

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

B

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 februari 2013

Inleiding

Zowel bij de begrotingsbehandeling van het ministerie van BZK in de Tweede Kamer als bij de behandeling van de Wet verhuurderheffing in de Eerste Kamer heb ik toegezegd om voor 1 maart met een nadere uitwerking van het huurbeleid en de verhuurderheffing te komen. De afgelopen periode heeft het Kabinet zich gebogen over de mogelijke varianten voor het huurbeleid en de verhuurderheffing. Vervolgens is overleg gevoerd met de fracties van D66, de ChristenUnie, SGP en de coalitiepartijen, en is overeenstemming bereikt over de aanpak van de problemen op de woningmarkt. Met mijn brief van 13 februari jongstleden heb ik u over het bereikte akkoord geïnformeerd¹.

In deze brief ga ik nader in op de effecten van de in het akkoord opgenomen aanpassingen in het huurbeleid en de verhuurderheffing en geef hiermee invulling aan de betreffende toezegging aan de Eerste en Tweede Kamer. Hiermee geef ik ook invulling aan de motie Verhoeven², die verzoekt de voorstellen door te laten rekenen op basis van de meest recente beschikbare gegevens en aan te geven op welke cijfers deze doorrekening is gebaseerd. Ik richt mij in het bijzonder op drie aspecten: de budgettaire consequenties van de maatregelen, de betekenis voor de investeringen door verhuurders en de doorwerking van de maatregelen op de betaalbaarheid. Ook ga ik nader in op de regionale spreiding van de effecten.

Ik stuur deze brief gelijktijdig aan beide Kamers der Staten Generaal.

¹ TK 2012/13, 32 847, nr. 42

² TK 2012/13, 33 400-VII, nr. 41

Conform het bereikte akkoord, zal ik met ingang van 1 juli 2013 de reguliere huurverhoging vaststellen op 1,5% boven inflatie. Het gerealiseerde inflatiepercentage van 2012 bedraagt 2,5%. Dat betekent dat het maximale huurverhogingspercentage voor huurders met een huishoudinkomens van niet meer dan € 33.614 voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014 4% zal bedragen. De ministeriële regeling waarmee dit maximale huurverhogingspercentage wordt vastgelegd treedt per 1 juli 2013 in werking. De maximale huurstijging geldt alleen voor de gereuleerde huursector (voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten). Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is de huurprijs vrij en geldt dus geen maximale huurprijsgrens en geen maximaal huurverhogingspercentage.

Naar aanleiding van het bereikte akkoord wordt ook, in aangepaste vorm, vastgehouden aan de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de komende jaren met ingang van 1 juli 2013 in de vorm van 2% huurverhoging boven inflatie voor huurders met een huishoudinkomen dat meer bedraagt dan € 33.614 en minder is dan of gelijk is aan € 43.000 en 4% huurverhoging boven inflatie voor huurders met een inkomen dat meer bedraagt dan € 43.000. Gezien het inflatiepercentage van 2012 zal de maximale huurstijging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 en gelijk aan of minder dan € 43.000 per 1 juli 2013 4,5% bedragen en de maximale huurstijging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 per 1 juli 2013 6,5%. Deze maximale huurstijgingen worden begrensd door de maximale huur die op grond van het woningwaarderingstelsel geldt voor de woning.

In geval van inkomensdaling bij huurders die eerder inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen krijgt de huurder recht op huurverlaging. Indien het huishoudinkomen van de huurder is gezakt tot onder één van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan kan een huurverlagingsverzoek worden gedaan dat betrekking heeft op het verschil tussen de huurverhogingen die in de laatste twee jaren vóór het moment van het voorstel tot huurverlaging hebben plaatsgevonden en de (fictieve) lagere huurverhogingen die in dezelfde periode op basis van het lagere inkomen hadden kunnen plaatsvinden. Indien het huishoudinkomen van de huurder gezakt is tot onder de huurtoeslaginkomensgrens wordt de huur tevens verlaagd tot het niveau van de huurliberalisatiegrens, indien de huur daar als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen boven ligt.

