

- Nr. Vraag
- 1 In hoeverre komt het percentage van het aandeel sociale huurvoorraad met een huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens overeen met het percentage van de primaire doelgroep voor de sociale huursector dat, uitgaande van de Nibud normen, een bij die huurklasse passende huurquote heeft of passende woonquote heeft?
 - 2 Klopt het dat het tekort aan woningen met 60.000 woningen is toegenomen? Zo nee, met hoeveel woningen is het tekort dan wel toegenomen? Hoeveel achterstand is in de periode 1991–2013 in de woningproductie jaarlijks opgetreden sinds de doelstellingen van de Vinex bekend werden (die doelstelling was 650.000 woningen alleen al binnen de Vinex)?
 - 3 Hoe zou de nationale woningvoorraad in 2020 kwantitatief er uit moeten zien, uitgesplitst naar gereguleerde huur, geliberaliseerde huur, koop, kamerbewoning en instellingen om dan, gebaseerd op de bevolkingsprognoses en het geldende woningmarktbeleid, alle Nederlanders passend te huisvesten? Welke bouwopgave tot 2020 volgt hieruit voor de diverse soorten huisvesters (waaronder woningcorporaties, studentenhuisevesters, zorghuisevesters, vrije sector huisevesters, etc.)?
 - 4 Welke tendensen, die in Woon2012 worden weergegeven, werken belemmerend voor de inkomensgroep 33.000 tot 43.000 euro om een huur- of koopwoning te vinden?
 - 5 Vanaf welk inkomen komen kopers in aanmerking voor een hypotheek? Hanteren banken een minimaal huishoudinkomen om een hypotheek te verstrekken? Hoeveel hypotheeken zijn in de periode 2009 tot en met 2012 verstrekt? Wat is de hoogte van de verstrekte hypotheeken, uitgesplitst naar inkomensgroepen? Hoeveel hypotheeken zijn er verstrekt aan inkomens tussen de 33.000 en 43.000 euro in de periode 2009 tot en met 2012? Wat is het procentuele aandeel van deze inkomensgroep in het totaal van de hypotheekverstrekkingen?
 - 6 Welke inkomensnormen hanteren particuliere verhuurders richting potentiële huurders om in aanmerking te komen voor een huurwoning in de gereguleerde en in de geliberaliseerde sector? Wat is volgens private partijen de maximum huur die een huurder met een huishoudinkomen tussen 34.000 en 43.000 euro kan betalen? Wat is dat voor een huurder met een huishoudinkomen boven 43.000 euro?
 - 7 Hoeveel investeringen in huurwoningen in euro's hebben particuliere beleggers sinds de invoering van de Europese inkomensgrens gepleegd? Hoeveel huurwoningen zijn er sindsdien gerealiseerd en hoeveel zijn er in planvoorbereiding voor inkomens tussen de 33.000 en 43.000 euro?
 - 8 Wat is de gemiddelde huurprijs voor huurders met een huishoudinkomen onder de 33.000 euro?
 - 9 Hoe hoog wordt de woonquote gemiddeld per inkomensgroep als de inkomensafhankelijke huurverhoging de komende 5 jaar maximaal wordt doorgezet? Kan daarbij de groep onder de 33.614 euro worden uitgesplitst in huurders die wel en geen recht hebben op huurtoeslag?
 - 10 Is er gericht onderzoek gedaan naar de (tenminste) 60.000 huishoudens die niet in een zelfstandige woning terecht zijn gekomen? Hoeveel van deze mensen wonen in bij familie, op kamers, in huisvesting met antikraakcontract etc.?

- Nr. Vraag
- 11 Wat is de ratio van een huurbeleid waarbij huurverhogingen tot 4% boven inflatie toegestaan worden, nu blijkt dat de voor inflatie gecorrigeerde inkomens met gemiddeld 3,7% in drie jaar tijd gedaald zijn en bij huurders het netto besteedbaar inkomen in drie jaar tijd zelfs met 6% is afgenomen?
- 12 Hoeveel procent van de gezinnen met kinderen uit de doelgroep huishoudinkomens onder 33.000 euro woont in een eengezinswoning?
