

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

H

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 18 september 2013

De commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ en voor Financiën² hebben kennisgenomen van de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 28 juni 2013, waarin hij aangeeft dat hij op Prinsjesdag in staat is een compleet beeld te geven van de samenhang in het woonbeleid. Naar aanleiding daarvan hebben zij de Minister op 10 juli 2013 een brief gestuurd.

De Minister heeft op 17 september 2013 gereageerd.

De commissies brengen bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier voor dit verslag,
Bergman

¹ Samenstelling Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vicevoorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Vliegenthart (SP), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA)

² Samenstelling Financiën:

Holdijk (SGP), Van der Linden (CDA), Terpstra (CDA), Sylvester (PvdA), Essers (CDA) (*voorzitter*), Witteveen (PvdA), Nagel (50PLUS), Elzinga (SP), Koffeman (PvdD), Reuten (SP), Knip (VVD), Hoekstra (CDA), Van Boxtel (D66), Backer (D66), Vos (GL), De Boer (GL), De Lange (OSF), Sent (PvdA), Postema (PvdA), Van Strien (PVV), Faber-van de Klashorst (PVV), Ester (CU), De Grave (VVD) (*vicevoorzitter*), Bröcker (VVD), Kok (PVV), Brijn (VVD)

BRIEF AAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Den Haag, 10 juli 2013

De commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning en voor Financiën hebben kennisgenomen van uw brief van 28 juni 2013, waarin u aangeeft dat u op Prinsjesdag in staat bent een compleet beeld te geven van de samenhang in het woonbeleid.³ De commissies roepen in dit verband graag hun eerdere brief van 14 mei jl. in herinnering.⁴ Daarin verwijzen zij naar de door u toegezegde⁵ samenhangende visie op het woonbeleid, een «woonnota». Conform uw toezegging aan de Kamer betreft het een zelfstandig beleidsstuk dat ingaat op de samenhang tussen de concrete wetsvoorstellen en beleidsvoornemens, en biedt het een overkoepelende visie.

Voorzitter van commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

Voorzitter van de commissie voor Financiën,
P.H.J. Essers

³ Kamerstukken I 2012/13, 32 847, G.

⁴ Kamerstukken I 2012/13, 32 847, F.

⁵ Toezegging **T01669** op www.eerstekamer.nl

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 september 2013

In deze brief zet het kabinet haar hervormingsagenda voor de woningmarkt uiteen. Hiermee wordt de samenhang geschetst tussen de verschillende maatregelen voor de huur- en koopmarkt, het corporatiestelsel en de bouw. Samen leggen deze maatregelen de basis voor een sterkere woningmarkt. Met deze brief wordt uitvoering gegeven aan de toezegging aan de Eerste Kamer d.d. 12 maart 2013. Een eensluidende brief is aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden.

De woningmarkt is vastgelopen als gevolg van structurele problemen in het woningmarktstelsel alsmede de economische crisis. Kopers, huurders, aanbieders en financiers worden hierdoor getroffen. Zij hebben moeite om een geschikte huur- of koopwoning te vinden, kampen met restschulden of durven niet te investeren. Er is onzekerheid over de toekomst en de koers op de woningmarkt. De stagnatie op de woningmarkt raakt ook de economische ontwikkeling, de dynamiek op de arbeidsmarkt en de stabiliteit van het financiële stelsel. Deze situatie kan enkel worden doorbroken met een integrale en gelijktijdige hervorming van de koop- en huurmarkt. Het kabinet heeft daarom in het Regeerakkoord integrale en structurele hervormingen afgesproken. Met de fracties van D66, ChristenUnie en SGP en de coalitiepartijen is overeenstemming bereikt over een gezamenlijke aanpak, welke is vastgelegd in het Woonakkoord. Met deze hervormingsagenda wordt perspectief geboden op een flexibele en toekomstrobuste woningmarkt, die meer keuze biedt aan huurders en kopers, kansen biedt voor investeringen, beter bestand is tegen economische schokken en bijdraagt aan een sterker Nederland. Borging van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen is hierbij vanzelfsprekend het uitgangspunt.

De hervormingsagenda zoekt een balans tussen overheidssturing en particulier initiatief. Regels en subsidies, die de vrije keuze van consument en investeerder verstoren, worden beperkt. Om zo veel mogelijk consumenten een reële keuze tussen huren en kopen te bieden worden gelijktijdig stappen op de huur- en koopmarkt gezet. Op de koopmarkt worden hypotheekschulden teruggebracht, zodat huiseigenaren minder risico lopen op restschulden en financiële problemen. In de huursector wordt de relatie tussen prijs en gewildheid versterkt, zodat er meer ruimte ontstaat voor investeringen en doorstroming, en huurders sneller een passende woning kunnen vinden. Wie het niet op eigen kracht kan, kan rekenen op volwaardige ondersteuning middels de huurtoeslag. Door duidelijkheid over deze koers kan het vertrouwen bij consumenten, investeerders en financiers weer postvatten. De hervormingen bieden daarmee ook de sleutel tot investeringsherstel.

Door vandaag krachtig in te grijpen wordt zeker gesteld dat de woningmarkt van morgen er sterker voor staat. Het kabinet is zich ervan bewust dat de problemen van vandaag niet plotsklaps zullen zijn opgelost, en dat de hervormingen op korte termijn pijn kunnen doen. Daarom zijn in het Regeer- en Woonakkoord eveneens maatregelen genomen die lucht bieden: bijvoorbeeld aan huiseigenaren die momenteel met restschulden kampen, en aan huurders die hun inkomen zien dalen. Tevens zijn in het Regeer- en Woonakkoord structurele maatregelen getroffen om de investeringscapaciteit en de doorstroming op de woningmarkt zo veel mogelijk op peil te houden. Aanvullend worden, al dan niet tijdelijke, maatregelen genomen om op korte termijn ruimte te scheppen voor investeringen en werkgelegenheid in de woningbouw.

De verschillende maatregelen worden nu en in de komende periode uitgewerkt en ingevoerd. Hierbij wordt een beroep gedaan op corporaties, gemeenten, bouwers, banken en beleggers. Zij waren de afgelopen decennia, corporaties voorop, de motor achter de ontwikkeling van de woningmarkt. Hun inzet is ook nu van cruciale betekenis. Zo zijn in het Energieakkoord en de overeenkomst met het bestuur van Aedes afspraken gemaakt over respectievelijk investeringen in energiebesparing en de continuering van investeringen in de huursector. Het kabinet wil, op basis van de voorliggende agenda, in goede samenwerking met de betrokken partijen verder bouwen aan een sterkere woningmarkt.

In deze brief wordt achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt en de ijkpunten bij de aanpak van de woningmarkt. Vervolgens wordt de Hervormingsagenda uiteengezet. Tenslotte wordt een overzicht geboden van de verschillende maatregelen en de bekende planning.