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 deel uitmaakt van een bij regeling te bepalen groep. Hierbij wordt gedacht aan personen met een zorgindicatie. Zoals toegezegd tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) op 14 februari jl., zal ik de ministeriële regeling waarin deze groep wordt vastgelegd nog aan de Tweede Kamer voorleggen. Ik verwacht deze regeling begin april aan de Tweede Kamer voor te kunnen leggen, waarna ik de regeling na bespreking met met de Tweede Kamer voor 1 mei wil publiceren, zodat de huurders die het betreft vanaf dan op grond van deze regeling bezwaar kunnen maken tegen een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ik zal gemeenten en verhuurdersorganisaties op korte termijn een circulaire sturen waarin naast de maximale huurverhogingspercentages de overige huurprijsparameters per 1 juli 2013 bekend worden gemaakt.

Vormgeving van de verhuurderheffing

Met de hierboven aangekondigde maatregelen in het huurbeleid is in mijn ogen een voldoende financiële basis geboden voor de in het regeerakkoord voorgenomen heffing vanaf 2014 voor verhuurders. Wel zal in verband met de beperking van de maximale huurstijging voor hogere inkomens, en de daarmee gepaard gaande beperktere stijging van de verdien capaciteit van verhuurders, de verhuurderheffing ten opzichte van het Regeerakkoord een minder snelle oploop kennen. De heffing zal oplopen tot 1,7 miljard in 2017. Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord.

Tabel 1. Budgettair verloop verhuurderheffing 2013–2017 (in € mln.)

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing (in mln €)	50	1.165	1.335	1.520	1.700

Ik ben voornemens om de Tweede Kamer nog voor de zomer een wetsvoorstel te doen toekomen waarin de heffing vanaf 2014 wordt geregeld. In beginsel ga ik daarbij uit van een vormgeving gelijk aan die voor de heffing in 2013. De heffing vindt plaats over de WOZ-waarde van zelfstandige huurwoningen. Onzelfstandige woonruimte blijft dus van heffing uitgesloten. Het gaat hier bijvoorbeeld om onzelfstandige studenteneenheden. Er is een heffingsvrije voet per verhuurder ter waarde van tien maal de gemiddelde WOZ-waarde van het bezit. Verhuurders met tien of minder woningen zijn dus geen heffing verschuldigd.

In het vervolg van deze brief wordt ingegaan op de financiële positie van de sector en de gevolgen voor de investeringskracht van verhuurders. Het financiële beeld blijkt zodanig dat in het algemeen geldt dat ook zonder beperkingen in de investeringen de heffing is op te brengen. Dit laat onverlet dat dit beeld gedifferentieerd kan zijn voor verschillende (groepen van) verhuurders. Dit geldt met name voor verhuurders die met omvangrijke maatschappelijke gewenste investeringsopgaven worden geconfronteerd. Ik zal daarom nog bezien of hierin binnen de heffing mogelijk kan worden voorzien. Hierbij geldt wel als uitdrukkelijke randvoorwaarde dat de totale omvang van de heffing overeind blijft.

Effecten huurbeleid en verhuurderheffing

In het navolgende wordt ingegaan op de effecten van het ingezette beleid. De uitgangspunten bij de berekening van de effecten vloeien voort uit de afspraken zoals die in het op 13 februari aan uw Kamer gezonden pakket aan maatregelen zijn opgenomen. In deze brief is aangegeven dat voor Prinsjesdag een voorstel op tafel zal liggen om te komen tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel met als grondslag een combinatie van WOZ en het bestaande woningwaarderingstelsel. Ook is aangegeven dat het kabinet voor het einde van 2014 met een wetsvoorstel komt om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een huursombenadering.

Omdat beide systemen nog onvoldoende zijn uitgewerkt is in de berekeningen vooralsnog uitgegaan van het bestaande woningwaarde-

ringsstelsel en de in het woonakkoord overeengekomen inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij de huurverhogingen gaat het om de hiervoor genoemde maximale huurverhogingspercentages voor de verschillende inkomenscategorieën. De maximale huurstijgingen worden begrensd door de maximale huur die op grond van het woningwaarderingstelsel geldt voor de woning, ook voor huishoudinkomens boven de € 43.000,-. Rond de beoordeling van de berekening op basis van deze uitgangspunten is relevant dat in de voornoemde afspraken is aangegeven dat randvoorwaarde is dat het nieuwe voorstel voor een aangepast woningwaarderingstelsel niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. Bij de vervanging van het voorgestelde systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen door een nieuw systeem met huursomstijging blijft de randvoorwaarde gelden dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd.

