Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2023–2024

36 435 VII Wijziging van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2023 (wijziging samenhangende met Miljoenennota)

Nr. 3

VERSLAG HOUDENDE EEN LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 3 oktober 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 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 25 september 2023 voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij brief van 29 september 2023 zijn ze door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.

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

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

kst-36435-VII-3
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

1
Vraag: Wat kost bij benadering het afschaffen van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij woningcorporaties?

Antwoord:
De inkomsten die voortkomen uit de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) komen terecht bij de woningcorporatie die deze huurverhoging toepast. Het afschaffen van de IAH kost het rijk daarom niets, maar betekent dat corporaties deze (extra) inkomsten mislopen.

Over hoeveel (extra) inkomsten uit de IAH het bij woningcorporaties gaat, is mij niet bekend. Het is aan corporaties zelf om te beslissen al dan niet gebruik te maken van de IAH en, zo ja, de hoogte van het huurverhogingsbedrag te bepalen (zij kunnen bijvoorbeeld besluiten de maximaal toegestane verhoging van de IAH te hanteren of een gereduceerd bedrag). Afhankelijk van de inkomenscategorie van het huishoudinkomen is de maximaal toegestane hogere huurverhoging € 50 of maximaal € 100 euro op de maandhuur.

Uit een enquête van Aedes blijkt dat in 2023 40% van de corporaties de IAH heeft toegepast. We hebben geen concrete cijfers over de (extra) inkomsten die voor woningcorporaties voortvloeien uit de IAH. Op dit moment wordt een evaluatie uitgevoerd naar de Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, waarin ook een beeld wordt geschetst van bijvoorbeeld de mate van inzet van de IAH door woningcorporaties en van de manier waarop zij de (extra) inkomsten voortkomend uit de IAH inzetten. De eerste resultaten worden eind 2023 gepubliceerd.

2
Vraag: Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij woningcorporaties in het gereguleerd segment?

Antwoord:
Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane gemiddelde huurstijging (huursomstijging) voor woningcorporaties van 5,3% in 2024 kost een huurbevriezing in 2024 in het gereguleerde segment woningcorporaties naar verwachting ca. € 750 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren.
Bij dat bedrag is nog geen rekening gehouden met eventuele toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik na het vervallen van de verhuurderheffing per 2023 niet beschik over een bestaand instrument om woningcorporaties financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

3
Vraag: Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij commerciële verhuurders in het gereguleerd segment?

Antwoord:
Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane huurstijging van 5,8% in 2024 voor het gereguleerde segment kost een huurbevriezing in 2024 in het gereguleerde segment commerciële verhuurders naar verwachting ca. € 200 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren.
Bij dat bedrag is nog geen rekening gehouden met eventuele toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik na het vervallen van de verhuurderheffing per 2023 niet beschik over een bestaand instrument om commerciële verhuurders financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing.

4
Vraag: Wat kost bij benadering een algehele huurbevriezing bij commerciële verhuurders in het geliberaliseerd segment?

Antwoord:
Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane huurstijging van 4,9% in 2024 voor het geliberaliseerde segment, kost een huurbevriezing in 2024 in het geliberaliseerde segment commerciële verhuurders naar verwachting ca. € 300 miljoen. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik niet beschik over een bestaand instrument om commerciële verhuurders financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing in het geliberaliseerde segment.
Voor een eventuele huurbevriezing een wetswijziging vereist, omdat de maximaal toegestane huurverhoging in de wet is vastgelegd.

5
Vraag: Wat kost bij benadering een huurbevriezing bij woningcorporaties in het geliberaliseerd segment?

Antwoord:
Uitgaande van de op dit moment verwachte maximaal toegestane huurstijging van 4,9% in 2024 voor het geliberaliseerde segment kost een huurbevriezing in 2024 in het geliberaliseerde segment woningcorporaties naar verwachting circa € 50 mln. Deze inkomstenderving werkt door in volgende jaren.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat ik niet beschik over een bestaand instrument om woningcorporaties financieel tegemoet te komen voor een eventuele huurbevriezing in het geliberaliseerde segment.
Voor een eventuele huurbevriezing een wetswijziging vereist, omdat de maximaal toegestane huurverhoging in de wet is vastgelegd.

6
Vraag: Met hoeveel procent zijn de huren in het gereguleerd segment in de afgelopen tien jaar gestegen?

Antwoord:
In de afgelopen 10 jaar (2014–2023) is de kale huur in het gereguleerde segment in totaal gestegen met respectievelijk 18,3% (excl. harmonisatie) en 23,6% (incl. harmonisatie).

