

BIJVOEGSEL

Schriftelijke antwoorden van de bewindslieden van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, op vragen gesteld in de eerste termijn van de begrotingsbehandeling

Waarom wordt de koopsubsidie afgeschaft?

Het doel, bevorderen van eigen woningbezit ook voor lagere inkomens, staat recht overeind. Zo wordt bijvoorbeeld geregeld dat corporaties hun huurwoningen ook onder de marktwaarde kunnen verkopen. Op korte termijn zult u geïnformeerd worden over de op handen zijnde wijzigingen in het Besluit beheer sociale huursector. In de brief met als onderwerp «Herijking van de VROM-regelgeving» is het voornemen om de Wet bevordering eigen woningbezit te trekken kenbaar gemaakt. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat het doel van de wet niet wordt bereikt en dat het geringe gebruik van de regeling niet in verhouding staat tot de gemaakte uitvoeringskosten voor het ministerie en de administratieve lasten van de financiële instellingen. De circa 3300 financiële instellingen hoeven niet meer vier maal per jaar de norm-rente en één maal per jaar de gewijzigde parameters in hun systemen te verwerken, maar bovenal hoeven zij niet meer de informatievoorziening met betrekking tot kennis van de voorwaarden binnen de eigen organisatie op peil te houden.

Bent u bereid stappen te ondernemen om de waterzijdige inregeling breder in te voeren? Wat vindt u van een verplichte vervanging van oude ketels door HR-ketels?

Ten aanzien van het besparingspotentieel van waterzijdig inregelen van cv-installaties is uit onderzoek gebleken dat het bij nieuwbouwwoningen en in de utiliteitsbouw in zijn algemeenheid verstandig om cv-installaties zo goed mogelijk in te regelen. In de bestaande bouw is de meerwaarde van waterzijdig inregelen niet aangetoond. Eenduidige uitspraken over de omvang van het besparingspotentieel zijn moeilijk

te geven omdat het effect van het waterzijdig inregelen afhangt van specifieke omstandigheden en omdat het inregelen vaak praktische knelpunten kent.

In 2002 is cursusmateriaal ontwikkeld ten behoeve van de installatiesector omdat installateurs over onvoldoende kennis bleken te beschikken. Deze cursus wordt inmiddels via Novem aan relevante onderwijsinstututen ter beschikking gesteld. De mate waarin het zinvol is om een oude cv-ketel te vervangen door een HR-ketel is van een groot aantal factoren afhankelijk. Afhankelijk van de samenstelling van een huishouden, stookgedrag en de energetische staat van de woning kan het in sommige gevallen verstandiger zijn om eerst een aantal andere energiebesparende maatregelen uit te voeren alvorens tot aanschaf van een HR-ketel over te gaan. Het energieprestatieadvies (EPA) kan hierin behulpzaam zijn. In die – veel voorkomende – gevallen dat een HR-ketel wel aan te bevelen is, zal de consument zelf in staat zijn deze afweging te maken waarmee de noodzaak vervalt om bij vervanging van een oude cv-ketel een hr-ketel verplicht te stellen. Ter ondersteuning van dit standpunt kan nog opgemerkt worden dat HR-ketels t/m 2002 via de Energiepremiereregeling (EPR) werden gestimuleerd. Mede op basis van de positieve marktontwikkeling die bij deze apparaten is opgetreden, is besloten om de financiële stimulering te beëindigen; deze energiebesparende maatregel kan zichzelf bedruipen en vindt zijn weg wel in de Nederlandse woningen zonder dat hiervoor een verplichtstelling noodzakelijk is. Het verplicht stellen van HR-ketels bij vervanging van oude ketels is tenslotte een maatregel die in de praktijk moeilijk handhaafbaar zal blijken te zijn.

Wat is uw reactie op het voorstel voor een verplichte renovatietoets?