Financiële positie sector:

De afspraken uit het Woonakkoord leiden tot een gunstiger beeld voor verhuurders dan op basis van het Regeerakkoord het geval zou zijn geweest. Het afzien van de maximering van de huren op basis van 4,5% WOZ-waarde geeft meer ruimte om de toegestane huurverhogingen ook daadwerkelijk door te voeren. De huurverhogingsruimte die mede op basis van de in het Woonakkoord opgenomen maatregelen voor het nieuwe huurbeleid ontstaat, leidt tot een potentiële additionele verdien capaciteit van € 1,8 miljard³ in 2017, uitgaande van invoering vanaf 1 juli 2013. Circa € 0,3 miljard hiervan vloeit voort uit extra huurharmonisatie. Naast de verruimingen voor verhuurders bij zittende huurders is er voor verhuurders namelijk ook ruimte voor huurverhogingen bij vrijkomende huurwoningen. Van deze ruimte kan in grotere mate dan tot nu toe gebruik worden gemaakt. Ter voorkoming van scheefwonen is het bijvoorbeeld wenselijk om gericht toe te wijzen en ook bij de aanvangshuur meer rekening te houden met de draagkracht van het huishouden, waarbij voor hogere inkomens hogere huren kunnen worden gevraagd. Corporaties behoren wel hun beleid te bespreken met gemeenten en daarover, zo mogelijk, prestatieafspraken te maken. Daarin kan in dit verband de blijvende beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen een belangrijk element vormen. De potentiële ruimte voor extra huurinkomsten loopt proportioneel op in de jaren 2013 tot en met 2017.

Tabel 2: Verhuurderheffing versus extra verdienmogelijkheden (in € mln)

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing (in mln €)	50	1.165	1.335	1.520	1.700
Extra huuropbrengsten incl. harmonisatie	364	721	1.073	1.448	1.810

Bron: ABF Research op basis van WOON2012

De heffing kan, generiek gezien, vanaf 2017 structureel betaald worden uit extra opbrengsten van het huurbeleid. Voor de jaren 2014, 2015 en 2016 geldt dit niet. Het kabinet is er echter van overtuigd dat de sector deze

³ In deze berekening is enkel de ruimte meegenomen voor huurverhogingen voor verhuurders met meer dan 10 woningen die ook de heffing opbrengen. Zo is een goede vergelijking met de op te brengen bedragen voor de heffing mogelijk. Ook is gerekend met een beperkte extra huurverhoging in het geliberaliseerde segment (1%) omdat indien de huren in het gereguleerde segment boven inflatie stijgen, verwacht mag worden dat dit doorwerkt op de huurprijzen in het geliberaliseerde segment.

tijdelijke en relatief beperkte «mismatch» van € 440 miljoen in 2014, € 260 miljoen in 2015 en € 70 miljoen in 2016 kan opvangen, ook gezien het overschot in het jaar 2013 van € 310 miljoen en van € 110 miljoen in 2017. Ook kunnen corporaties dit verschil opvangen door middel van extra verkopen van woningen of efficiencyverbeteringen. Extra verkoop van woningen levert op dit moment per 5000 woningen ruwweg € 500 miljoen op. Een meerjarige bevrozing van het bedrijfslastenniveau (beperking met 2,5% per jaar) leidt tot een besparing oplopend tot € 350 miljoen in 2017.

In Tabel 2 is de relatie tussen de mogelijke extra huuropbrengsten en de omvang van de heffing voor heel Nederland getoond. Onderstaande tabel 3 geeft een nadere uitsplitsing naar verschillende regio's⁴. Omdat de omvang van de totale huursom voor de verschillende regio's aanzienlijk verschilt, is het verschil tussen de potentiële maximale verdien capaciteit en de heffing hieraan gerelateerd. Te zien is dat voor vrijwel alle beschouwde regio's⁵ in 2017 het huurbeleid (inclusief de hiervoor genoemde mogelijkheid tot verdere harmonisatie) de ruimte biedt om per saldo de kosten van de heffing op te vangen. Dat in de regio Groot-Amsterdam het percentage negatief uitvalt, wordt veroorzaakt door de relatief hoge WOZ-waarden in deze regio.