De situatie op de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt kent veel om trots op te zijn. Brede lagen van de bevolking weten zich verzekerd van kwalitatief goed en betaalbaar wonen, mede dankzij de inspanningen van woningcorporaties, gemeenten en bouwers. Desalniettemin is het duidelijk dat de woningmarkt is vastgelopen. De woningmarkt ondervindt niet alleen de gevolgen van de krediet- en eurocrisis; de crisis onderstreept ook de structurele onevenwichtigheden op de woningmarkt. Het belangrijkste probleem is dat de woningmarkt onvoldoende vrijheid en flexibiliteit biedt aan huurders, kopers en investeerders. De afgelopen decennia was de overheidssturing en -subsiëring gericht op het stimuleren van de koopmarkt via hypothecaire financiering, het reguleren van de prijzen en het aanbod op de huurmarkt, en het verbreden van het taakveld van corporaties. Dit heeft geleid tot een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad. Maar tegelijkertijd heeft het de keuzes van consumenten en aanbieders te veel gestuurd en daarmee het functioneren van de markt verstoord.

De koopwoningmarkt is sterk afhankelijk geworden van ruimhartige hypothecaire kredietverlening. Hoge private schuldposities in combinatie met aflossingsvrije hypotheke (en daaraan gekoppelde onbelaste spaar- of beleggingsproducten) hebben tot kwetsbaarheden op de koopwoningmarkt en in het financiële stelsel geleid. Nu de koopmarkt stagneert als gevolg van de crisis, leiden deze schuldposities bij verkoop in toeneemende mate tot restschulden voor huiseigenaren en risico's voor de financiële stabiliteit. Als gevolg van de gedaalde transacties zijn ook de investeringen in de woningbouw sterk gedaald, met negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid en bedrijvigheid in de bouw. De crisis maakt duidelijk dat het vermogen in de bouw om zich aan te passen aan de veranderende vraag een impuls kan gebruiken. Ook partijen in de woningbouw zijn in grote mate afhankelijk geworden van de ruimhartige financiering van woningen en bedrijfs-onroerendgoed uit het verleden, en zijn kwetsbaar, ondermeer door speculatieve grondposities.

Op de huurmarkt is sprake van een gebrekkige allocatie van betaalbare huurwoningen: de gereguleerde voorraad wordt voor een deel bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Daarnaast is er sprake van een gebrek aan keuzemogelijkheden voor middeninkomens, omdat het woningaanbod in het vrije huursegment beperkt is. De basis voor deze problemen ligt in het feit dat er onvoldoende relatie is tussen de huurprijs en de gewildheid van huurwoningen. Daarbij komt dat de fiscale subsidiëring van de koopmarkt en de

dominante positie van de corporaties op de huurmarkt belemmeringen opwerpen voor private investeringen in het vrije huursegment. Hierdoor is de woningmarkt in twee gedeeld. De consument is goeddeels aangevoelen op de koopmarkt of de gereguleerde huurmarkt, de vrije huurmarkt biedt vaak onvoldoende alternatief.

IJkpunten voor een beter werkende woningmarkt

Bij de aanpak van de woningmarkt is een balans nodig tussen overheidssturing en particulier initiatief. Dit betekent niet dat de overheid zich terugtrekt, maar dat zij zich meer richt op het beschermen en versterken van de positie van de consument en het bieden van meer ruimte aan vrije keuzes. De volgende ijkpunten zijn leidend voor de koers die het kabinet heeft ingezet.

Om te beginnen is het van belang dat hypotheekschulden zo veel mogelijk (gedurende de looptijd) worden afgelost. Het kabinet wil bezitsvorming bevorderen in plaats van schuldvorming. Financiële risico's moeten worden beperkt, omdat deze kunnen leiden tot stagnatie op de woningmarkt en een bedreiging kunnen vormen voor de financiële stabiliteit. Daarnaast moeten de prijzen van huurwoningen zoveel mogelijk een afspiegeling zijn van de gewildheid van de woning. Dit bevordert het aanbod, de doorstroming en een efficiënte allocatie van sociale huurwoningen. Daarbij is volwaardige ondersteuning van hen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien essentieel; de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen staan voorop, grote schokken moeten worden vermeden. De ondersteuning moet dan ook daadwerkelijk worden gericht op degenen die hierop zijn aangewezen. Voor midden- en hogere inkomens moet de keuze worden vergroot door een verruiming van het aanbod in het vrije huursegment. Corporaties vervullen een onmisbare rol; om de effectiviteit en legitimiteit van deze instellingen te versterken is echter een beter afgebakend takenpakket en scherper toezicht nodig. Corporaties hebben als kerntaak het aanbieden van betaalbare huurwoningen. Daarnaast kunnen zij (samen met andere partijen) bijdragen aan de leefbaarheid in de directe omgeving van hun sociale bezit.

In aansluiting op de structurele hervormingen, welke op langere termijn effect zullen hebben, zijn in het Regeer- en Woonakkoord verzachtende maatregelen getroffen voor huiseigenaren met restschulden en huurders die te maken krijgen met inkomensdaling. De rente over tussen 29 oktober 2012 en 1 januari 2017 ontstane restschulden is tijdelijk fiscaal aftrekbaar. Het huurtoeslagbudget wordt verhoogd. En huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen komen bij inkomensdaling in aanmerking voor huurverlaging. Daarnaast zijn maatregelen genomen om de investeringsruimte en de doorstroming zo veel mogelijk op peil te houden. Zo is het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen permanent verlaagd. En zo leidt de verruiming van het huurbeleid tot extra opbrengsten voor corporaties, zodat zij, naast het leveren van een bijdrage via de verhuurderheffing, kunnen blijven investeren in de woningmarkt. In aanvulling hierop worden nog een aantal, al dan niet tijdelijke, maatregelen getroffen om een impuls aan de bouw te bieden. Van aanbieders zelf wordt een omslag verwacht: zij moeten de consument meer centraal gaan stellen en beter gaan inspelen op verschuivingen in de investeringsbehoefte door ondermeer bevolkingsdaling, vergrijzing en veroudering van de voorraad. Het bevorderen van energiebesparing in de gebouwde omgeving heeft prioriteit, omdat dit niet alleen nodig is in het licht van de klimaatdoelstellingen, maar tevens bijdraagt aan zowel de werkgelegenheid in de bouw als lastenverlaging voor consumenten.

Het succes van de hervorming staat of valt met de integrale aanpak van zowel de koop- als de huurmarkt. Omdat deze segmenten communicerende vaten zijn, kunnen geen eenzijdige stappen worden gezet, maar moeten ze gelijktijdig en in samenhang worden aangepakt. Het is van belang dat mensen zo veel mogelijk een reële keuze krijgen tussen huren en kopen. Daarvoor zijn zowel hervorming van de fiscale subsidiëring in de koopsector, verruiming van het vrije huursegment en meer marktconforme huurprijsvorming nodig. Daarom wordt ingezet op gelijktijdige aanpassing van de hypotheekrenteaftrek en van het huurbeleid.