- 13 Hoe zou de verdeling van de verdeling naar prijsklasse (goedkoop, betaalbaar, duur, geliberaliseerd) van het bestand aan huurwoningen er op basis van de huidige omvang en inkomensopbouw van het huurdersbestand uit moeten zien, indien de huurquote van de huurders maximaal 25% mag bedragen?
- 14 Hoe groot is het deel van de huurstijging tussen 2009 en 2012 (5% boven inflatie) dat bij de lagere inkomensgroepen werd opgevangen door de huurtoeslag?
- 15 Hoe hebben de woonlasten van bewoners van woonboten en woonwagens zich in de periode 2009–2012 ontwikkeld?
- 16 Over hoeveel vierkante meter woonruimte per persoon beschikken de huishoudens in de volgende inkomensquitielen: zeer laag, laag, midden, hoog, zeer hoog?
- 17 Uit welke componenten is het met 7% gedaalde reële inkomen van huishoudens met een uitkering in de periode 2009–2012 opgebouwd?
- 18 Hoe groot is de woonquote van eenoudergezinnen in een huurwoning en van eenoudergezinnen in een koopwoning?
- 19 Hoeveel van de 181.000 nieuwe woningen zijn koopwoningen en huurwoningen? Hoeveel van deze woningen vallen onder de volgende categorieën: a) onder de aftoppingsgrens, b) tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens en c) boven de liberalisatiegrens? Welk deel van de nieuwe huurwoningen behorend tot a) de aftoppingsgrens, b) boven de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens en c) boven de liberalisatiegrens, hebben woningcorporaties voor hun rekening genomen? Hoeveel nieuwe koopwoningen hebben woningcorporaties opgeleverd en hoe verhouden deze cijfers zich ten opzichte van het Woononderzoek 2009?
- 20 Hoeveel procent van de meergezinswoningen zijn nultredenwoningen? Hoeveel procent van de woningvoorraad voldoet aan de criteria van levensloopbestendigheid? Is de ontwikkeling van de woningvoorraad op dit punt in lijn met de beleidsvoornemens?
- 21 Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van alle huishoudens in de 50% laagste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?
- 22 Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van jonge paren in de 50% hoogste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?
- 23 Wat is de specifiekere verklaring voor de toename van de woonquote van alle huishoudens in de 50% hoogste huishoudensinkomens in 2012 ten opzichte van 1994? Wat is dan, indien er sprake is van meerdere factoren, per factor de procentuele toename?

- Nr. Vraag
- 24 Wat is de verklaring voor de volgende ontwikkeling: uit figuur 2.21 blijkt dat de woonquote voor recent verhuisde huurders (50% laagste inkomens, alle huishoudens) tussen 1994 en 2012 gestegen is van ca. 39% naar ca. 49%, terwijl bij dezelfde inkomenscategorie de woonquote voor recent verhuisde eigenaar-bewoners vrijwel stabiel is gebleven op ca.42%? Wat is de verklaring voor deze uiteenlopende ontwikkeling? Wat is uw visie op de maximaal acceptabele woonquote voor de verschillende categorieën huishoudens en inkomensquitielen?
- 25 Hoe komt men tot de genoemde verklaringen van de woonbehoeften in het verleden en heden van allochtonen? Welk bewijs, onderzoek en methode heeft hier aan ten grondslag gelegen? Wat is er niet waar aan de stelling op pagina 22? Wat zijn de woonvoorkeuren nu precies? En in hoeverre spelen lokale voorzieningen, zoals gebedshuizen en winkels, die passen bij de culturele achtergrond nu wel of geen rol in de woonbehoeften. Is hier sprake van een wijziging ten opzichte van 2009?
- 26 Is er een uitsplitsing naar de stijging van de huurprijzen in de COROP-gebieden? Zo ja, hoe ziet de spreiding eruit? In hoeverre zijn de zogenoemde schaarstepunten toegepast in de huurprijzen? En wat is de invloed hiervan op de gemiddelde huurprijs geweest, los van de invloed van de huurdersmutatie per COROP-gebied?