Tabel 3: Regionale uitsplitsing, situatie 2017

	Huursom 2017 (mln)	saldo extra huuropbrengsten en heffing als percentage van de huursom 2017
Noorden	1.720	1,57%
Oosten	3.359	0,81%
Westen	11.407	0,07%
Zuiden	4.471	1,28%
Groot-Amsterdam	2.469	-1,75%
Groot-Rijnmond	2.303	0,71%
Aggl. 's Gravenhage	1.372	0,33%
Utrecht	1.518	0,66%
Nederland	20.956	0,57%

Bron: ABF Research op basis van WOON2012

In deze cijfers is ervan uitgegaan dat de ruimte in het huurbeleid volledig wordt benut. Vanwege marktomstandigheden of andere doelen van verhuurders is het mogelijk dat deze ruimte in mindere mate wordt gebruikt. De doorrekening geeft dus de mogelijke huuropbrengsten aan. De werkelijke huuropbrengsten zijn, aangezien deze sterk afhankelijk zijn van het gedrag van de verhuurders, niet op voorhand te bepalen. Het is in de ogen van het kabinet overigens niet noodzakelijk dat de heffing volledig uit de huurverhoging wordt betaald. Verhuurders hebben ook de mogelijkheid om op andere manieren de heffing in te vullen dan door middel van het maximaliseren van de huuropbrengsten.

Verhuurders, en met name corporaties, hebben diverse instrumenten om te sturen op hun opbrengsten. Zo kunnen corporaties door verkoop van woningen aanvullende middelen vrij maken. In mijn brief van 13 februari is aangegeven dat ik de verkoop van woningen aan zowel institutionele beleggers als bewoners wil versoepelen.

⁴ Noorden: Groningen, Friesland, Drenthe.

Oosten: Overijssel, Twente, Veluwe, Achterhoek, Arnhem/Nijmegen, Zuidwest Gelderland
Westen: Utrecht, Noord-Holland (incl Groot Amsterdam), Zuid Holland (incl Groot Rijnmond), Flevoland.

Zuiden: Zeeland, Noord Brabant, Limburg.

⁵ Dit geldt ook als een fijnmaziger indeling op Corop-niveau wordt gezien.

Een tweede spoor betreft efficiencyverbetering. Uit onderzoek blijkt dat de exploitatielasten (inclusief onderhoud) van gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties aanzienlijk hoger liggen dan van gereguleerde huurwoningen van beleggers⁶. Slechts deels is dit verklaarbaar door een ander woningbezit (type, ouderdom en ligging) en een bredere maatschappelijke oriëntatie van woningcorporaties. Efficiencyverbetering bij corporaties is dus ook een onderdeel waarop corporaties kunnen sturen. Dit bracht de heer Calon, voorzitter van Aedes, ertoe in 2010 te spreken van een noodzakelijke lastenreductie bij corporaties van 20%⁷. In de periode 2005–2009 zijn de exploitatielasten van corporaties sterk boveninflatoir toegenomen (ca. 23% bij een inflatie van ruim 8%). Hoewel de lastentoename nadien gemiddeld onder de inflatie lag is een lastenreductie van 20% nog niet gerealiseerd. Het is derhalve zeer aannemelijk dat woningcorporaties nog voldoende mogelijkheden hebben om efficiencywinsten te boeken op onderhoud en beheer zonder dat daarbij de belangen van huurders worden geschaad. Mijn ambtsvoorganger heeft uw Kamer naar aanleiding van de motie Monasch (Kamerstukken II 2011/12, 29 453, nr. 259) toegezegd om dit richting de corporatiesector in te zetten zodat de komende vier jaren sprake is van een nullijn in de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Ik heb inmiddels Aedes gevraagd te komen met een concrete aanpak die hieraan tegemoet komt. Aedes heeft mij op 12 februari meegedeeld hiertoe alles in het werk te stellen. Een verlaging van bijvoorbeeld tien procent van het exploitatielastenniveau zou op jaarbasis een besparing van circa € 350 miljoen opleveren. U heeft inmiddels hierover een brief ontvangen (Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 290).