Tabel:

Huurstijging gereguleerde segment	excl. harmonisatie	incl. harmonisatie
2014	3,9%	4,6%
2015	2,0%	2,6%
2016	1,3%	1,8%
2017	1,0%	1,4%
2018	1,8%	2,1%
2019	2,0%	2,3%
2020	2,4%	2,8%
2021	– 0,1%	0,3%
2022	2,2%	2,6%
2023	0,5%	1,0%
Totale stijging 2014–2023	18,3%	23,6%

Bron: CBS-huurenquête/bewerking BZK

7

Vraag: Met hoeveel procent zijn de huren in het geliberaliseerd segment in de afgelopen tien jaar gestegen?

Antwoord:
In de afgelopen 10 jaar (2014–2023) is de kale huur in het geliberaliseerde segment in totaal gestegen met respectievelijk 23,4% (excl. harmonisatie) en 33,2% (incl. harmonisatie).

Tabel:

Huurstijging geliberaliseerd segment	excl. harmonisatie	incl. harmonisatie
2014	2,2%	2,9%
2015	1,6%	1,8%
2016	1,6%	2,2%
2017	1,7%	2,3%
2018	2,0%	3,1%
2019	2,6%	3,3%
2020	2,1%	3,0%
2021	1,3%	2,2%
2022	2,8%	3,8%
2023	3,4%	4,5%
Totale stijging 2014–2023	23,4%	33,2%

Bron: CBS-huurenquête/bewerking BZK

8

Vraag: Hoeveel grond met woonbestemming is er bij benadering in handen van commerciële partijen? Kunt u dit indien mogelijk uitsplitsen naar projectontwikkelaars, grondspeculanten e.d.?

Antwoord:
De gevraagde uitsplitsing van grondeigendom is niet beschikbaar. Er is een veelvoud aan verschillende commerciële partijen die om verschillende redenen grond in bezit kunnen hebben. Hieronder kunnen ook gronden met woonbestemmingen vallen. Van deze partijen is niet bekend welke partijen bij hun besluit om grond in bezit te nemen speculatieve doeleinden hebben.

9

Vraag: Hoeveel grond met woonbestemming is er bij benadering in handen van overheden? Kunt u dit indien mogelijk uitsplitsen naar Rijk, provincie, gemeente, waterschappen en overige?

Antwoord:
De gevraagde uitsplitsing van grondeigendom is niet beschikbaar. Het Rijk en medeoverheden kunnen verschillende redenen hebben om grond in eigendom te hebben. De gronden van overheden hebben veel verschillende bestemmingen, waaronder ook woonbestemmingen.

10
Vraag: Op hoeveel grond in bezit van boeren hebben grondspeculanten en projectontwikkelaars een recht van eerste koop?

Antwoord:
Deze uitsplitsing van grondeigendom is niet beschikbaar. Het is niet duidelijk op hoeveel grond die in handen is van eigenaren die vallen binnen de beroepsgroep boeren, met commerciële partijen een recht op eerste aankoop is overeengekomen, hoeveel van deze partijen projectontwikkelaars zijn, en hoeveel van deze projectontwikkelaars speculatieve motieven hebben.

11
Vraag: Hoeveel geld hebben woningcorporaties bij benadering de afgelopen tien jaar als gevolg van sloop afgeboekt? Indien tien jaar niet mogelijk is, kunt u dat inzichtelijk maken voor een periode waar de gegevens wel van bekend zijn?

Antwoord:
Op basis van de dPi-gegevens 2018–2022 kan ik u informeren over de afboeking vanwege sloop voor de periode 2018–2022. Dit betreft steeds een schatting aan het einde van het jaar.

	Aantal gesloopte verhuur-eenheden	Markt-waarde per verhuureenheid	Sloop- kosten per verhuureenheid	Opbrengst per verhuur-eenheid	Totale afboeking vanwege sloop
2018	7.900	€ 43.000	€ 13.000	€ 11.000	€ 530 mln.
2019	9.600	€ 49.000	€ 10.000	€ 11.000	€ 670 mln.
2020	9.600	€ 55.000	€ 11.000	€ 11.000	€ 740 mln.
2021	9.600	€ 65.000	€ 11.000	€ 15.000	€ 880 mln.
2022	7.500	€ 84.000	€ 16.000	€ 15.000	€ 860 mln.

12
Vraag: Hoeveel geld zullen woningcorporaties bij benadering vanaf 2023 tot en met 2030 als gevolg van sloop afboeken?

Antwoord:
In onderstaande tabel is op basis van de in de dPi2022 opgenomen sloopplannen van corporaties de afboeking voor 2023 tot en met 2027 opgenomen. Hierbij is wel van belang dat deze prognoses in het algemeen hoger liggen dan de realisaties. In de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken is gerekend met 87.100 te slopen woningen in de jaren 2022–2030, dus circa 9700 woningen per jaar.

