

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 42

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 februari 2013

De Nederlandse woningmarkt verkeert onder invloed van de economische crisis in zwaar weer. Zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt stopt de doorstroming, mensen verhuizen niet en het consumentenvertrouwen is laag. De bouw heeft te maken met een forse teruggang in productie en daarmee werkgelegenheid. De woningmarkt is tegelijkertijd een markt die hervorming vraagt, aan de huur- en aan de koopkant. Tegen deze achtergrond is het van het grootste belang dat alle partijen op de woningmarkt een duidelijk perspectief krijgen van de te nemen maatregelen en dat de noodzakelijke hervormingen ter hand worden genomen.

Het kabinet heeft met D66, de ChristenUnie, de SGP en de coalitiepartijen overeenstemming bereikt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, door een samenhangend pakket van afspraken te maken. Dit is een pakket waarmee duidelijkheid en vertrouwen wordt geboden aan huurders, kopers, verhuurders en de bouwsector. Deze overeenstemming voorkomt voortgaande onzekerheid over belangrijke hervormingen. Het gaat om een samenhangend pakket dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (huur, koop en bouw) en zorgt voor de noodzakelijke doorstroming en dynamiek. Het pakket levert eveneens een impuls aan de werkgelegenheid in de bouw. Met dit pakket geven betrokken partijen deels invulling aan de afspraken uit het regeerakkoord, maar op onderdelen worden deze afspraken geamendeerd. Hiermee menen wij tevens recht te doen aan diverse moties van de Eerste Kamer.

Het pakket voor de woningmarkt bestaat uit vier pijlers:

1. Het aanjagen van (duurzame) investeringen
2. Een evenwichtige aanpak op de huurmarkt
3. Meer ruimte voor kopers
4. Zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

Investeringsimpuls

In de eerste plaats bevat het pakket een investeringsimpuls voor de woningmarkt en de bouw. Dit gebeurt door de inzet van diverse instrumenten. Er komt een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving van € 150 miljoen, aan te vullen met middelen vanuit de markt, zodat een totale investeringsimpuls van 600 miljoen wordt bereikt. De BTW op verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw wordt per 1 maart voor 1 jaar verlaagd naar 6%. Met deze maatregelen worden investeringen op de woningmarkt aangejaagd en de bouwsector versterkt.

Evenwichtige aanpak van de huurmarkt

Gekozen wordt voor een evenwichtige aanpak op de huurmarkt. Het beleid blijft erop gericht om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen aan die mensen voor wie de woningen bedoeld zijn. De scheefheid wordt met inkomensafhankelijke huurverhogingen bestreden, maar de maximale huurverhogingen worden lager. Voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- geldt een maximale huurverhoging van 1,5 procent boven inflatie, inkomens tussen 33.614,- en € 43.000,- krijgen maximaal een huurverhoging van 2 procent (was 2,5 procent in het Regeerakkoord) boven inflatie en inkomens boven € 43.000,- krijgen te maken met maximaal 4 procent (was 6,5 procent in het Regeerakkoord) boven inflatie. Beoogd is deze huurverhogingen met ingang van 1 juli 2013 in te laten gaan. De nog in te voeren verhuurderheffing kan structureel meer dan volledig worden betaald uit de opbrengsten van de huurverhoging.

De maximale huur blijft gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, ook voor huishoudinkomens boven de € 43.000,-, in tegenstelling tot het gestelde in het Regeerakkoord. Over de vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel wordt voor Prinsjesdag een voorstel ingediend. Daarnaast wordt uiterlijk eind 2014 een voorstel voor toepassing van de huursombenadering gedaan.

Huurders die na inkomensafhankelijke huurverhoging geconfronteerd worden met een inkomensdaling krijgen huurverlaging. De privacy met betrekking tot de inkomensgegevens van huurders wordt verder geborgd; de huurder hoeft geen inkomensgegevens te leveren aan de verhuurder.

Meer ruimte voor kopers

Het volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Wel komt er de mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning. Tevens wordt het mogelijk gemaakt dat bank en klant afspraken maken over de aflossingstermijn van de tweede lening. Hierdoor kan de looptijd worden verlengd naar bijvoorbeeld 35 jaar. De rente over de tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen. Dit betekent dat in de eerste jaren de maandlasten lager uitvallen. Over de gehele periode zijn de kosten echter hoger wanneer de consument voor dit product kiest. Dit leidt niet tot wijziging van de Wet IB 2001.

Aangezien starters bij uitstek de koopmarkt weer aan de gang kunnen krijgen, wordt de rijksbijdrage aan de SVn-starterslening verhoogd van 20 naar 50 mln.

De voorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan bewoners en institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld. Deze

verruiming betreft woningen die op grond van hun maximale huur geliberaliseerd zijn of kunnen worden.

Zorg voor kwetsbare groepen

Kwetsbare groepen op de huurmarkt worden ontzien. Voor onzelfstandige eenheden voor ouderen en studenten hoeft geen bijdrage geleverd te worden aan de verhuurderheffing. Voor groepen van gehandicapten en chronisch zieken (nader door de minister aan te wijzen) komt er een hardheidsclausule waardoor uitzonderingen mogelijk zijn op de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen en dat is ook niet gewenst gezien de voorzieningen die in hun woning zijn getroffen. Ook biedt dit meer mogelijkheden voor mantelzorg. Huurders met lage inkomens die huurtoeslag ontvangen, worden gecompenseerd voor de stijging van de huren.

Budgettaire effecten van het akkoord

De budgettaire effecten van de afspraken van het kabinet met D66, ChristenUnie, SGP en de coalitiepartijen zijn als volgt:

Budgettaire effecten akkoord

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing t.o.v. Regeerakkoord	0	- 120	- 190	- 245	- 290
BTW-verlaging Bouw	- 188	- 38			
Startersregeling	- 30				
Revolverend fonds energiebesparing	- 50	- 100			
Totaal effect t.o.v. regeerakkoord	- 268	- 258	- 190	- 245	- 290

Het kabinet houdt vast aan de inzet om de overheidsfinanciën weer gezond te maken en zal komen met voorstellen voor dekking.

Met dit samenhangende pakket aan maatregelen, in de bijlage, pakken partijen de problemen op de woningmarkt voortvarend aan en bieden het benodigde vertrouwen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Maatregelen met betrekking tot de woning/bouwmarkt

1. De jaarlijkse huurverhoging per inkomensgroep wordt verlaagd ten opzichte van het voornemen in het Regeerakkoord en komt er als volgt uit te zien:

tot € 33 000	1,5 procent boven inflatie
tot € 43 000	2,0 procent boven inflatie (was 2,5%)
boven € 43 000	4,0 procent boven inflatie (was 6,5%)

2. De reeks van de verhuurderheffing wordt:

2013	2014	2015	2016	2017
50	1165	1355	1520	1700

De heffing kan structureel meer dan volledig en in de jaren 2014–2016 grotendeels worden betaald uit de opbrengst van de huurverhoging. Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord.

In 2013 is de extra huuropbrengst € 314 mln. hoger dan de verhuurderheffing. In de jaren 2014–2016 worden door de aanpassingen de huuropbrengsten en verhuurderheffing verlaagd. Over de jaren 2013 – 2017 bedraagt het verschil ruim € 350 mln. cumulatief. Dit wordt meer dan gecompenseerd door de volgende maatregelen

De opbrengst van extra verkopen en hogere efficiency alsmede lagere salarissen bij corporaties kan worden ingezet zowel voor de heffing als voor investeringen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woningcorporaties in de periode 2014–2017 hun kosten beheersen en daardoor deze kosten gemiddeld met 10% terugbrengen. Dit komt neer op een kostenvermindering van € 350 mln. structureel.

Ook zullen woningcorporaties zoals gebruikelijk woningen verkopen. Bij verkoop van 5 000 extra woningen levert dit naar schatting € 500 mln. aan extra middelen op voor investeringen.

Bovendien zullen woningcorporaties voordeel hebben van het op te richten Energiebesparingsfonds. Ongeveer de helft van het fonds komt ten goede aan de verhuurders. Dit komt meer op een bedrag voor energiebesparing voor verhuurders van € 300 mln. (zie punt 7).

Ten slotte wordt ook de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw per 1 maart voor 1 jaar verlaagd naar 6%.

Het CFV en het CPB zullen in beeld brengen wat de investeringscapaciteit is van de woningcorporaties na de heffing en de hierboven genoemde maatregelen.

3. Voor Prinsjesdag zal een voorstel op tafel liggen met betrekking tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. Tevens zal daarbij gelden dat ook voor de inkomens boven € 43 000 een maximale huur zal gelden, in tegenstelling tot het gestelde in het regeerakkoord.
4. Vooralsnog blijft het Woningwaarderingstelsel van kracht. De maximale huur blijft daardoor begrensd door het puntenaantal volgens het woningwaarderingstelsel. Dit betekent dat er niet gewerkt wordt met 4,5% van de WOZ-waarde. Dit geldt voor alle inkomensgroepen.
5. Het kabinet komt voor het einde van 2014 met een wetsvoorstel om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te

vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom, in overleg met de sector indachtig het gestelde in Wonen 4.0. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Het is de intentie om dit voorstel in 2015 te implementeren.