In mijn brief van 13 februari met het overzicht van het pakket van afspraken is aangegeven dat het CFV en het CPB in beeld zullen brengen wat de investeringscapaciteit is van de woningcorporaties na de heffing en de genoemde maatregelen.

Het CFV heeft een nieuwe analyse gemaakt van de effecten van het bijgestelde huurbeleid en de verhuurderheffing. De bevindingen van het CFV zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. Het CFV concludeert dat in vergelijking met haar berekeningen van november 2012 op basis van het Regeerakkoord in de doorrekening van het Woonakkoord een aanzienlijke verbetering van de vermogenspositie van de woningcorporaties te zien is. Het CFV heeft twee scenario's doorgerekend, waarbij de solvabiliteit in de variant waarbij meerjarig een reële huurstijging mogelijk is slechts beperkt daalt ten opzichte van het laatste solvabiliteitsoordeel van het CFV en uitkomt op 27%. Ook als uitgegaan wordt van een uiterst prudentiële veronderstelling dat de huren na het zesde jaar met niet meer dan inflatie stijgen is het beeld nog steeds aanzienlijk gunstiger dan bij de doorrekening van het Regeerakkoord.

Het CPB heeft aangegeven de woningmarkteffecten van het woonakkoord nu niet adequaat door te kunnen rekenen. Het CPB maakt voor zijn woningmarktanalyses onder meer gebruik van externe databronnen. Een belangrijke bron betreft het databestand WoON. Van dit bestand is recent een nieuwe versie beschikbaar gekomen. Het CPB wil eerst onderzoeken of de nieuwe data aanleiding geven tot het aanpassen van het woningmarktmodel. Tot die tijd acht het CPB het risico te groot dat uitkomsten later moeten worden bijgesteld.

⁶ Zo komt bijvoorbeeld Van den Hoogen (discussiepaper tbv ASRE seminar van 29 april 2010) op basis van een vergelijking van gereguleerde huurwoningen in Aedex en ROZ/IPD in 2008 bij corporaties tot ruim 50% hogere lasten per woning dan bij beleggers. Uitgedrukt per m² zijn de lasten bij corporaties zelfs meer dan het dubbele van die van beleggers.

⁷ Uitspraak bij het symposium «Grip op bedrijfskosten bij corporaties» 8 november 2010.

Naar aanleiding van mijn toezegging in relatie tot de aangehouden motie Essers c.s. (Kamerstukken I 2012/13, 33 407, nr. G) ga ik nader in op de effecten van het beperken van de heffing tot partijen waarvan de kerntaken DAEB-activiteiten zijn. Als de heffing zou worden beperkt tot enkel corporaties, zou het bedrag aan heffing voor corporaties in 2017 met € 290 miljoen stijgen, zonder dat dit gepaard zou gaan met additionele verdienmogelijkheden voor corporaties. Overige verhuurders zouden zich daarentegen in de situatie bevinden waarin zij geen heffing verschuldigd zijn, maar wel kunnen profiteren van extra verdienmogelijkheden vanuit het huurbeleid. In het licht van de investeringsopgave zie ik geen voordelen in een verschuiving van de lasten naar corporaties. In het licht van de gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders is er ook geen goede rechtvaardiging om de heffing te beperken tot een specifieke groep verhuurders. Zo hebben bijvoorbeeld ook particuliere verhuurders in het verleden kunnen profiteren van objectsubsidies.