	Aantal gesloopte verhuur-eenheden	Markt-waarde per verhuureenheid	Sloop-kosten per verhuureenheid	Opbrengst per verhuur-eenheid	Totale afboeking vanwege sloop
2023	11.600	€ 100.000	€ 16.000	€ 19.000	€ 1.560 mln.
2024	14.900	€ 112.000	€ 15.000	€ 21.000	€ 2.210 mln.
2025	16.000	€ 118.000	€ 17.000	€ 21.000	€ 2.510 mln.
2026	13.700	€ 131.000	€ 18.000	€ 24.000	€ 2.370 mln.
2027	11.300	€ 123.000	€ 18.000	€ 19.000	€ 1.810 mln.

13
Vraag: Hoeveel woningen hebben woningcorporaties in de afgelopen tien jaar in het segment van diensten van algemeen economisch belang

(DAEB) en in het niet-DAEB segment verkocht? Indien het niet mogelijk is deze gegevens van de afgelopen tien jaar te delen, kunt u het dan inzichtelijk maken voor een periode waar de gegevens wel van bekend zijn?

Antwoord:
Woningcorporaties hebben de afgelopen tien jaar in totaal 89213 woningen en 14347 woningen verkocht aan toekomstige bewoners vanuit respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Daarnaast hebben woningcorporaties in dezelfde periode in totaal 61674 en 10640 woningen verkocht aan andere partijen vanuit respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Tot deze laatste categorie worden ook woningverkopen aan collega woningcorporaties gerekend. Dit betreft het merendeel van de verkoop aan overigen. Bijvoorbeeld van de circa 15.000 verkopen aan overigen in 2020 (DAEB en niet-DAEB samen) is ca. 10.000 aan andere woningcorporaties.

	DAEB TI			niet DAEB TI		
	toekomstige bewoners	overigen	Totaal DAEB TI	toekomstige bewoners	overigen	Totaal niet-DAEB TI
2012	13.030	2316	15.346	916	248	1.164
2013	13.314	8969	22.283	1.336	581	1.917
2014	14.807	8627	23.434	2.155	944	3.099
2015	12.945	9331	22.276	2.290	816	3.106
2016	9.400	5017	14.417	1.846	739	2.585
2017	6.755	4586	11.341	1.837	1689	3.526
2018	5.440	4322	9.762	1.309	1025	2.334
2019	5.171	4377	9.548	1.147	813	1.960
2020	4.152	11339	15.491	809	3461	4.270
2021	4.199	2790	6.989	702	324	1.026
Totaal	89.213	61674	15.0887	14.347	10640	24.987

14
Vraag: Hoeveel woningen zijn er bij benadering sinds de scheiding DAEB en niet-DAEB geliberaliseerd?

Antwoord:
Het aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens in de niet-DAEB-tak is tussen 2017 en 2021 met 4000 gedaald. Tegelijkertijd zijn er netto 2000 woningen van de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak overgebracht. Op basis hiervan is mijn inschatting dat hooguit enkele duizenden woningen zijn geliberaliseerd in deze periode. De betreffende woningen kunnen ook verkocht zijn, of door inkomensafhankelijke huurverhogingen boven de liberalisatiegrens terecht zijn gekomen. Ook in de huurenquête zijn slechts een zeer beperkt aantal liberalisaties terug te vinden. Te weinig om betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

15
Vraag: Hoeveel corporatiewoningen worden er bij benadering tot en met 2030 geliberaliseerd? Indien de prognose voor deze periode niet bekend is, kunt u dan een periode nemen waarvan de gegevens wel bekend zijn?

Antwoord:
In de dPi 2022 geven corporaties aan te verwachten dat het aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens tussen eind 2022 en eind 2027 met 3900 woningen af zal nemen. De transacties tussen DAEB-tak en niet-DAEB-tak leiden netto tot een zeer beperkte verschuiving. Op basis hiervan is mijn inschatting dat hooguit enkele duizenden woningen geliberaliseerd zullen worden in deze periode. De

betreffende woningen kunnen ook verkocht worden, of door inkomensafhankelijke huurverhogingen boven de liberalisatiegrens terecht komen.

16

Vraag: Hoeveel gereguleerde woningen in bezit van commerciële partijen zijn er nu minder sinds 2015 (of een ander tijdvak waarvan de gegevens wel bekend zijn)? Kunt u indien mogelijk een uitsplitsing maken naar als gevolg van verkoop en liberalisatie?

Antwoord:
Het aantal gereguleerde huurwoningen van commerciële partijen is afgenomen met ongeveer 77.000. In 2021 verhuurden commerciële partijen ongeveer 482.000 huurwoningen in het gereguleerde segment. In 2015 was dit ongeveer 559.000 (Bron: CBS). Het is niet mogelijk om een uitsplitsing te maken naar mutaties als gevolg van verkoop en liberalisatie.