Ik overweeg niet een verplichte renovatietoets in te voeren. De afweging of woningen beter gerenoveerd kunnen worden, of dat het in een bepaalde situatie de voorkeur verdient dat woningen gesloopt worden en dat er andere woningen voor in de plaats worden gebouwd hoort op het lokale niveau gemaakt te worden, door de gemeente en de verhuurders. Het spreekt daarbij voor zich dat bij de keuze de belangen van de bewoners zorgvuldig worden gewogen. Ik zie geen aanleiding om te veronderstellen dat de mogelijkheden voor renovatie niet serieus bij deze afwegingen worden betrokken.

Deelt u de mening dat in deze globaliserende maatschappij de noodzaak ontstaat tot andere vestigingsregels, die niet alleen gelden voor de corporatiesector, maar ook voor de particuliere huuren koopsector moeten gaan gelden? Hoe wilt u de gemeenten helpen de regels te handhaven?

De Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit hebben als uitgangspunt het recht op vrije vestiging, een recht dat in diverse internationale verdragen is vastgelegd. In de brief met als onderwerp «Herijking van de VROM-regelgeving» is geconstateerd dat in de praktijk de wet als ondoorzichtig en moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar wordt ervaren. Gemeenten moeten aan veel regels voldoen indien ze gebruik maken van een huisvestingsverordening. In deze brief is daarom ook aangegeven dat, mede in het licht van het hoofdlijnenakkoord, zal worden gestart met het grondig doorlichten van de Huisvestingswet. Uitgangspunt hierbij is dat de Huisvestingswet in zijn huidige vorm zal worden herzien en dat de nog te stellen rijksregels tot een minimum zullen worden beperkt. In een separate brief zal de Kamer hierover binnen afzienbare termijn worden geïnformeerd.

Deelt u de mening dat het niet acceptabel is dat woningen voor langere tijd leeg staan als er tegelijkertijd behoefte is aan betaalbare woonruimte? Ziet ook u hier een uitdaging weggelegd voor

gemeenten om deze woonruimte op een eerlijke manier te verdelen? Deelt u de mening dat er geen behoefte is aan een wet die kraken legaliseert?

Voor leegstaande woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden kan ook de Leegstandswet uitkomst bieden. De verhuurder kan de woningen in afwachting van de sloop tijdelijk verhuren. Een wetvoorstel om de termijn van de leegstandswet te verruimen (van drie naar vijf jaar) is bij de kamer in behandeling. Daarmee kan kraken mogelijk worden voorkomen. Ook kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat leegstand van woonruimte die langer duurt dan twee maanden aan burgemeester en wethouders moet worden gemeld. Ook kunnen burgemeester en wethouders eventuele leegstaande woonruimte vorderen.

Er is geen wetgeving die kraken legaliseert. Zowel langs strafrechtelijke als civielrechtelijke weg kan kraken worden tegengegaan.

Welke maatregelen neemt u om allerlei vormen van illegale onderhuur van woningen onmogelijk te maken?

In de praktijk blijkt dat het instrumentarium voldoende is om e.e.a. aan te pakken. Niet iedere gemeente en verhuurder pakt de problematiek echter daadkrachtig op.

Wanneer het gaat om illegale doorverhuur van woningen kan een gemeente waar een huisvestingsverordening van kracht is bestuursdwang toepassen om onrechtmatige situatie te beëindigen. Ook kan op grond van de Huisvestingswet langs strafrechtelijke weg worden opgetreden. Daarnaast kan de verhuurder langs privaatrechtelijke weg illegale onderhuur aanpakken. Van belang is de illegale situatie ook daadwerkelijk op te sporen.

Gegevensuitwisseling tussen gemeenten en corporaties (bijvoorbeeld via bestandsvergelijkingen) signalen op kunnen leveren. Ook controles in het kader van bijstandsfraude en de gemeentelijke basisadministratie kunnen signalen opleveren.