De betekenis voor de investeringen:

In eerdere gedachtewisselingen met uw Kamer is gevraagd naar de mogelijke effecten van de heffing op de investeringen in nieuwbouw en onderhoud. In vorengaande is ingegaan op de potentiële additionele huuropbrengsten in relatie tot de heffing. Hieruit blijkt dat in het algemeen geldt dat ook zonder beperkingen in de investeringen de heffing is op te brengen. Het CFV geeft in haar analyse aan dat ten opzichte van de doorrekening van het Regeerakkoord de daling van de solvabiliteit beperkt blijft. Het CFV geeft wel aan dat de ruimte voor investeringen onder druk komt te staan. Ik constateer echter dat het geraamde eigen vermogen nog voldoende ruimte biedt om het huidige niveau van investeringen de komende jaren voort te zetten. In de periode 2009–2011 is door corporaties jaarlijks € 9 à € 10 miljard⁸ aan nieuwe investeringen gepleegd (exclusief circa € 3,5 miljard aan onderhoud). Aangezien de gemiddelde solvabiliteit nog ruim boven het door het CFV vereiste minimale niveau van 15% blijft, kan de sector als geheel een vergelijkbaar niveau aan investeringen tenminste handhaven. Daarnaast merk ik op dat in de doorrekeningen van het CFV nog geen rekening is gehouden met de mogelijkheden die corporaties hebben om het niveau van hun bedrijfslasten te doen dalen. Ook dit kan een significant positief effect hebben op de solvabiliteit (en de kasstromen) van corporaties en daarmee op hun investeringsmogelijkheden. Daarnaast zijn er in het op 13 februari aan uw Kamer voorgelegde pakket aan maatregelen enkele stimulerende maatregelen opgenomen. Woningcorporaties zullen voordeel hebben van het op te richten Energiebesparingsfonds. 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. Ongeveer de helft van dit revolverende fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving komt ten goede aan de verhuurders. Ook de tijdelijke verlaging van de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw zal een positief effect op de investeringen hebben.

De doorwerking op de betaalbaarheid:

De verruiming in het huurbeleid leiden tot hogere huren voor huurders. Er kan niet op voorhand een exacte inschatting worden gegeven van deze gevolgen, omdat een en ander afhangt van de mate waarin verhuurders

⁸ CFV, Sectorbeeld voornemens woningcorporaties prognoseperiode 2012–2016, pagina 7, juni 2012. Investeringen in vastgoed voor verhuur bedraagt in 2011 circa € 8 miljard, de nieuwbouw van circa 7000 koopwoningen in 2011 betreft daarnaast een investering van ruim € 1 miljard.

de ruimte in het huurbeleid ook daadwerkelijk gebruiken. In onderstaande berekeningen is uitgegaan van een maximaal gebruik van de ruimte voor huurverhogingen door verhuurders. In de berekeningen is geen rekening gehouden met verhuizingen. Het betreft de effecten voor huurders in de huidige woning.

Tabel 3. Inkomenseffecten per jaar bij maximale huurverhogingen

Inkomensgroep	Netto inkomenseffect						
	Percentage van groep met inkomenseffect van:						
	0%	<0 t/m -0.1%	<-0.1 t/m -0.25%	<-0.25% t/m -0.5%	<-0.5% t/m -1%	<-1% t/m -1.5%	< -1.5%
Wel huurtoeslag, < 33.614	22%	68%	9%	1%	1%	0%	0%
Geen huurtoeslag, <33.614	0%	1%	18%	68%	13%	0%	0%
33.614-43.000	0%	0%	8%	74%	17%	0%	0%
>43.000	0%	0%	3%	28%	67%	2%	0%
Totaal	10%	32%	10%	31%	16%	0%	0%

Bron: ministerie van SZW op basis van WoON2012.

In tabel 4 is aangegeven welk deel van de huurders een bepaald inkomenseffect kan ondervinden. Zo laat de tabel zien dat 90% van de huurtoeslagontvangers te maken zal krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan -0,1%. Daaruit valt op te maken dat voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag de stijging van de huren grotendeels gecompenseerd wordt door een toename van de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren worden geconfronteerd met een maximale huurverhoging van inflatie plus 1,5% per jaar. Het inkomenseffect hiervan per jaar blijft voor 87% van deze groep beperkter dan -0,5%. Hierbij zij tevens opgemerkt dat dit een extra huurverhoging is ten opzichte van een historisch lage huurontwikkeling, die immers al enkele jaren maximaal op het niveau van de inflatie ligt. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 kan een grotere stijging van de huurquote optreden. Dit is een beoogde prikkel om alternatieven te zoeken in de geliberaliseerde huursector of in de koopmarkt.

