgen voor deze verhuurders zijn als zij de huurprijs betaalbaar zouden maken?
- 74 In hoeverre wordt de stijging «vanwege prijs/hoogte toeslag» uit figuur 3.4.1 veroorzaakt door inkomensdaling en in hoeverre wordt de stijging veroorzaakt wordt door de stijging van de huren? Graag een toelichting.
- 75 Wat is de mening van gemeenten wat betreft een mogelijk overheveling van huurtoeslag naar de gemeenten?
- 76 In het IBO wordt als één van de mogelijkheden voor de «lange termijn» het overhevelen van de huurtoeslag naar woningcorporaties genoemd. Dit kan door een uitruil van de verhuurderheffing en de huurtoeslag, plus een vooraf bepaalde extra bijdrage. Tegelijkertijd wordt als groot nadeel van deze maatregel genoemd dat woningcorporaties dan opgezaaid kunnen worden met Haagse inkomensproblematiek en negatieve economische ontwikkelingen. Kunt u aangeven hoe groot het verschil tussen de verhuurderheffing en het budget van de huurtoeslag de afgelopen jaren is geweest? En hoe wordt dit verschil verklaard?
- 77 In het rapport wordt als één van de mogelijkheden voor de «lange termijn» het overhevelen van de huurtoeslag naar woningcorporaties genoemd. Hiervoor wordt een «uitruil» tussen de verhuurderheffing en de huurtoeslag voorgesteld. Kunt u aangeven hoe dit uitpakt voor woningcorporaties in gebieden waar veel huurtoeslaggerechtigden wonen (c.q. veel uitgaven voor huurtoeslag) en de WOZ-waarden ook relatief laag zijn (wat leidt tot een lage verhuurderheffing waardoor er weinig uit te ruilen is)?
- 78 Op welke wijze zijn huurtoeslaggerechtigden en huurders vertegenwoordigd in dit onderzoek?