Ter ondersteuning van de activiteiten van gemeenten zal de SEV de bestaande kennis en expertise bundelen in de vorm van voorbeeld-

projecten. Dit kan de aanpak van gemeenten ondersteunen.

Kunt u een actueel overzicht geven van het totaal aan uitgaven aan koop en huur?

In het verleden is menigmaal een poging gedaan om kopen en huren zo objectief mogelijk met elkaar te vergelijken. Het zijn in het algemeen vergelijkingen vanuit een economische invalshoek, waarbij baten en lasten worden toegerekend. Ongeacht de eigendomsvorm kunnen de lasten van een investering niet worden ontgaan. Lasten en baten kunnen wel verschillend in de tijd worden gespreid en over verschillende partijen worden verdeeld. Medebepalend daarin zijn de overheidssubsidies en de fiscale behandeling van het woningbezit. In onderstaande tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen huren en kopen op basis van de budgettaire effecten van de behandeling van eigenwoningbezit en huurwoningen. Dat is één van de manieren waarop een vergelijking kan worden gemaakt.

Naar schatting levert de hypotheekrenteaftrek in 2003 het Rijk een inkomstenderving van circa 9 miljard euro op. Via de Wet Bevordering Eigenwoningbezit werd in 2002 euro 471 000 aan koopsubsidie uitgekeerd. Dit loopt naar schatting op tot 1,1 miljoen euro in 2003 (Tabel 2.7 van de Rijksbegroting). Het totale bedrag dat in tijdvak 2002-2003 aan huursubsidie is uitgekeerd is 1,5 miljard euro.

Kunt u schriftelijk berekeningen aan de Kamer doen toekomen waaruit blijkt hoeveel op de huursubsidie-uitgaven kan worden bespaard door de huurstijging te beperken tot respectievelijk 0%, 0,5%, 1% en 1,5%?

In de onderstaande tabel wordt het effect weergegeven van een lagere huurstijging met ingang van 1 juli 2004. In de tabel worden de effecten voor het begrotingsjaar 2004 opzichte van de huidige raming gepresenteerd. Uiteraard zijn de onderstaande uitkomsten mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen in het komende jaar en de wijze waarop de indexering

Budgettaire effecten behandeling eigenwoningbezit, belastingen, premies en subsidies in lopende prijzen (op transactiebasis) en in constante prijzen (uitgedrukt in cijfers 1990), in miljarden euro's

	1990	1995	1999	2001	Mutatie 1990-2001
hypotheekrenteaftrek	- 3,4	- 5,3	- 7,3	- 7,3	113%
rijksbijdrage eigen woning	- 0,3	- 0,2	0,0	0,0	- 86%
Objectsubsidie	- 0,4	- 0,3	- 0,1	0,0	- 89%
Huurwaardeforfait	0,6	1,5	1,8	1,7	192%
Vermogensbelasting	0,1	0,1	0,1	0,0	- 100%
overdrachtsbelasting	0,5	0,9	1,9	2,1	292%
onroerendezaakbelastingen	0,5	0,8	1,0	1,1	108%
saldo in lopende prijzen	- 2,4	- 2,5	- 2,6	- 2,4	0%

Budgettaire effecten behandeling huurders, in miljarden euro's

	1990	1995	1999	2001	Mutatie 1990-2001
Huursubsidie	- 0,8	- 1,0	- 1,5	- 1,5	100%
objectsubsidie	- 2,9	- 2,1	- 2,0	- 1,6	- 44%
onroerendezaakbelastingen	0,3	0,4	0,6	0,5	57%
saldo in lopende prijzen	- 3,3	- 2,8	- 2,9	- 2,6	- 21%

Bron: Nota Mensen Wensen Wonen (pag. 91, 92)

van de eigen bijdrage (de «kanbepaling») plaats zal gaan hebben (indexering met de huurstijging dan wel de inkomensontwikkeling op bijstandsniveau). Hierbij zij opgemerkt dat het effect voor het begrotingsjaar 2004 het effect betreft van de eerste helft van het subsidiejaar 2004–2005.

rekening van huurbevrozing inclusief de aanpassing van de huursubsidieparameters, conform de bepalingen van de huursubsidiewet hieromtrent (zie tabel 2).