Mede naar aanleiding van mijn toezegging om het Nibud te betrekken zijn bovengenoemde doorrekeningen aan het Nibud voorgelegd. De reactie van het Nibud zend ik als bijlage bij deze brief mee. Het Nibud merkt op dat de resultaten een representatief beeld geven van de inkomenseffecten van het voorgenomen huurbeleid. Wel wil het Nibud meegeven dat de berekeningen alleen de partiële effecten van het huurbeleid betreffen en dat voor een compleet beeld van de effecten op de huishoudportemonnee alle beleidsmaatregelen van het kabinet meegenomen moeten worden en dat voor een oordeel over de uiteindelijke betaalbaarheid voor huishoudens ook het niveau van de overige uitgaven ten opzichte van de inkomsten relevant zijn. Het integraal bezien van de inkomenseffecten van het totaal aan kabinetsmaatregelen (ook naast de huurbeleidsmaatregelen) gaat het bestek van deze brief te buiten. De minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid beoordeelt jaarlijks in het kader van zijn begroting het totaal aan effecten van het kabinetsbeleid en voert hier beleid op. Op dat moment kan ook de samenhang van verschillende maatregelen aan de orde komen.

Slotopmerkingen

Zoals in de inleiding aangegeven geeft deze brief een beeld van de effecten van de in het woonakkoord opgenomen aanpassingen in het huurbeleid en de verhuurderheffing. Tevens geeft deze brief aan hoe ik het proces zie rond het omzetten van de in het woonakkoord afgesproken wijzigingen in de verhuurderheffing en het huurbeleid in regelgeving.

Ook op de andere in het pakket maatregelen opgenomen punten zal ik op korte termijn met concrete voorstellen komen:

- Een meer concrete uitwerking van het revolverende fonds voor energiebesparing kan ik u geven in een brief over de aanpak van energiebesparing in de gebouwde omgeving die in het voorjaar aan uw Kamer zal worden gezonden.
- Voor de zomer zal ik samen met de minister van Financiën terugkomen op de vraag of de in december 2012 vastgestelde Tijdelijke regeling hypothecair krediet voldoende ruimte biedt voor hypotheekleningen voor zzp'ers en andere personen met een flexibel contract.
- De versoepeling van de voorwaarden om woningen van woningcorporaties te verkopen aan onder andere beleggers, zoals pensioenfondsen, zal worden vormgegeven door een wijziging van de circulaire over de verkoop van corporatiewoningen (MG 2011-04). Ik verwacht de aanpassing in het voorjaar door te kunnen voeren.
- In de Tweede Kamer ligt het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen (nr. 33 436). Dit wetsvoorstel is inmiddels aangemeld voor plenaire behandeling.
- Ik voer inmiddels overleg met het SVn over de inzet van de aanvullende € 30 miljoen ten behoeve van startersleningen. Mijn inzet is dit te regelen bij Voorjaarsnota.
- Voor 1 maart stuur ik u, samen met de minister en staatssecretaris van Financiën, een brief met het beleidsbesluit ter verduidelijking van het maatwerk dat op de koopmarkt wordt geboden.
- De tijdelijke verlaging van de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw zal in eerste instantie via een beleidsbesluit van de Staatssecretaris van Financiën geregeld worden. De verlaging van de BTW zal gelden van 1 maart 2013 tot 1 maart 2014.

Daarnaast heb ik een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet voorliggen in de Eerste Kamer dat met name een versterking behelst van de positie van de gemeenten en van het interne en externe toezicht en zal ik in aanvulling daarop dit voorjaar voorstellen doen inzake de verbetering van de financiële governance, het financiële toezicht op woningcorporaties en een passende taakafbakening.

De analyse in deze brief laat zien dat met de wijzigingen in het huurbeleid, en de mogelijkheden voor huurharmonisatie, de geboden extra verdienpaciteit voor verhuurders in beginsel voldoende is om de verhuurderheffing te financieren. Verhuurders weten nu waar zij aan toe zijn en kunnen dus door met investeren. Waar overwegingen rond de betaalbaarheid van het wonen of marktomstandigheden daartoe aanleiding kunnen geven zijn er voor verhuurders andere wegen om financiering voor de heffing te vinden, bijvoorbeeld in de ontwikkeling van de bedrijfslasten en verkoop van woningen.

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