17

Vraag: Hoeveel geld hebben de woningcorporaties de afgelopen tien jaar aan winstbelasting per jaar afgedragen? Indien het geven een overzicht van de afgelopen tien jaar niet mogelijk is, kunt u het dan inzichtelijk maken voor een periode waar de gegevens wel van bekend zijn?

Antwoord:
Op basis van de cijfers uit de jaarrekeningen van woningcorporaties valt op te maken dat woningcorporaties in de periode 2013 tot en met 2021 (cijfers over 2022 zijn nog niet beschikbaar) in totaal circa € 2,9 miljard hebben betaald aan vennootschapsbelasting, zie onderstaande tabel. Deze bedragen kunnen in de praktijk nog enigszins afwijken, aangezien de bedragen niet zijn gebaseerd op de definitieve aanslagen van de Belastingdienst. Aangiftecijfers van de Belastingdienst over de afgelopen jaren laat echter zien dat er tussen de in de jaarrekeningen opgenomen bedragen en de (voorlopige) aangiften geen groot verschil zit.

Vpb (in mln.)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal 2013–2021
dVi	– 63	55	18	93	208	499	698	66	776	n.b	2.947

18

Vraag: Hoeveel geld hebben de woningcorporaties sinds de invoering van de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD-regeling) extra aan winstbelasting moeten afdragen? Indien het geven van een overzicht sinds de invoering niet mogelijk is, kunt u het dan inzichtelijk maken voor een periode waar de gegevens wel van bekend zijn?

Antwoord:
Uit de aangiftecijfers van 2019 blijkt dat over 2019 voor € 1.139 miljoen aan rente in aftrek beperkt is vanwege de earningsstrippingmaatregel. Effectief heeft dit geleid tot € 88 miljoen aan extra betaalde vpb in 2019. Een groot aantal woningcorporaties had nog compensabele verliezen waardoor de renteaftrekbeperking niet tot extra te betalen vpb in 2019 leidde. De aangiftecijfers over 2020 en latere jaren zijn nog niet van alle woningcorporaties in een overzicht beschikbaar, zodat daar nog geen uitspraken over gedaan kunnen worden met betrekking tot de extra winstbelasting als gevolg van de earningsstrippingmaatregel.

19

Vraag: Hoeveel geld is er bij benadering jaarlijks nodig om de verkoop van gereguleerde woningen van commerciële partijen over te nemen?

Antwoord:
Wij hebben geen inzicht in de jaarlijkse verkoopaantallen van gereguleerde woningen van commerciële partijen. Het is daarom niet mogelijk om een inschatting te maken van hoeveel geld er bij benadering jaarlijks nodig is om de verkoop van gereguleerde woningen van commerciële partijen over te nemen.

20
Vraag: Hoeveel huishoudens houden bij benadering na het betalen van de huur onvoldoende geld over om de noodzakelijke uitgaven te kunnen doen?

Antwoord:
Wat een betaalbare huur is, verschilt per huishouden. In het programma Betaalbaar wonen zijn indicatieve huurquotes opgesteld. Deze huurquote, die op basis van onder meer de NIBUD-normen zijn opgesteld, geven op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen, uitgedrukt in een percentage. De indicatieve streefwaarde beoogt om in ieder geval voor de groep tot 120% van het minimum inkomensijkpunt uit de huurtoeslag de NIBUD-basisbudgetten veilig te stellen. De groep boven de 120% tot de DAEB-toewijzingsgrens kan een iets groter deel van hun inkomen aan wonen uitgeven. Bij hen is gekozen voor een indicatieve huurquote die dicht bij de Nibud-normbudgetten ligt om financiële kwetsbaarheid zoveel mogelijk te vermijden. In 2021 waren er circa 264.000 huishoudens in een huurwoning met een laag inkomen die meer dan vijf procent boven deze indicatieve huurquote zaten.
Hierbij moet worden opgemerkt dat de huurquotes uitgaan van gemiddelden en een indicatie geven van wat als betaalbaar gezien kan worden voor verschillende inkomens en huishoudtypen. Het is geen harde norm waar iedereen aan moet voldoen. De financiële ruimte voor woonlasten hangt niet alleen af van het inkomen en de gezinssamenstelling, maar ook van het persoonlijk (gewenste) uitgavepatroon, schulden of de zorgkosten. Het kan hierdoor niet zonderneer worden gezien als een definitief getal van huishoudens die onvoldoende geld over houden om noodzakelijke uitgeven te kunnen doen. Daarnaast moeten mensen ook een prikkel overhouden om zelf de keuzes te maken die zij voor hun situatie nodig vinden.