- 27 Kunt u voor de woningmarktregio's die schaarstepunten toegekend krijgen, aangeven met hoeveel procent de wachtlijsten voor sociale verhuur zijn toegenomen of afgenomen sinds 2009?
- 28 Is het groeiende aandeel meergezinswoningen in de huursector gebaseerd op een gewijzigde woonvoorkeur van de woningzoekenden, of aan de selectieve verkoop van eengezinswoningen door de verhuurders?
- 29 Hoe verhouden de actuele Nederlandse huren in 2012, zowel absoluut als in prijs per vierkante meter, zich tot de huren in de omliggende landen?
- 30 Kan er inzicht worden gegeven in de afgegeven WSW-borging voor het DAEB-gedeelte en de door de woningcorporaties opgeleverde nieuwbouwwoningen?
- 31 In hoeverre kan de tijdelijke verhuur van particuliere woningen die te koop staan volledig worden toegeschreven aan de toename van 5% van de particuliere huurvoorraad? Wat is het aandeel van institutionele beleggers en andere deelnemers binnen de particuliere huursector? Is er een toename te zien van het aantal institutionele beleggers in de particuliere huursector ten opzichte van 2009? En kan er inzicht worden gegeven in de toename per COROP-gebied?
- 32 Wat is de gemiddelde oppervlakte in vierkante meters van nieuwbouwwoningen in 2002, 2006 en 2012?
- 33 Op welke wijze is het aantal corporatiewoningen afgenomen en om hoeveel woningen gaat het? Welk deel hiervan valt nu onder geliberaliseerde huur?
- 34 Waarom worden in 2012 reeds meer dan 77% van de nieuwbouwwoningen gebouwd boven de aftoppingsgrens? Welke invloed heeft dat op de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen voor lage inkomens?
- 35 Wat is de verklaring voor de plotselinge stijging van het marktaandeel van de particuliere huursector in de periode 2009-2012? Zijn er op grote schaal corporatiehuurwoningen verkocht aan beleggers? Zo ja, in welke regio's?

- Nr. Vraag
- 36 Waarom woont 4% van de huurders bij een woningcorporaties met een laag inkomen in een woning boven de liberalisatiegrens? Is het juist dat het om 64.000 huurders gaat? Hoe zijn zij verdeeld over Nederland? Kan een schets worden gegeven van deze groep huurders?
- 37 Kan er inzicht worden gegeven per COROP-gebied in de woonlasten van starters in de huursector en de koopsector? Zo ja, hoe ziet deze er uit?
- 38 Welk deel van de afname van de goedkope scheefheid is veroorzaakt door inkomensdaling? Indien dit een substantieel deel is, welke beleidsmatige conclusies worden hieraan verbonden?
- 39 Wat is de leeftijdsopbouw van de «scheefwoners» (inkomens boven € 33.000 in niet geliberaliseerde huurwoning)? Wat is de woonduurverdeling van de «scheefwoners» (inkomens boven € 33.000 in niet geliberaliseerde huurwoning)? Indien het grootste deel van de «scheefwoners» al lang een woning huurt, wat is dan eigenlijk het verschil met de eigenaar-bewoners, die ook naarmate hun woonduur langer is een lagere woonquote hebben (fig.4.14 pag.44)? Waarom is deze groep in uw niet problematisch, terwijl huurders met een gelijke woonduur en een hogere woonquote problematisch «scheefwonen»?
- 40 Wat is de huurquote van de «scheefwoners» die wonen in een huurwoning onder de aftoppingsgrens? Wat is de huurquote van de «scheefwoners» die wonen in een huurwoning tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens?
- 41 Is onderzoek gedaan naar de achtergronden van de constatering dat een deel van de lage en middeninkomens een woonquote heeft van meer dan 50%? Hoeveel procent van deze huurders staat ingeschreven voor een goedkopere huurwoning en hoe lang staan ze al ingeschreven?
- 42 Hoe verhoudt de constatering dat een huurder in 2020 25 euro en 5% meer betaalt dan de voor inflatie gecorrigeerde huur in 2009 tot de uitlatingen van het kabinet dat de huur de afgelopen jaren slechts met inflatie is gestegen? Hoe ontwikkelden de inkomens in deze tijd?