Het kabinet hecht veel waarde aan een maatschappelijk gedragen uitwerking van de maatregelen. Gezien de grote institutionele belangen kan overeenstemming met alle betrokkenen niet steeds gegarandeerd worden. Dat er in de afgelopen tien jaar reeds drie verschillende kabinetsvisies op de woningmarkt zijn verschenen illustreert dit. Dat laat onverlet dat het kabinet samen met de betrokken partijen op de woningmarkt de aanpak verder wil vorm geven. Deze brief is daartoe een uitnodiging. Rond de aanpak van energiebesparing en de investeringen van corporaties in de huursector zijn reeds afspraken gemaakt. In aanvulling op het Woonakkoord wordt op dit moment samengewerkt met maatschappelijke partners om tot overeenstemming te komen over het woningwaarderingstelsel en de huursombenadering.

Prioriteit ligt nu bij het uitvoeren van de afgesproken maatregelen, zodat er duidelijkheid is over de koers. Dit is essentieel voor het vertrouwen op de woningmarkt, zodat men weer durft te verhuizen en investeren. Met de hervormingen wordt tevens een belangrijke bijdrage geleverd aan de economische kracht en financiële stabiliteit van Nederland. Instanties als het Internationaal Monetair Fonds⁶, de Europese Commissie⁷ en De Nederlandsche Bank⁸ hebben steun uitgesproken voor de gekozen richting en voor een daadkrachtige uitvoering.

De hervormingsagenda voor de woningmarkt

Het kabinet heeft de volgende hervormingsagenda geformuleerd:

1. Een beter werkende koopmarkt: beheersbare schulden en risicoreductie;
2. Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt;
3. Een beter werkende huurmarkt: voldoende kansen voor huishoudens met een smalle beurs en meer ruimte voor het middensegment;
4. Woningcorporaties: heldere taken en scherp toezicht;
5. De bouw: ruimte voor investeringen en een vraaggerichter aanbod;
6. Impuls voor energiebesparing in de gebouwde omgeving;
7. De consument centraal: meer ruimte voor particulier initiatief.

1. Een beter werkende koopmarkt: beheersbare schulden en risicoreductie

Op de koopmarkt werkt het kabinet aan het beperken van schuldposities en daaraan gekoppelde risico's, zodat het vertrouwen bij consumenten, banken en beleggers kan worden versterkt. Onverantwoorde risico's en hoge schulden maken de woningmarkt, zeker bij dalende prijzen, kwetsbaar en kunnen een belemmering vormen voor de doorstroming. Consumenten kunnen met restschulden en financiële problemen te maken krijgen. Ook heeft de ruimhartige verstrekking van aflossingsvrije

⁶ IMF (2013), <http://www.imf.org/external/np/ms/2013/031913.htm>

⁷ http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/nd/csr2013_netherlands_nl.pdf

⁸ <http://www.trouw.nl/tr/nl/4504/Economie/article/detail/3409342/2013/03/14/DNB-koers-houden-met-bezuinigingen.dhtml>

hypotheken, in combinatie met dalende prijzen, tot kwetsbaarheden in het financiële stelsel geleid. Zo verdiepen de crisis op de woningmarkt en in de financiële sector elkaar. Er worden verschillende stappen gezet om risico's en schulden op de koopmarkt te beperken.

Het recht op hypotheekrenteaftrek voor nieuwe leningen is sinds 1 januari 2013 gekoppeld aan het volledig en tenminste annuïtair aflossen van de lening. Aflossen tijdens de looptijd wordt weer de norm. Daardoor gaat de hypotheekrenteaftrek weer doen waar het instrument voor bedoeld is: het bevorderen van bezit van de eigen woning in plaats van het maximaliseren van schulden. Daarnaast wordt vanaf 2013 de loan-to-value (LTV) bij nieuwe hypotheken stapsgewijs beperkt met 1 procentpunt per jaar tot 100% in 2018. Doordat er minder kan worden geleend en er een grotere prikkel is tot aflossen, worden hoge schulden en daaraan gekoppelde risico's beperkt.

Tevens wordt vanaf 2014 het maximale aftrektarief van de kosten met betrekking tot een eigen woning geleidelijk beperkt in stappen van een half procentpunt per jaar, tot maximaal het tarief in de derde schijf van de inkomstenbelasting. Er vindt een terugsluis van de opbrengsten van deze maatregelen plaats in de vorm van een verlaging van de inkomstenbelasting. Daarmee leiden de maatregelen gelijktijdig tot een beperking van de prikkel tot schuldvorming en een vermindering van de belasting op arbeid. Een deel van deze maatregelen is inmiddels reeds bij wet geregeld. Met Prinsjesdag heeft het kabinet het voorstel voor de Wet maatregelen woningmarkt 2014 aangeboden, waarmee invoering van de overige maatregelen wordt geregeld.

Om niet-noodzakelijke marktverstoringen tegen te gaan en de risico's voor de overheidsfinanciën beheersbaar te houden, wordt de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verlaagd. De NHG werd in 2009 tijdelijk verhoogd ter ondersteuning van huizenkopers. Inmiddels zijn de prijzen op de koopwoningmarkt echter substantieel gedaald. Zoals eerder besloten, wordt de NHG per 1 juli 2014 teruggebracht tot een bedrag van 265.000 euro. Daarna zal de NHG met jaarlijkse stappen worden teruggebracht, totdat op 1 juli 2016 een niveau is bereikt van 225.000 euro. Na 2016 is het uitgangspunt de NHG te koppelen aan de gemiddelde woningprijs.

Tegelijkertijd wil het kabinet de mogelijkheden om middels schenking middelen te genereren voor de financiering of aflossing van een koopwoning bevorderen. Daartoe zal de (eenmalige) vrijstelling voor de eigen woning in de schenkbelasting van 1 oktober 2013 tot 1 januari 2015 zal worden verhoogd naar 100.000 euro. Bovendien vervalt de beperking van de vrijstelling tot schenkingen van ouder aan kind.

Daarnaast zijn maatregelen genomen ten behoeve van de doorstroming en de toegankelijkheid van de koopmarkt. Het tarief van de overdrachtsbelasting bij woningverkoop is permanent verlaagd. Daarnaast wordt meer ruimte geboden aan zittende huiseigenaren die willen verhuizen en met restschulden kampen. Sinds 29 oktober 2012 kan de rente over restschulden gedurende een periode van tien jaar, onder voorwaarden, worden afgetrokken. Deze regeling geldt voor restschulden ontstaan tot 1 januari 2018. Daarenboven wil het kabinet het voor bestaande NHG-hypotheken tevens mogelijk maken om, onder strikte voorwaarden, restschulden mee te financieren onder de NHG. Daarnaast wordt € 50 miljoen vrijgemaakt voor startersleningen. Om maatwerk in de hypothecaire financiering te bevorderen heeft het kabinet in het Woonakkoord duidelijkheid geboden dat, wanneer naast de hypotheek een tweede lening wordt afgesloten, deze combinatie onder voorwaarden door de

fiscus niet als één lening zal worden beschouwd, waardoor op ieder gewenst moment de maandlasten kunnen worden verlaagd.⁹ De maatregelen op de koopwoningmarkt kunnen een belangrijk effect hebben op het financiële stelsel en de hypotheekverstrekking. Transparantere hypotheekvormen die worden afgelost in combinatie met lagere schuld niveaus kunnen gemakkelijker worden gefinancierd en door meer partijen worden aangeboden. Verlaging van hypotheekschulden kan bijdragen aan vertrouwen en financieringsruimte op de hypotheekmarkt en de kapitaalmarkten, en daarmee ook weer aan ruimte voor hypotheekverstrekking. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

2. Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt

Het kabinet acht een beter functionerende hypotheekmarkt, met voldoende concurrentie en financieringsmogelijkheden, van groot belang voor het herstel van de woningmarkt. Een gebrek aan concurrentie kan leiden tot hoge rentetarieven voor consumenten en heeft negatieve effecten op het herstel van de woningvraag en de bouwproductie. Ook is het van belang dat hypotheekverstrekkers beschikken over voldoende financieringsmogelijkheden. In eerste aanleg zijn het de spelers op de hypotheekmarkt die zorg moeten dragen voor een verantwoorde en goed werkende hypotheekmarkt met voldoende leenmogelijkheden voor consumenten. De overheid schept de kaders en randvoorwaarden.

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft recentelijk geconcludeerd dat de hoogte van marges op Nederlandse hypotheekleningen voor een groot deel wordt beïnvloed door de capaciteitsrestricties van aanbieders en een gebrek aan toetreding. De ACM heeft mede daarom aangekondigd onderzoek te zullen doen naar toetredingsbarrières. Nieuwe toetreders zijn een belangrijke factor voor een goed werkende en concurrerende hypotheekmarkt. De huidige activiteiten van buitenlandse banken zijn echter relatief beperkt. Dit lijkt met name het gevolg te zijn van de internationale crisis, waardoor banken zich meer concentreren op het op orde brengen van de activiteiten in hun thuismarkten. Ook speelt een rol dat deze partijen belemmeringen zien in de hoge LTV-percentages in combinatie met het beperkt aflossen van Nederlandse hypotheekleningen, wat in andere landen veel minder gebruikelijk is.

Om de aantrekkelijkheid voor nieuwe toetreders te bevorderen moeten de risico's van hypotheekproducten worden verkleind en de transparantie vergroot. Daartoe is in het Regeerakkoord voorzien in een stapsgewijze verlaging van het LTV-percentage en is het recht op hypotheekrenteaf trek gekoppeld aan volledige aflossing van de hypotheek volgens tenminste een annuïtair schema. Ook kan hiermee op termijn worden bijgedragen aan het verminderen van de capaciteitsrestricties waarmee Nederlandse aanbieders geconfronteerd worden. De hoge hypotheekschuld is namelijk één van de belangrijkste oorzaken van deze restricties. Daarnaast wordt gezien hoe meer mogelijkheden kunnen worden gecreëerd voor een soepele financiering van hypotheekportefeuilles van kredietverstrekkers. De heer Van Dijkhuizen heeft verkend hoe de rol van institutionele beleggers, waaronder de Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars, bij de hypothecaire woningfinanciering kan worden vergroot. In deze context zijn door de Commissie Kroes de mogelijkheden omtrent de oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling (NHI) onderzocht, waarbij institutionele beleggers, ook uit het buitenland, een grotere rol kunnen spelen bij de financiering van hypotheekleningen. In de komende periode zal het kabinet bezien of en hoe een NHI kan worden ingericht zodanig dat

⁹ Hierbij moet uiteraard worden voldaan aan de vereisten van de Wet op het financieel toezicht.

wordt voldaan aan de Europese staatssteunaspecten en de andere randvoorwaarden.

Transparantie over hypotheekrentetarieven zijn essentieel voor de consument. Daarom zijn op 1 januari van dit jaar via het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 verschillende maatregelen van kracht geworden om de werking van de hypotheekmarkt te verbeteren en de positie van de consument te versterken. Aanbieders worden verplicht beter en eerder te communiceren over hun rentetarieven en de tariefgevolgen bij verlenging van de rentevaste periode. Ook moeten aanbieders bij consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel dezelfde rentetarieven in rekening brengen. Voorts moet bij een variabele hypotheek duidelijk worden aangegeven welke component variabel is, en – in geval van een tariefwijziging – welke component hiervan de oorzaak is.

3. Een beter werkende huurmarkt

Om voldoende keuze voor lage en middeninkomens op de huurmarkt te bevorderen, is een beter werkende huurmarkt nodig met voldoende investeringsperspectief, ook voor particuliere investeerders. Betaalbare huurwoningen moeten in de eerste plaats beschikbaar zijn voor de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Uitgangspunt is dan ook dat de omvang van de sociale woningvoorraad in verhouding blijft tot de omvang van de doelgroep. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen is het belangrijk om de allocatie te verbeteren. Door scheefwonen tegen te gaan, kan de gereguleerde huurmarkt meer in beweging komen en ontstaat er meer ruimte en keuzemogelijkheden voor lagere inkomensgroepen, die het meest zijn aangewezen op dit segment. Om middengroepen voldoende alternatief te bieden, is tegelijkertijd behoefte aan een levensvatbaar vrij huursegment.

Een betere allocatie van betaalbare woningen

Er zijn momenteel in principe voldoende gereguleerde huurwoningen in verhouding tot de doelgroep, maar niet al deze woningen zijn ook daadwerkelijk beschikbaar voor de doelgroep. Dit is van invloed op de wachttijd voor sociale huurwoningen. Om de allocatie van sociale huurwoningen te verbeteren, is het van belang dat de huur een sterkere relatie krijgt met de gewildheid van de woning en dat scheefwonen wordt bestreden. Hierdoor wordt de doorstroming in de sociale huursector, en daarmee de beschikbaarheid voor de doelgroep, bevorderd. Om een sterkere relatie tussen prijs en kwaliteit te bevorderen, neemt het kabinet een aantal maatregelen. Het kabinet heeft boveninflatoire huurverhogingen mogelijk gemaakt waarbij de mogelijkheid wordt geboden om voor hogere inkomens de huren sneller te verhogen. De maximale huur blijft voor alle huurders gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS). Het kabinet heeft als invulling van de afspraken uit het Woonakkoord een voorstel gedaan voor de modernisering en vereenvoudiging van het WWS. De onderdelen woonomgeving en woonvorm uit het huidige stelsel worden vervangen door de WOZ-waarde. De schaarstepunten verdwijnen, onder een gelijktijdige ophoging van de prijs per WWS-punt. Op deze wijze blijft de verdiencapaciteit voor verhuurders gehandhaafd. De opname van de WOZ-waarde in het stelsel maakt dat de maximale huurprijzen meer de voorkeuren van woonconsumenten voor woningen gaan weerspiegelen. Gewilde woningen kunnen daardoor een hogere maximale huurprijs krijgen. Behalve dat het gerechtvaardigd is dat huurders meer kunnen gaan betalen voor een gewilde woning dan voor een minder gewilde woning, kan hier ook een stimulans voor verhuurders van uitgaan om meer te investeren in nieuwe woningen waar de markt om vraagt. Tevens zal voor eind 2014 een wetsvoorstel worden gedaan

voor een huursombenadering. Het kabinet streeft naar afspraken met de maatschappelijke partners over de verdere uitwerking van deze stappen.