Bij de in tabel 1 gepresenteerde variant is – conform de uitgangspunten voor de huursubsidieraming voor de begroting 2004 – uitgegaan van

lijke instrumentarium aan de gemeenten gegeven? Hoe zit het wat dat betreft met de desbetreffende novelle inzake het huisvestingsbesluit?

Op basis van de huidige regelgeving hebben gemeenten adequate mogelijkheden om bindingseisen te stellen om te waarborgen dat woningen beschikbaar komen voor de eigen jongeren. In de brief met als onderwerp «Herijking van de VROM-regelgeving» is onder andere aangegeven dat op korte termijn de lopende wetwijzigingen zullen worden heroverwogen en zo nodig worden ingetrokken. In een separate brief zal de Kamer hierover binnen afzienbare termijn worden geïnformeerd.

Tabel 1: Huurbevrozing exclusief parameteraanpassing

	1990	1995	1999	2001	Mutatie 1990–2001
hypotheekrenteaftrek	-3,4	-5,3	-7,3	-7,3	113%
rijksbijdrage eigen woning	-0,3	-0,2	0,0	0,0	-86%
Objectsubsidie	-0,4	-0,3	-0,1	0,0	-89%
Huurwaardeforfait	0,6	1,5	1,8	1,7	192%
Vermogensbelasting	0,1	0,1	0,1	0,0	-100%
overdrachtsbelasting	0,5	0,9	1,9	2,1	292%
onroerendezaakbelastingen	0,5	0,8	1,0	1,1	108%
saldo in lopende prijzen	-2,4	-2,5	-2,6	-2,4	0%

Budgettaire effecten behandeling huurders, in miljarden euro's

	1990	1995	1999	2001	Mutatie 1990–2001
Huursubsidie	-0,8	-1,0	-1,5	-1,5	100%
objectsubsidie	-2,9	-2,1	-2,0	-1,6	-44%
onroerendezaakbelastingen	0,3	0,4	0,6	0,5	57%
saldo in lopende prijzen	-3,3	-2,8	-2,9	-2,6	-21%

Bron: Nota Mensen Wensen Wonen (pag. 91, 92)

Tabel 1: Huurbevrozing exclusief parameteraanpassing

Huurprijsstijging	Begrotingsjaar
0%	2004
0,5%	55–60
1,0%	50–55
1,5%	40–45
	35–40

de verwachte inkomensontwikkeling op bijstandniveau.

Ingeval verondersteld wordt dat de normhuren met de huurontwikkeling geïndexeerd worden evenals de kortingsgrenzen en de aftoppingsgrens dan is de budgettaire opbrengst minder. Deze effecten zijn weergegeven in tabel 2.

De vraag van het lid Huizinga-Heringa sluit onder andere aan op vraag 79, 80 van de schriftelijke ronde vragen naar aanleiding van de VROM-begroting. Vraag 79 betref de effecten van huurbevrozing op het niveau van inflatie 2004 (1,5%), vraag 80 betref de effecten van volledige huurbevrozing (0% in plaats van de 3,2 % die als basis is genomen in de raming van de huursubsidie-uitgaven). In de beantwoording van deze vragen is onderscheid gemaakt tussen enerzijds een statische ramingstechnische doorrekening van huurbevrozing ceteris paribus (zie tabel 1) en anderzijds de door-

Tabel 2: Huurbevrozing inclusief parameteraanpassing

huurprijsstijging	Begrotingsjaar
	2004
0%	25–30
0,5%	25–30
1,0%	20–25
1,5%	20–25

Gemeenten dienen adequate bindingseisen te kunnen stellen, om te kunnen waarborgen dat de woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de eigen jongeren. Wordt dit benodigde volkshuisveste-