21
Vraag: Hoeveel huishoudens hebben een te hoge netto huurquote? Kunt u dat aantal inzichtelijk maken voor huishoudens onder het sociaal minimum, de minima, huishoudens met een laag inkomen (tot 120% van het sociaal minimum), huishoudens vanaf 120% van het sociaal minimum tot aan de inkomensgrens voor het DAEB-segment, lage middeninkomens, en hoge middeninkomens?

Antwoord:
In het programma Betaalbaar wonen zijn voor verschillende inkomensgroepen indicatieve huurquotes (zie vraag 20) opgesteld. In onderstaande tabel (bron: «Programma Betaalbaar Wonen» 19 mei 2022 pag. 56/57) is op basis van WoON2021 te zien hoeveel huishoudens naar inkomensgroep een hogere huurquote hebben dan de indicatieve huurquote (voor lage en hoge middeninkomens is dit niet beschikbaar).

	Meer dan 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Maximaal 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Onder indicatieve huurquote	Totaal
Onder sociaal minimum	92.000	53.000	390.000	536.000
Minima	62.000	23.000	472.000	556.000
Lage inkomens	110.000	87.000	802.000	999.000
Totaal	264.000	163.000	1.664.000	2.090.000

22
Vraag: Hoeveel huishoudens betalen een hogere huur aan commerciële partijen dan volgens het Woningwaarderingsstelsel zou mogen?

Antwoord:
Het woningwaarderingsstelsel (WWS) geldt op dit moment alleen in de gereguleerde sector (tot circa 145 punten). Op dit moment vragen commerciële verhuurders bij ongeveer 146.000 huurwoningen tot 145 punten meer dan volgens het WWS zou mogen (Bron: WoON). Gemiddeld vragen deze verhuurders 149 euro per maand meer dan volgens het WWS zou mogen.

23
Vraag: Wat is de gemiddelde huur in het gereguleerd segment bij woningcorporaties?

Antwoord:
De gemiddelde kale huur in het gereguleerde segment bij woningcorporaties bedraagt per 1 juli 2023 550 euro per maand.

Bron: CBS-huurenquête/bewerking BZK

24
Vraag: Wat is de gemiddelde huur in het gereguleerd segment bij commerciële partijen?

Antwoord:
De gemiddelde kale huur in het gereguleerde segment bij commerciële partijen bedraagt per 1 juli 2023 645 euro per maand.

Bron: CBS-huurenquête/bewerking BZK

25
Vraag: Hoeveel woningen hebben commerciële partijen (dus alle niet-toegelaten instellingen) in bezit? Kunt u dat uitsplitsen naar woningen in het gereguleerd segment, middenhuur en dure huur?

Antwoord:
In totaal hebben commerciële partijen ongeveer 971.000 woningen in bezit. Hiervan vallen er circa 482.000 in het gereguleerde segment, circa 282.000 in het middensegment en circa 207.000 in het dure segment (Bron: CBS).

26
Vraag: Kan in een overzichtelijk schema worden weergegeven hoeveel geld de Rijksoverheid bijdraagt aan wonen (kan dit worden uitgesplitst in bijdragen zoals de woningbouwimpuls, volkshuisvestingsfonds, duurzaamheidssubsidies als ook belastingmaatregelen zoals de hypotheekrenteaftrek)?

Antwoord:
Alle middelen op artikel 3 (woningmarkt) van de begroting van het Ministerie van BZK draagt de Rijksoverheid bij aan wonen en worden in dit artikel apart uitgesplitst en toegelicht. Alle middelen op subartikel 4.1 van de begroting van het Ministerie van BZK zijn grotendeels aan te wijzen als subsidies, regelingen of bijdragen in relatie tot verduurzaming van gebouwen. Dit betreft de verduurzaming van woongebouwen, maar ook verduurzaming van andere gebouwen zoals maatschappelijk vastgoed. We hebben voor u de woningbouwimpuls, het volkshuisvestingsfonds en de fiscale regelingen (deze zijn ook te vinden in de miljoenennotabijlage tabel 9.3.2.) uitgelicht

Subsidies wonen (* 1.000)	2023	2024
Woningbouwimpuls	357.202	273.065
Volkshuisvestingsfonds	280.684	293.267

Fiscale regelingen (Eigen) woning (* 1.000)	2023	2024
Hypotheekrenteaftrek	9.529	10.747
Aftrek financieringskosten eigen woning	582	552
Aftrek periodieke betalingen erfpacht, opstal en beklemming	33	35
Aftrek rente en kosten van geldleningen over restschuld vervreemde eigen woning	7	6
Eigenwoningforfait	– 2.725	– 2.888
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	501	502
Schenk- en erfbelasting Eenmalige vrijstelling eigen woning	17	nvt
OVB Verlaagd tarief woning niet-starters	4.803	4.533
OVB Vrijstelling woning starters	292	276
OVB Vrijstelling terugkoop VoV woningen	54	60
Totaal	13.093	13.823

