

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 62

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 april 2013

Hierbij doe ik uw Kamer een kabinetsreactie toekomen op de motie van de leden Monasch en Visser betreffende investeringen in de vrije huursector, d.d. 20 december 2012 (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 37).

Het kabinet onderschrijft het in de motie geschetste belang van investeringen in de vrije huursector. Het kabinet streeft naar versterking van het middensegment tussen sociale huur en koopsector. Hierdoor kunnen met name middeninkomens weer een reële keus maken tussen huren en kopen.

Vergroting van het aanbod van huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens (681 euro) tot circa 900 euro zorgt voor een betere werking van de woningmarkt en draagt bij aan een grotere arbeidsmobiliteit. Dit is van belang voor de versterking van de economie.

De vrije huursector is in Nederland relatief klein als gevolg van de sterke concurrentie vanuit de gereguleerde huursector en de fiscale facilitering van het eigen woningbezit. Van de totale gereguleerd huurwoningvoorraad (2,6 mln. woningen) is ruim 1 mln. woningen van zodanig hoge kwaliteit dat ze in beginsel geliberaliseerd kunnen worden. Zolang deze woningen in het gereguleerde segment worden verhuurd staan ze de groei van de vrije huursector in de weg.

In het regeerakkoord heeft het kabinet aangekondigd het werkdomein van de woningcorporaties te beperken tot het verhuren, beheren en onderhouden van sociale huurwoningen. In het op 12 februari 2013 gesloten akkoord over de woningmarkt (Woonakkoord) tussen het kabinet en D66, CU en SGP zijn inkomensafhankelijke huurstijgingen voorzien. Door meer ruimte te geven voor hogere huren voor midden- en hogere inkomens wordt de doorstroming bevorderd en wordt het aanbod van huurwoningen gestimuleerd.

In het Woonakkoord is voorts een versoepeling aangekondigd van de voorwaarden waaronder gereguleerde corporatiewoningen verkocht kunnen worden aan particuliere beleggers. Hierdoor kan het belang van de vrije huursector voor de woningmarkt toenemen.

Zoals in het plenair overleg met uw Kamer op 20 december 2012 door mij toegezegd zal bij de vormgeving van het nieuwe woningwaarderingstelsel er rekening mee worden gehouden dat nieuw te bouwen woningen die nu in de vrije huursector vallen dat in het nieuwe systeem ook doen. Bij de toegezegde uitwerking van het nieuwe woningwaarderingstelsel zal ik hierop nader ingaan.

Zoals bij u bekend is in mijn voorstellen de verhuurderheffing niet voor de geliberaliseerde huursector van toepassing. Daarmee vormt deze heffing geen beletsel voor investeringen in de vrije huursector.

Naast de wijzingen in de huurmarkt is voor het investeringen in het huursegment ook de wijziging in de koopmarkt van belang. De door het kabinet voorgenomen geleidelijke vermindering van de hypotheekrente-af trek draagt bij aan versterking van de concurrentiepositie van de vrije huursector op de woningmarkt, doordat de fiscale bevoordeling van koopwoningen ten opzichte van vrije sectorhuurwoningen geleidelijk wordt verminderd. Vrije sector huurwoningen bieden al een grotere flexibiliteit ten opzichte van koopwoningen. Huurders lopen bovendien geen risico op vermogensdaling.

Over de rol van De Nederlandsche Bank merk ik het volgende op. De Nederlandsche Bank staat neutraal ten opzichte van beleggingen zolang deze voldoen aan het wettelijk kader. Het wettelijk kader en het toezicht stellen geen beperkingen aan beleggingen in vrije sector huurwoningen, mits de beleggingen voldoende gediversifieerd zijn en de liquiditeit in de beleggingsportefeuille wordt gewaarborgd, de beheersing op orde is en voldoende deskundigheid aanwezig is.

Beleggingen in woningen worden voor de berekening van het vereist vermogen van pensioenfondsen in het standaardmodel niet anders behandeld dan beleggingen in kantoren en winkels. Indien op voorhand duidelijk is dat het standaardmodel resultaten oplevert die substantieel afwijken van het werkelijke risicoprofiel, kan het fonds in contact treden met De Nederlandsche Bank over te nemen maatregelen.

Zoals u bekend is het kabinet in gesprek met institutionele beleggers over mogelijke interessante beleggingsmogelijkheden in Nederland voor institutionele beleggers. In dit overleg worden eventuele knelpunten in de toezichtkaders besproken. De Nederlandsche Bank is betrokken bij dit overleg.

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