- 43 Wat is de netto huurquote en de woonquote van huurders die wat inkomen betreft net boven de huurtoeslaggrens zitten?
- 44 Kan er een uitsplitsing komen van de oorzaken van de daling van het goedkope scheefwonen? In hoeverre zijn a) de 90% toewijzingsnorm en b) de inkomensdaling, dan wel andere factoren ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor deze daling?
- 45 Bijna 70.000 huishoudens met een laag inkomen huren een woning van een woningcorporatie boven de liberalisatiegrens; dit zijn er 30.000 meer ten opzichte van 2009. Wat is de verklaring voor de sterke stijging van het aantal dure scheefwoners? Hoe is de samenstelling van deze huishoudens?
- 46 Hoeveel koopwoningen zijn er tussen 1970–1990 met premie A-B-C subsidie gebouwd? Wat is de woonquote van de eigenaar-bewoners van deze woningen?
- 47 Kan worden gespecificeerd welke kosten zijn verdisconteerd in de woonlasten voor eigenaar-bewoners? Zijn bijvoorbeeld onderhoud en verbeteruitgaven meegenomen, al dan niet gefinancierd via een hypothecaire lening of via bijdrages aan de Vereniging van Eigenaren?
- 48 Wat is de woonquote van de eigenaar-bewoners in de inkomensquitielen «zeer laag» en «laag»? Is meer bekend over de motieven van deze groep om een koopwoning te bewonen?

- Nr. Vraag
- 49 Zijn in het onderzoek naar woonlasten van woningeigenaren de servicekosten van appartementeneigenaren meegeteld aangezien de onderhoudskosten van de eigen woning niet zijn meegeteld? Is de conclusie in het rapport, dat eigenaar-bewoners in algemene zin een kleiner deel van hun inkomen aan wonen besteden dan huurders niet voorbarig? Wat is uw reactie op de volgende stellingen van de Vereniging Eigen Huis die als reactie op het rapport zijn afgegeven: de onderhoudskosten voor een koopwoning bedragen gemiddeld 300 euro per maand bedragen; bij een vergelijkbaar inkomen zijn de woonlasten voor woningeigenaars duidelijk hoger dan voor huurders?
- 50 Kunt u kwantificeren in welke mate de stijgende huizenprijzen – en daarmee de stijgende hypotheeklasten – sinds 2002 hebben bijgedragen aan de toename van de woonquote?
- 51 Kan bij vergelijkbare vermogensopbouw en maximale gebruik van de fiscale mogelijkheden inzicht worden gegeven in de maandlasten van de gemiddelde koopstarter in Nederland in 2013 bij de aanvang van de hypotheek ten opzichte van 2009?
- 52 Kan er een nadere verklaring worden gegeven voor de grote verschillen in woonlasten per provincie?
- 53 Wat zijn de meest recente cijfers over de het aantal huishoudens die bij verkoop van hun huis met een restschuld kampen («onder wat staan»)? Hoeveel huishoudens staan bijna «onder water»? Hoe groot is de gemiddelde restschuld, en is hierin een trend waar te nemen? In hoeverre moet het «onderwater staan» als een probleem gezien worden?
- 54 In hoeveel gevallen hebben de huishoudens die met een potentiële restschuld kampen ook nog andere schulden, bijvoorbeeld studieschuld?
- 55 Hoeveel woningen van de totale voorraad van 7,2 miljoen woningen liggen in zogenaamde spikkelwijken, dat wil zeggen voormalige huurcomplexen die deels uitgepand zijn en nu bestaan uit een combinatie van huur- en koopwoningen? Is er onderzoek gedaan naar de tevredenheid van de bewoners van deze wijken over hun woonsituatie, in vergelijking met de bewoners van vergelijkbare complexen die niet uitgepand zijn?
- 56 Kunt u aangeven hoe de daling van het aantal verhuizingen van koopstarters en doorstromers op de koopmarkt zich verhoudt tot de verschillende inkomenscategorieën?