27
Vraag: Kunt u een overzicht maken van alle beschikbare subsidies en fiscale regelingen die beschikbaar zijn voor de bouw en verduurzaming van woningen in bedragen per woning of ingreep uitgesplitst naar eigenaar (eigenaar-bewoner, particuliere/institutionele verhuurder, woningcorporatie) en kunt u daarbij aangeven welk percentage gereserveerd staat voor betaalbare woningen?

Antwoord: Zie vraag 32.

28
Vraag: Wat is de verwachting over wanneer het Koopstartfonds ingezet kan worden?

Antwoord:
Afgelopen maanden is de juridisch financiële uitwerking van het Fonds geregeld. Dit bleek nog behoorlijk lastig. Er is veel tijd gaan zitten in de vraag of en hoe een uitvoering die zo dicht mogelijk bij de wensen van uw Kamer blijft zich verhoudt tot de geldende wet- en regelgeving rond aanbestedingen en staatssteun. Over de uitkomsten heb ik u per brief geïnformeerd (Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1097).
Ik hecht er veel waarde aan dat de structuur van het fonds robuust en toekomstbestendig is. Daarom leek een start in 2023 niet meer verantwoord en zijn de middelen doorgeschoven naar 2024. Wanneer de uitwerking van het Fonds afgerond is zal ik uw Kamer zo spoedig mogelijk informeren.

Op dit moment lopen er gesprekken over precieze opzet, beheer en uitvoering van het fonds. De ambitie is nu om de regeling in de eerste helft van 2024 open te stellen, waarna ontwikkelaars en bouwers hierop kunnen intekenen.

29
Vraag: Hoeveel wooncoöperaties kunnen er naar verwachting geholpen worden met de tien miljoen uit de stimuleringsmiddelen?

Antwoord:
Dat is op dit moment nog niet te zeggen. Ik ben bezig met de uitwerking van een stimuleringsaanpak voor wooncoöperaties. Daarin speelt ook de € 10 mln. die daarvoor in 2023 is vrijgemaakt een rol. Ik streef ernaar om uw Kamer zoals ik heb toegezegd een brief over mijn voorgenomen aanpak te sturen voor het rondetafelgesprek over wooncoöperaties dat uw Kamer heeft gepland op 11 oktober a.s.

30
Vraag: Hoeveel flexwoningen zijn er al geplaatst in 2023, en hoeveel verwacht u dat er geplaatst zijn eind 2023?

Antwoord:
In de eerste twee kwartalen van 2023 zijn circa 2.100 flexwoningen opgeleverd. Afgelopen juli waren er in totaal voor circa 12.000 flexwoningen (vergevorderde) plannen om flexwoningen te plaatsen voor in 2023. is het risico substantieel dat een deel van deze plannen vertraagt of niet doorgaat. Hierover heb ik u ook geïnformeerd in mijn brief van 15 september jl. (Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1096).

31
Vraag: Hoeveel energiefixteams in hoeveel gemeenten zijn er in 2023 al opgericht, en wat is de verwachting voor de rest van 2023?

Antwoord:
In het stookseizoen zullen effectmetingen worden gedaan waardoor we beter kunnen inschatten hoeveel energiefixers worden ingezet. Daarnaast zijn gemeenten gevraagd om achteraf aan te geven hoe de middelen zijn ingezet. Deze verantwoording vindt ook plaats in de jaarrekening van de gemeente.

Gemeenten hebben daarnaast via de voorjaarsnota een verhoging van de energiearmoedemiddelen van 185 miljoen euro gekregen bovenop de 368 miljoen euro die ze al hadden en de bestedingstermijn is verlengd naar 31 december 2025. Deze 185 miljoen extra kunnen breder voor energiearmoede worden ingezet, maar indien deze middelen worden aangewend voor de energiefixteams kunnen er circa 400.000 woningen worden bezocht.

Dit blijkt onder meer uit een vragenlijst die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in opdracht van BZK onder gemeenten heeft ingezet. Deze vragenlijst is ingevuld door 68 gemeenten. Alhoewel er op basis van dit onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken over alle gemeenten zien we dat circa 20% van de gemeenten die energiebesparende maatregelen heeft uitgevoerd nog aan het begin staat. Circa 60% heeft tussen de 10% en 50% van de middelen die voor de periode van 2022–2025 zijn bedoeld uitgegeven, en circa 20% zit al boven de 50%. Van bedrijven en stichtingen die fixers leveren begrijpen we dat er een toenemende hoeveelheid aanvragen is, en dat ze de groeiende vraag nog aan kunnen.