Betaalbaarheid en huurprijsbeleid

Borging van de betaalbaarheid is een randvoorwaarde bij de hervorming van de huurmarkt. Ook mensen die zelf onvoldoende middelen hebben om in hun huisvesting te voorzien, moeten goed kunnen wonen. De boveninflatoire huurverhogingen moeten dan ook leiden tot een betere beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor lagere inkomens. Daarnaast wordt het budget voor de huurtoeslag de komende jaren verhoogd, zodat de laagste inkomens kunnen worden tegemoetgekomen voor de huurstijgingen en in hun koopkracht. Ook heeft het kabinet besloten de eerder dit jaar geconstateerde tegenvallers in de huurtoeslag volledig te compenseren zodat de huurtoeslag op peil kan blijven. Bij de boveninflatoire huurverhogingen zijn flankerende maatregelen voorzien voor het geval een huurder met inkomensdaling te maken krijgt; in dat geval is huurverlaging mogelijk. Voor een aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken is voorzien in een hardheidsclausule waardoor deze groepen (en hun inwonende mantelzorgers) worden ontzien bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Voor verhuurders zullen de huurverruiming en de huurtoeslag leiden tot extra inkomsten. Aangezien het land voor een grote budgettaire opgave staat, is het redelijk dat verhuurders, net als partijen in veel andere sectoren, vanuit deze extra inkomsten een bijdrage leveren aan deze opgave. Daarom worden de extra huurinkomsten deels afgeroomd via een verhuurderheffing. In het Woonakkoord is de omvang van de verhuurderheffing zo bepaald dat deze structureel en generiek is op te brengen uit de genoemde extra huurinkomsten en andere mogelijkheden, zoals efficiencyverbeteringen in de bedrijfsvoering en verkoop van onroerend goed. De structurele investeringscapaciteit van de sociale huursector blijft dus op peil. Voor onzelfstandige eenheden voor ouderen en studenten hoeft geen bijdrage geleverd te worden aan de verhuurderheffing. De verhuurderheffing voor de jaren 2014 e.v. is uitgewerkt in het door mij aan de Kamer aangeboden wetsvoorstel Maatregelen woningmarkt 2014.

Bovendien is in dit voorstel een mogelijkheid tot heffingsvermindering opgenomen voor een drietal gevallen: bij investeringen in de woningvoorraad in krimpgebieden (door sloop of samenvoeging van huurwoningen), bij de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid (door sloop of samenvoeging, nieuwbouw van een zelfstandige huurwoning met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens, en renovatie) en bij de transformatie van vastgoed zonder woonfunctie naar vastgoed met woonfunctie (zelfstandige woningen of wooneenheden met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens). De heffingsvermindering geldt voor de periode 2014–2017. Hiermee wordt een versnelling beoogd van investeringen, waarmee een impuls aan het economisch herstel wordt gegeven.

Met de corporatiesector zijn afspraken gemaakt over ondermeer continuering van de investeringen en hun bijdrage aan de financiële inspanningen van het land. Deze afspraken worden in de paragraaf over de woningcorporaties nader toegelicht.

Ruimte voor het middensegment

Voor een goed werkende woningmarkt is het van belang dat er ook meer ruimte ontstaat voor investeringen in huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens, zodat huishoudens met midden en hogere inkomens een volwaardige keuze hebben tussen huren en kopen. Tussen 2009 en 2012 is

de vraag naar huurwoningen in het segment vanaf de liberalisatiegrens met ruim zeventig procent toegenomen (WoON 2012). Dit was mede het gevolg van de onzekerheid en verminderde hypotheekverstrekking op de koopmarkt alsmede de toewijzingsregels voor gereguleerde corporatiewoningen. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt speelde een rol. Een volwaardig middensegment op de woningmarkt voegt belangrijke stappen toe aan de wooncarrière en bevordert de keuzemogelijkheden en doorstroming. Het vormt daarmee smeerolie voor de woningmarkt, maar ook voor de arbeidsmarkt. Zo wees de Commissie sociaaleconomische Aangelegenheden van de sociaaleconomische Raad (SER) recent op het belang van de vrije huursector¹⁰: een meer volwaardige vrije huursector bevordert volgens de commissie de mobiliteit op de woningmarkt en arbeidsmarkt en is belangrijk voor de macro-economische stabiliteit.

Het kabinet pakt dan ook belemmeringen aan die investeringen in het vrije huursegment in de weg kunnen staan. Enerzijds kan de fiscale subsidiëring gericht op het kopen van woningen een drempel vormen voor de ontwikkeling van het vrije huursegment. Deze subsidiëring wordt beperkt (zie de paragraaf inzake de koopmarkt). Anderzijds kan de prijsregulering in de huursector, in combinatie met scheefwonen, een belemmering vormen voor de groeipotentie van de vrije sector. De gereguleerde huurprijzen worden nu meer in overeenstemming gebracht met de gewildheid van de woningen, en er zijn inkomensafhankelijke huurverhogingen ingevoerd om het scheefwonen tegen te gaan. Verschillende partijen kunnen een rol spelen bij de totstandkoming van het aanbod in het middensegment. Er liggen ook kansen voor beleggers in vrije sector huurwoningen, zoals pensioenfondsen. Wanneer corporaties zich meer richten op de kerntaak ontstaat er meer ruimte voor private investeerders in het vrije huursegment. Corporaties kunnen huurwoningen, wanneer deze niet nodig zijn voor de doelgroep, verkopen aan beleggers, maar ook aan hun huurders of andere investeerders. Het kabinet zal de regels voor verkoop van corporatiewoningen versoepelen.

Overigens betreft de verkoop van woningen een langjarige transitie, waarbij rekening moet worden gehouden met de economische ontwikkeling en de lokale omstandigheden. Verkoop van woningen is niet de enige manier om het aanbod te verruimen. Met name in gebieden met een gespannen woningmarkt kunnen ook kansen liggen voor nieuwbouw. Gemeenten kunnen totstandkoming van het aanbod bevorderen door hierover afspraken te maken met marktpartijen en institutionele beleggers. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Den Haag recent een overeenkomst gesloten met een Britse particuliere belegger over investeringen in huurwoningen¹¹. Tevens heeft het kabinet een werkgroep onder leiding van de heer Tjerk Kroes gevraagd om te verkennen of de rol van institutionele beleggers, ook uit het buitenland, bij de financiering van (investerings van) woningcorporaties kan worden vergroot.

Het kabinet zal door middel van het WoON en de jaarlijkse Huurenquête monitoren of het aanbod in het middensegment daadwerkelijk verder groeit.