6. In de wet wordt opgenomen dat in geval van een inkomensdaling bij huurders die eerder inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen, de huurder recht krijgt op huurverlaging, tot:
 - de huurprijs op het niveau waarop deze gelezen zou hebben als in de betreffende jaren niet de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening zou mogen zijn gebracht; met een maximum van twee jaar terugwerkende kracht (in lijn met het amendement Jansen); dan wel
 - tot het niveau van de huurtoeslaggrens als de huurprijs daar inmiddels boven gestegen is (in lijn met het amendement Schouten).
7. Er wordt een revolverend fonds gemaakt voor energiebesparing in de gebouwde omgeving van € 150 miljoen (50 mln. in 2013 en 100 mln. in 2014) gericht op energiebesparing voor verhuurders en eigen woningbezitters. Dit revolverend fonds wordt aangevuld met middelen vanuit de markt, leidend tot vergroting van dit fonds met een factor 4 (naar € 600 mln).
8. De randvoorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld waardoor het mogelijk is tegen de actuele marktwaarde te verkopen, zonder winstdeling. Dit geldt alleen voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen. Ook de regels voor verkoop aan bewoners worden versoepeld. Met de opbrengst uit verkoop kan de investeringsruimte van corporaties worden vergroot ten behoeve van de sociale woningbouw.
9. Het volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Wel komt er de mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot een maximum van 50% van de waarde van de woning of een looptijd van bijvoorbeeld 35 jaar. Deze tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen. Dit betekent dat in de eerste jaren de maandlasten lager uitvallen. Over de gehele periode zijn de kosten echter hoger wanneer de consument voor dit product kiest. Dit leidt niet tot wijziging van de Wet IB 2001.
10. De privacy van de huurder is gewaarborgd bij de inkomensgerelateerde huurverhogingen doordat de huurder geen inkomensgegevens hoeft te leveren aan de verhuurder. De verhuurder krijgt alleen van de Belastingdienst het bericht in welke inkomenscategorie de huurder zit. De verhuurder gebruikt de inkomensverklaring uitsluitend voor het doen van een voorstel tot huurverhoging. De door de verhuurder opgevraagde inkomensverklaring mag uiterlijk bewaard worden tot 1 jaar. Conform de aangenomen motie Recourt (Kamerstukken II, 2011/12, 32 761, nr. 35) zal de regering de boetebevoegdheid van het CBP in een wetsvoorstel aan de kamer voorleggen. Als verhuurders de privacybescherming van huurders schenden dan zal een betekenisvolle boete moeten kunnen worden opgelegd door het CBP.
11. Voor gehandicapten en chronisch zieken met een nader te bepalen indicatie zal een hardheidsclausule met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden ingevoerd. De huurder kan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging indien de huurder kan aantonen dat hij of een overige bewoner van het huishouden (bijvoorbeeld een inwonende mantelzorger) deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep. Hierbij wordt gedacht aan personen met een zorgindicatie.
Voor onzelfstandige eenheden voor studenten en ouderen hoeft geen bijdrage geleverd te worden aan de verhuurdersheffing. Voor

- zelfstandige eenheden voor studenten en ouderen moet wel een bijdrage aan de heffing worden geleverd.
12. De Leegstandwet wordt met spoed gewijzigd. Dit betreft met name:
 - a. De termijn voor verhuur voor leegstaande kantoren wordt verlengd naar 10 jaar.
 - b. De toets op de huurprijs bij verhuur van leegstaande koopwoningen vervalt.
 13. De Rijksbijdrage aan de starterslening van de SVN wordt in 2013 opgehoogd van 20 mln naar 50 mln.
 14. In de Tijdelijke regeling hypotheccair krediet die in december 2012 is vastgesteld wordt onderzocht of deze voldoende ruimte biedt voor hypothecken van zzp'ers en andere personen met een flexibel contract. Het kabinet zal actief bevorderen dat financiële instellingen van de geboden ruimte gebruik maken.
 15. De BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw wordt per 1 maart en voor 1 jaar verlaagd (tot 1 maart 2014) naar 6%.
 16. Om de laagste inkomensgroep te ontzien zal het budget voor de huurtoeslag worden verhoogd, conform het Regeerakkoord:

2013	2014	2015	2016	2017
45	135	225	315	420