32
Vraag: Kunt u een overzicht maken van alle beschikbare subsidies en fiscale regelingen die beschikbaar zijn voor de bouw en verduurzaming van woningen in bedragen per woning of ingreep uitgesplitst naar eigenaar (eigenaar-bewoner, particuliere/institutionele verhuurder, woningcorporatie)?

Antwoord:
Regelingen voor de bouw van woningen:
- Met Woningbouwimpuls (Wbi) is tot nu toe in vijf tranches bijgedragen aan de bouw van 184.367 betaalbare woningen. 65% hiervan is betaalbaar voor lagere en middeninkomens. De gemiddelde bijdrage per woning is € 5.048. Voor tranche 6 is nog € 300 mln. gereserveerd.
- In de Startbouwimpuls (SBI) is de maximale bijdrage per woning is vastgesteld op € 12.500. De regeling moet nog van start gaan. Hiervoor wordt € 300 mln. gereserveerd.

Bij zowel en Wbi als de SBI is het een vereiste dat minimaal 50% van het project bestaat uit betaalbare woningen.
- Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is gericht op sloop/nieuwbouw en verduurzaming van woningen. Maar ook kosten op het gebied van inponding, transformatie, renovatie en het inrichten van de openbare ruimte kunnen worden ingediend voor een subsidiebijdrage. Het gaat specifiek om woningen met energielabel D of lager in kwetsbare gebieden. Hierdoor zijn dit over het algemeen woningen in het betaalbare segment. De gemiddelde bijdrage per woning is tot nu toe € 19.000. Voor komende tranches van het VHF is € 560 mln. beschikbaar.
- Voor de bouw van huisvesting voor aandachtsgroepen in het betaalbare segment is er de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). In 2022 is € 52,1 mln. aan gemeenten verstrekt voor de realisatie van ca. 4.800 flexwoningen en circa 3.000 aan permanente woonruimten. In 2023 was er € 34,7 mln. en dat is overtekend. Toekenning volgt in kwartaal 4 van dit jaar, hierdoor is het bedrag per woning nog niet bekend.

Met de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen zullen gemeenten ca. 12.000 woningen gaan realiseren waarvoor zij maximaal € 8.300 per woning ontvangen. De stimuleringsregeling Flexwonen en de Regeling huisvesting Aandachtsgroepen zijn beiden gericht op sociale woningbouw, dus geheel gericht op het betaalbare segment.
- Voor investeerders (doorgaans woningcorporaties) is in mei 2023 de financiële herplaatsingsgarantie (FHG) opengesteld. Hiervoor heeft het Rijk een bedrag van € 220 mln. beschikbaar gesteld, waarmee de bouw en exploitatie van naar verwachting 30.000 flexwoningen ondersteund kan worden.

Bijdragen uit bovengenoemde regelingen worden uitgekeerd aan gemeenten en in het geval van de herplaatsingsgarantie zijn dat investeerders. Zij staan aan de lat voor de uitvoering van de projecten. In sommige gevallen beleggen zij de uitvoering bij andere partijen. Voor gemeenten en investeerders is er tevens een handzaam overzicht met alle regelingen en mogelijkheden voor ondersteuning. Deze is te vinden op www.volkshuisvestingnederland.nl

Regelingen voor de Verduurzaming van woningen:
In de onderstaande tabel staan de beschikbare subsidies en fiscale regelingen voor de verduurzaming van woningen. Per regeling is de doelgroep beschreven. De salderingsregeling van EZK, het amendementsdeel van de ISDE voor zakelijk gebruikers met subsidie voor zonnepanelen en kleine windmolens, de Warmtenet Investeringssubsidie (WIS), de bij voorjaarsbesluitvorming beschikbaar gestelde middelen voor

verduurzaming in Groningen en de lage BTW op arbeidskosten voor verduurzaming zijn niet in het overzicht opgenomen.
In vraag 34 is gevraagd welk deel van de subsidies en regelingen besteed is aan *betaalbare woningen*. De SAH, de afschaffing van de verhuurderheffing, de SVOH en de RVV-verduurzaming zijn -gezien de voorwaarden en doelgroep van de regelingen- grotendeels of geheel besteed aan huurwoningen in de gereguleerde huursector, De SPUK voor het Nationaal Isolatieprogramma is vooral gericht op woningen met een lage WOZ-waarde. De SPUK voor energiearmoede zal- gezien de doelgroep- naar verwachting grotendeels terecht komen bij betaalbare woningen. Bij de aanvragen voor de andere subsidies voor koopwoningen wordt niet gevraagd naar de (historische) koopprijs of de WOZ-waarde van de bestaande woning. Een goed beeld van de besteding voor betaalbare woningen bij die regelingen zou een onderzoek vergen.