¹⁰ SER, Commissie sociaaleconomische Aangelegenheden (2013), *Nederland in stabielere vaarwater: Een macro-economische verkenning*

¹¹ <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Britse-belegger-Hanson-gaat-samenwerken-met-gemeente-Den-Haag.htm>

4. Woningcorporaties: heldere taken en scherp toezicht

De woningcorporaties leveren een onmisbare bijdrage aan het wonen in Nederland. Corporaties hebben niet alleen een kwantitatieve prestatie van formaat geleverd om de woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te lossen. Tot op de dag van vandaag voorzien zij ons land van een kwalitatief zeer hoogwaardige woningvoorraad die bovendien betaalbaar is gebleven. Corporaties hebben een essentiële rol gespeeld in het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de aandachtswijken van Nederland. Het merendeel van de corporaties kwijt zich dan ook op verantwoordelijke en kundige wijze van haar taak. Desalniettemin is er in delen van de sector de afgelopen tijd ook sprake geweest van misstanden. Er was sprake van bestuurlijk falen, beloningspraktijken die uit de pas liepen met het maatschappelijke debat, en onacceptabele financiële risico's als gevolg van bepaalde commerciële projecten of financieel wanbeheer. Om de bereikte prestaties te borgen, en te voorkomen dat als gevolg van misstanden maatschappelijk vermogen verloren gaat, zijn veranderingen in het corporatiestelsel noodzakelijk.

De rol en positie van de corporaties hebben zich in de loop der tijd sterk ontwikkeld. Sinds de jaren negentig zijn de verwachtingen jegens corporaties veranderd, zowel ten aanzien van de verhouding met de overheid als over de breedte van het taakpakket. Opereerden de corporaties in de naoorlogse periode de facto als uitvoeringsorganisaties van de overheid, in de periode na de bruteringswet werden zelfregulering en marktgerichte kernbegrippen. Corporaties hadden ruime vrijheid bij de invulling van hun rol. In de jaren negentig en de eerste jaren na 2000 nam de waarde van het vastgoed van corporaties flink toe en daarmee ook de mogelijkheid om kapitaal aan te trekken. Sinds de bruteringswet namen ook de commerciële activiteiten toe, zoals verhuur in duurere segmenten, verkoop van woningen en participatie in commercieel vastgoed, zoals kantoren. Ook kwam een fusiegolf op gang. Door de groeiende vermogenspositie en de ruime definitie van het werkgebied, ontstond een discussie over de aanwending van het «maatschappelijk opgebouwd vermogen». Om ervoor te zorgen dat dit vermogen maximaal werd ingezet voor publieke doelen, werden corporaties na 2000 steeds meer aangemoedigd om een bredere verantwoordelijkheid te nemen en ook nadrukkelijk te investeren in leefomgeving, openbare ruimte en ouderenhuisvesting. Corporaties werden ook geacht fors te participeren in het wijkenbeleid.

De tijden zijn veranderd. Het debat over gedrag en verantwoording van (bestuurders van) private instellingen in (semi) publieke sectoren is fors verscherpt ten opzichte van de jaren 90, toen verzelfstandiging en marktwerking voorop stonden. Door een aaneenschakeling van incidenten, vooral rond financieel risicovolle activiteiten, is de legitimiteit van de sector fors onder druk komen te staan. Bestuurders moeten beseffen dat ze werken met maatschappelijk opgebouwd vermogen. Dat vereist zorgvuldig omgaan met risico's en een transparante verantwoording over de (investerings-)beslissingen. De economische crisis heeft duidelijk gemaakt dat de waardegroei van vastgoedportefeuilles niet vanzelfsprekend is, en dat de (commerciële) investeringen die op basis daarvan kunnen worden ontplooid dus begrensd zijn en risico's kennen. De corporatiesector kan het zich, evenals de overheid, banken en consumenten, niet meer veroorloven grootschalig op de pof te leven.

Samen de schouders onder een duurzaam corporatiebestel

Een belangrijke les van de afgelopen jaren is dat andere (commerciële) activiteiten kunnen leiden tot risico's voor het maatschappelijk bestemd vermogen en daarmee voor de uitvoering van de kerntaak, het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Dergelijke risico's moeten worden voorkomen. Het maatschappelijk bestemd vermogen moet beschikbaar blijven voor het verhuren van woningen voor de laagste inkomenscategorieën. Om de risico's te beperken, is een betere afbakening van het takenpakket nodig. Het exploiteren van sociale huurwoningen moet weer centraal komen te staan. Uitgangspunt zal moeten zijn dat met de exploitatie een fatsoenlijk rendement kan worden behaald. De economische situatie dwingt tot een heroriëntatie op het verdienmodel. Dit is tevens van belang voor het functioneren van de woningmarkt. Wanneer corporaties zich meer richten op hun kerntaak, ontstaat er meer ruimte voor particuliere investeerders in het geliberaliseerde segment. Focus van de corporatiesector op de kerntaak betekent dat de prioriteit meer gelegd moet worden bij de laagste inkomens en minder bij de hogere inkomens. Daarmee blijft men dicht bij het publieke belang en draagt men mede bij aan een betere marktwerking.

Het kabinet wil dat corporaties hun belangrijke bijdrage aan het wonen kunnen blijven waarmaken. Daarom heeft het kabinet afspraken gemaakt met Aedes, vereniging van woningcorporaties, met als doel investeringen in de woningbouw op gang te houden en tegelijkertijd vorm te geven aan de afspraken in het Regeerakkoord en het Woonakkoord. De afspraken met het bestuur van Aedes zijn gericht op continuering van investeringen in de woningbouw (waarvoor het kabinet extra middelen vrijmaakt), een bijdrage van de corporaties aan de budgettaire opgave van het land, de vormgeving van de scheiding tussen DAEB¹²- en niet-DAEB-activiteiten en de rol van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bij saneringen.

Uit de geschiedenis blijkt dat de corporatiesector altijd in staat is geweest zich aan te passen aan de eisen van de tijd. Ook nu staat de sector voor een transitie. Het Kabinet wil de corporatiesector, in het verlengde van de gemaakte afspraken, de handvatten bieden om deze transitie aan te gaan. Het kabinet realiseert zich hierbij dat de aangekondigde parlementaire enquête over het corporatiestelsel nog tot aanvullende inzichten kan leiden.

Tegen deze achtergrond heeft het kabinet een aantal terreinen geïdentificeerd waarop op korte termijn stappen nodig zijn en waarbij de richting reeds duidelijk is:

- een heldere afbakening taken van corporaties
- een verbetering van de verantwoording naar en relatie met de stakeholders, en in het bijzonder een versterking van de rol van gemeenten richting corporaties
- focus op het werkgebied
- een versterking van het toezicht.

Kerntaken

In het regeerakkoord is afgesproken dat «woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publieke belang in hun werkgebied. Hun taken worden teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct

¹² Diensten van Algemeen Economisch Belang

verbonden maatschappelijke vastgoed.» Daar zal met een novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen invulling aan worden gegeven.

Het werkgebied van corporaties wordt toegespitst op hun kerntaak: het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Uitgangspunt hierbij is dat de sociale woningvoorraad blijft sporen met de omvang van de doelgroep. Tevens zal de schaal van corporaties zo veel mogelijk in overeenstemming moeten zijn met de schaal van de regionale woningmarkt. De commerciële activiteiten van corporaties buiten het sociale domein – zoals dure huurwoningen, commercieel vastgoed en koopwoningen – worden zodanig georganiseerd dat deze niet tot (financiële) risico's leiden bij de uitvoering van de kerntaak.