- 57 Hoe verhoudt de constatering dat het aantal verhuisde starters in 2012 gelijk is gebleven waarbij zij wel vaker dan in 2009 voor een huurwoning kozen, tot de vermelding in de aanbiedingsbrief dat «starters nog even succesvol zijn»? Als het aantal huishoudens op de woningmarkt vanaf 2009 is toegenomen met 200.000 huishoudens, is dan een gelijkblijvend aantal starters dat verhuist een «succes» te noemen?
- 58 Welke daling heeft zich voorgedaan in de doorstroming vanuit huur naar koop binnen de inkomenscategorie 33000–43000 in de periode 2009–2012? Kunt u duiden of er regionale verschillen zijn en zo ja, welke? Is uit het onderzoek gebleken dat er duidelijke oorzaken zijn voor een eventuele daling zijn en zo ja welke? In hoeverre spelen de aanscherping van de regelgeving rondom hypotheek hierbij een rol?

- Nr. Vraag
- 59 Wat betekenen de cijfers met betrekking tot de mindere doorstroming naar de duurdere prijsklassen, de toename van de vraag naar duurdere koopwoningen, toename van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens en de toename van de vraag naar goedkopere huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) in 2012 ten opzichte van 2009 voor de werking van de Nederlandse woningmarkt, die door de OESO als dynamische woningmarkt wordt getypeerd?
- 60 Welke redenen voeren starters aan om te starten in het dure huursegment in plaats van het goedkoper geworden koopsegment? In hoeverre past de netto huurquote en woonquote van deze groep starters bij de door het Nibud gestelde normen voor woonlasten? Kunt u dat uitsplitsen naar inkomenscategorie?
- 61 In hoeverre is de trend dat er meer verhuisd wordt naar de bovenkant van de huurmarkt het gevolg van de bewuste keuze van woningzoekenden voor dure huurwoningen, of juist van het gegeven dat vrijwel alle huurwoningen bij mutatie een huursprong maken en daarna in de categorie «duur» of «geliberaliseerd» terecht komen?
- 62 Waarom wordt de voorkeur van driekwart van de starters die de woningmarkt via een huurwoning betreden, niet gefaciliteerd, maar juist lastiger gemaakt door de verkoop van huurwoningen waar klaarblijkelijk juist grote behoefte aan is?
- 63 Hoeveel huishoudens met a) een actieve en b) passieve verhuiscens zijn niet verhuisd omdat zij een restschuld op hun huis hebben?
- 64 In hoeverre spelen bij ouderen financiële motieven een rol bij een verhuiscens?
- 65 Hoeveel huishoudens met een inkomen tussen de 33.600 en 43.000 euro die een sociale huurwoning bewonen, hebben een verhuiscens naar een vrije sector huurwoning? En van welke factoren is deze verhuiscens afhankelijk?
- 66 Hoeveel huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro die een sociale huurwoning bewonen hebben een verhuiscens naar een vrije sector huurwoning? En van welke factoren is deze verhuiscens afhankelijk?
- 67 Kan er een uitsplitsing van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens per COROP-gebied worden gegeven?
- 68 Hoe is de spreiding over de inkomenscategorieën van de groep mensen met een voorkeur voor het dure huursegment (16% van de totale groep met voorkeur voor huren) in het dure segment huurwoningen? Kunt u aangeven in welke mate welke motieven door deze groep worden aangevoerd om te willen verhuizen naar het dure segment huurwoningen?
- 69 In welke mate dreigt er een overschot aan goedkope te koop staande koopwoningen, nu blijkt dat er een vraaguitval van 28% is ontstaan naar goedkope koopwoningen? Welke regionale verschillen bestaan er op dit vlak en wat zijn de verschillen naar type goedkope koopwoningen of bouwperiode?
- 70 Hoe moet volgens u de toenemende vraag naar goedkopere huurwoningen worden opgevangen?
- 71 Welke beleidsmatige conclusie verbindt u aan de volgende constatering: «de toename van het aantal verhuiscens is vooral gericht op de huursector (+189.000). De vraag naar huurwoningen neemt hiermee met 20% toe»? Bent u nog steeds van mening dat kopen, tegen de stroom van de woonwens van woningzoekenden in, extra bevorderd moet worden? Waarom wel/niet?
- 72 Hoe denkt u het vraagoverschot in de huursector op te lossen?

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