Regeling	**Huur/koop**	**Subsidie of fiscale regeling**	**Bedrag of Percentage per woning**
Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH). Loopt tot en met 2024.	Alle huurwoningen, grootste deel gaat naar gereguleerde huurwoningen	Subsidie	Een % van de investering met een maximum van 5.000 euro per woning van verhuurder en per eigenaar-bewoner in een gemengde VvE.
Afschaffen verhuurderheffing per 1 januari 2023	Gereguleerde huurwoningen	Fiscaal	De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt een toename van de investeringscapaciteit bij woningcorporaties. Deze extra investeringscapaciteit zetten woningcorporaties in om de opgaven (o.a. verduurzaming) uit de Nationale prestatieafspraken, die in 2022 met de sector zijn afgesloten, te realiseren.
Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) Loopt tot en met 2025.	Particuliere huurwoningen. Ongeveer de helft van de potentiële doelgroep betreft gereguleerde huurwoningen	Subsidie	Maximaal EUR 6.000 per huurwoning voor verhuurders (muv woningcorporaties)
Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV-V). Liep van 2018 tot en met 2022.	Gereguleerde huurwoningen	Fiscale aftrek verhuurderheffing	Vaste bedragen per labelstap, van 3.000 tot 10.000 euro per woning.
SPUK energiearmoede Loopt van 2021 t/m 2025	Koop- en huurwoningen	Subsidie (SPUK)	Invulling per gemeente

Regeling	Huur/koop	Subsidie of fiscale regeling	Bedrag of Percentage per woning
Verduurzaming van gebouwen van Verenigingen van Eigenaars (SVVE). Loopt tot en met 2027.	Koop- en huurwoningen in VvE's	Subsidie	Ongeveer 15% subsidie voor 1 isolatiemaatregel en ongeveer 30% voor warmtepompen, zonneboilers en voor combinaties van 2 of meer maatregelen. Maximaal 2.500.000 euro per VvE. Per appartement maximaal 15.000 euro, tenzij voor een – *zeer energie-zuinig* pakket is gekozen, dan is het maximale bedrag per appartement 20.000 euro.
Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE).[1] Loopt tot en met 2030.	Isolatie en warmte-opties voor koopwoningen en warmte-opties voor zakelijke gebruikers, waaronder (alle) verhuurders.	Subsidie	Ongeveer 15% subsidie voor 1 isolatiemaatregel en ongeveer 30% voor warmtepompen, zonneboilers en voor combinaties van 2 of meer maatregelen. Daarnaast is er subsidie voor warmtenetaansluitingen en elektrische kookvoorzieningen voor woningeigenaren. Er is geen maximaal bedrag. Gemiddeld wordt er 1.698 euro aangevraagd per koopwoning (berekend over de aanvragen van 2023).
Lokale Aanpak Nationaal Isolatie Programma (NIP) Subsidie via gemeenten. Loopt per 2023 tot 2030	Voor koopwoningen en VvE's (koop en huur) met een slecht energielabel (D-G) en voor 80% met een lage WOZ-waarde (beneden gemiddeld in de gemeente of onder de NHG-grens).	Subsidie	Via gemeenten gemiddeld € 1.460,– per koopwoning of woning in (gemengde) VVE Voornemen is om dit jaar het gemiddelde bedrag te verhogen met 330 tot 1.050 euro extra per woning.
Proeftuin aardgasvrije wijken (PAW). Specifieke uitkering tot en met 2022 proeftuinprojecten. Gemeenten geven hiermee subsidie richting bewoners.	Koop- en huurwoningen in 66 proeftuinen aardgasvrije wijken.	Subsidie (SPUK)	Invulling per gemeente

Regeling	Huur/koop	Subsidie of fiscale regeling	Bedrag of Percentage per woning
Nationaal Warmtefonds.	Koopwoningen en koop- en huurwoningen in VvE's	Lening (publiek-privaat fonds)	0% rente voor woningeigenaren met een verzamelinkomen tot 60.000 euro bruto en een rentekorting voor VvE's

[1] Opgenomen op de begroting van het Ministerie van EZK.

33
Vraag: Kunt u aangeven welk deel van de alle beschikbare subsidies en fiscale regelingen die beschikbaar zijn voor de bouw en verduurzaming van woningen gereserveerd staat voor betaalbare woningen?

Antwoord: Zie vraag 32

34
Vraag: Kunt u aangeven welk deel van de alle beschikbare subsidies en fiscale regelingen die beschikbaar zijn voor de bouw en verduurzaming van woningen uitgegeven is aan betaalbare woningen?

Antwoord: Zie vraag 32