Daarnaast kunnen corporaties een belangrijke bijdrage leveren aan leefbare en gemengde wijken. In het Regeerakkoord is afgesproken dat hun activiteiten op dit gebied gerelateerd worden aan het sociaal bezit en het daaraan ondergeschikte, direct verbonden, maatschappelijk vastgoed. Dit zal nader worden uitgewerkt in de novelle bij de herzieningswet. Uitgangspunt is dat de activiteiten gericht zijn op de gebieden waar het bezit is gelegen. Woningcorporaties kunnen ook met andere maatschappelijke instellingen samenwerken bij de aanpak van problemen zoals multiprobleemgezinnen, overlastsituaties en veiligheidsproblemen, mits er voldoende relatie is met het sociaal bezit. Het bevorderen van gemengde wijken kan overigens langs meer wegen tot stand komen. Ook particuliere investeerders en particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld door het aanbieden van kluswoningen, kunnen hierbij een rol spelen.

De rol van gemeenten en transparante informatie

Uitgangspunt vormt de verplichting voor woningcorporaties om met hun werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, wat in principe uitmondt in (prestatie)afspraken tussen de gemeente en de corporatie. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente beschikt over een vastgesteld volkshuisvestingsbeleid of overzicht van door corporaties te verrichten activiteiten, afgestemd met andere gemeenten. Daarnaast zal een rijksbeleidskader worden opgesteld dat doorwerkt in de regionale en gemeentelijke woonvisies en in de prestatieafspraken. Dit kader biedt ook handvatten om afspraken tussen gemeenten en corporaties te kunnen beoordelen en zo nodig te kunnen bijsturen. Beoogd is dat de afgesproken prestaties toetsbaar en vergelijkbaar worden, bijvoorbeeld via benchmarking.

De legitimiteit van de corporatie hangt mede samen met de mate waarin zij in staat is besluitvorming te organiseren in overeenstemming met de belangrijkste stakeholders. Daarbij gaat het in ieder geval om gemeenten en huurders maar ook om andere partners. Juist omdat een corporatie maar in beperkte mate door de tucht van de markt wordt gedisciplineerd, is deze legitimering van belang. In toenemende mate organiseren corporaties met gemeenten en bewoners dergelijke processen. Voor het maken van prestatieafspraken met de gemeente is het belangrijk dat de gemeente inzicht krijgt in de mogelijkheden van de woningcorporatie. Hierdoor kan zij beoordelen of en in welke mate de woningcorporatie een bijdrage kan leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de gemeente geldt. Dit is thans in onvoldoende mate mogelijk. Het kabinet wil daarom de mogelijkheden voor de gemeenten en het Rijk, in zijn rol als achtervanger bij borging van leningen van corporaties via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), versterken door verbetering van de private contracten met het WSW.

Ook effectief toezicht valt of staat met een transparante informatievoorziening. In de praktijk blijken de beleids- en investeringsbeslissingen die door bestuurders worden genomen niet altijd even transparant voor de interne toezichthouders. In het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet zijn al een aantal maatregelen opgenomen om de transparantie te versterken (bijvoorbeeld voorafgaande goedkeuring bij grote investeringen en bij deelname in verbindingen). Ook in het kader van het financieel toezicht is het van belang dat de toezichthouder zich een adequaat oordeel kan vormen over de jaarstukken van de woningcorporatie (volkshuisvestingsverslag, financieel verslag). De rol van de gemeente zal worden uitgewerkt in het wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet en in de novelle. Hierbij zal tevens worden ingegaan op de adviezen van de Commissie Dekker over de relatie tussen gemeenten en corporaties¹³. Bij de uitwerking van het kader zullen belanghebbende partijen worden betrokken.

Focus op het werkgebied

In het Regeerakkoord is afgesproken dat de schaal van de woningcorporaties in overeenstemming moet zijn met de regionale woningmarkt en de maatschappelijke kerntaak. Het kabinet zal hierover met betrokken partijen overleg voeren, tegen de achtergrond van de bredere ontwikkelingen in het corporatiestelsel. Daarbij zal het onder andere gaan over de focus van investeringen op het eigen werkgebied, de afstemming daarover met de belanghebbende partijen waaronder de decentrale overheden, en welke instrumenten van beleid en wetgeving hieraan dienstig zijn.

Verbetering toezicht

Goed toezicht is cruciaal als controlemiddel en heeft een disciplinerende werking ten behoeve van een goed functionerende sector. Verantwoord beleid begint bij het bestuur van de woningcorporatie; dan het interne toezicht, belanghebbenden (zoals gemeenten en huurders) en externe toezichthouders. Door schaalvergroting, het bredere pallet aan activiteiten en een complexer wordende omgeving heeft het interne toezicht in veel gevallen de ontwikkeling niet goed bijgebeend.

Het externe financiële toezicht op corporaties wordt geherpositioneerd en onder verantwoordelijkheid van de Minister geplaatst. Het toezicht zal onafhankelijk van het volkshuisvestelijk toezicht en de beleidsdienst worden gepositioneerd. De Minister kan op basis van zijn politieke verantwoordelijkheid te allen tijde worden aangesproken. De uitwerking van het toezicht komt terug in de novelle op de Herzieningswet. Gebleken is dat meer nodig is dan het strikt toegezien op naleving van regels. Het toezicht moet zich meer (gaan) richten op het vroegtijdig identificeren van risico's en problemen, die het publieke belang dat corporaties dienen in gevaar kunnen brengen. Dat vereist onder meer nadrukkelijker werken met risicoprofielen en met on-site toezicht. Ook dient het intern toezicht te worden verbeterd, ondermeer door te zorgen voor een transparante en toetsbare besluitvorming binnen de corporatie en sturing op direct en indirect rendement. Er zal een «fit and proper» test voor bestuurders en toezichthouders en een aanscherping van de verantwoordelijkheden voor de Raad van Toezicht.

¹³ VNG-adviescommissie Relatie gemeenten en woningcorporaties (2013), *Gemeenten en corporaties; de vrijblijvendheid voorbij. Wederkerig en verplichtend*

5. Ruimte voor investeringen en een vraaggericht aanbod

Als gevolg van het aanhouden van de crisis en het gedaalde vertrouwen staan de investeringen op de woningmarkt onder druk. Dit heeft nadelige effecten voor het aanbod op de woningmarkt en de werkgelegenheid en bedrijvigheid in de bouw. Ook aan de woningbouw verwante sectoren, waaronder de architectenbranche, zijn zwaar getroffen. Tegelijkertijd is er sprake van een structurele investeringsbehoefte, als gevolg van huishoudensstroom, vergrijzing en de behoefte aan onderhoud en verbetering van de woningvoorraad. Hierbij spelen betere energieprestaties in de gebouwde voorraad een grote rol.

Hoewel de vraag naar nieuwe woningen momenteel als gevolg van de crisis is teruggevallen, neemt het aantal huishoudens structureel toe. Volgens de laatste prognose (Primos 2013) is er op basis van de huishoudensontwikkeling in de periode 2012–2022 behoefte aan ongeveer 580.000 extra woningen. Daarnaast is er sprake van een behoefte aan vervangende nieuwbouw van ongeveer 150.000 woningen. Het is niet volledig zeker hoe de huishoudensontwikkeling zich precies zal vertalen in de behoefte aan nieuwe woningen. De vraag is in hoeverre de structurele ontwikkeling van de woningbehoefte door conjuncturele schommelingen zal worden beïnvloed. Daarnaast is het een feit dat de woningbehoefte grote regionale verschillen kent. In de komende jaren zal het zwaartepunt wat betreft aanvullende nieuwbouw, meer dan al het geval is, in de Noordvleugel van de Randstad komen te liggen.

Investeringsimpuls

De structurele hervormingen in de koop- en huursector moeten leiden tot een meer flexibele woningmarkt met meer keuzevrijheid, die beter bestand is tegen economische tegenwind. Dit zal ook leiden tot meer duurzame investeringsperspectieven, ondermeer in het vrije huursegment. Dit effect zal op langere termijn steeds beter zichtbaar worden. Op de kortere termijn neemt het kabinet een aantal, deels tijdelijke, maatregelen om te bevorderen dat de investeringen in de woningbouw en op de woningmarkt zoveel mogelijk op gang blijven en de effecten van de crisis worden verzacht. Enerzijds worden maatregelen genomen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te houden. Het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen is verlaagd van 6% naar 2%. Daarnaast wordt van Rijksweg € 50 miljoen vrijgemaakt voor startersleningen en kan de rente over restschulden die zijn ontstaan tussen 29 oktober 2012 en 1 januari 2018 voor een periode van maximaal tien jaar worden afgetrokken. Met deze maatregelen wordt het dempende effect van de crisis op de verhuivraag beperkt.

Anderzijds worden maatregelen genomen die direct zijn gericht op de investeringen in de bouw. De BTW op verbouwingen en renovatiewerken is verlaagd van 21% naar 6% tot 1 maart 2014, hetgeen een impuls oplevert voor de bouw. Daarnaast wordt de integratieheffing afgeschaft, dit zoals ook afgesproken met Aedes. Uitwerking vindt plaats in het Belastingplan 2014. De regeling wordt veelal als knelpunt ervaren bij bijvoorbeeld de ombouw van kantoren naar woningen of bij de (tijdelijke) verhuur van op verkoop wachtende nieuwbouwwoningen. Verder is bij de verhuurderheffing voorzien in een drietal heffingsverminderingen ten behoeve van investeringen – onder voorwaarden – in Rotterdam-Zuid, de aanpak van krimpgebieden en de transformatie van kantoren, zodat ook hier de maatschappelijk noodzakelijke investeringen doorgang kunnen vinden. Daarnaast werkt het kabinet met maatschappelijke partijen aan een revolverend fonds energiebesparing, waarvan inwerkingtreding is beoogd per 1 november 2013. In het energiebesparingsconvenant is 4 x € 100 miljoen uitgetrokken zodat verhuurders in de sociale sector kunnen

investeren in energiebesparing. Hiervan gaat een aanzienlijke impuls voor de werkgelegenheid uit. Op de maatregelen rond energiebesparing wordt in de navolgende paragraaf nader ingegaan.

Naar een vraaggerichte en innovatieve woningbouwsector

De sleutel voor investeringen in nieuwe en bestaande woningen ligt bij de partijen in de markt: bij bouwers, beleggers, corporaties, consumenten en de lokale overheden. Daarbij is het van belang dat partijen zich aanpassen aan de veranderende marktomstandigheden. Van lokale overheden wordt verwacht dat zij hun verantwoordelijkheid nemen om lokale belemmeringen weg te nemen, bijvoorbeeld in de sfeer van locatie- en grond(prijs-)beleid. Van bouwbedrijven wordt verwacht dat ook zij zich aanpassen aan de veranderingen op de woningmarkt. Zij staan voor de uitdaging om op de veranderende woningvraag in te spelen, en de focus niet meer eenzijdig te leggen op nieuwbouw, maar zich meer te richten op nieuwe kansen, zoals het vrije huursegment, de woningbehoefte van ouderen, de renovatie en transformatie van de bestaande voorraad en de behoefte aan energiezuinige woningen. Ook voor de andere disciplines in de bouw, zoals de eerder genoemde architectenbranche, liggen kansen op deze terreinen. Daartoe is het nodig dat de partijen in de bouw vraaggerichter, innovatiever en flexibeler gaan opereren, kortom dat het ondernemerschap wordt versterkt. Met de medio 2012 door het Bouwteam gepresenteerde Actieagenda Bouw en de uitvoering door de sector van de daarin voorgestelde acties, worden belangrijke stappen richting deze transitie gezet. Belangrijke elementen daarbij zijn innovatie en vernieuwing, het ontslakken van procedures, het verminderen en vereenvoudigen van regelgeving en borging van de kwaliteit voor de consument.

De woningbouw wordt tot stand gebracht door de partijen in de markt. Op het lokale en regionale niveau komt de vraag van consumenten tot uiting. Investeringsopgaven moeten dan ook door partijen op dat niveau worden gewogen. Het ligt niet voor de hand dat de Rijksoverheid weer de planning van de woningbouwproductie op zich neemt. Wel kan het rijk, zoals ook door de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen van de Tweede Kamer wordt gesteld¹⁴, regie voeren door zorg te dragen voor de (wettelijke) voorwaarden waaronder lokale en regionale overheden en marktpartijen met elkaar de opgaven kunnen aanpakken, en waar nodig hierover in gesprek te gaan. Het kabinet zet dan ook in op vereenvoudiging van (bouw)regelgeving, vermindering van bestuurlijke drukte en wegnemen van belemmeringen in het ruimtelijk beleid. Alleen in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad maakt het rijk vanwege de complexiteit van de verstedelijkingsopgave concrete afspraken over de woningbouwprogrammering. In de overige regio's is er geen directe rijksbetrokkenheid meer bij de woningbouwprogrammering.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden ruimtelijke beperkingen van rijkswege weggenomen. Het rijk overlegt met lokale partijen over voldoende direct beschikbare plancapaciteit in gespannen markten, meer ruimte voor kleinschalige locatieontwikkeling en faciliterend grondbeleid, zodat woningbouw sneller tot stand kan komen. Samen met de Minister van Infrastructuur en Milieu wordt bezien welke vereenvoudigingen van wet- en regelgeving kunnen worden gerealiseerd in de nieuwe Omgevingswet. In april 2013 heeft de Crisis- en Herstelwet een permanent karakter gekregen. Het kabinet zal in het najaar van 2013 concrete voorstellen doen over vernieuwing van de bouwregelgeving, die ook de regeldruk voor burgers en bedrijven zullen verminderen. Onderdeel

¹⁴ Tweede Kamer Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013). Kosten Koper – Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen

hiervan is een nadere uitwerking van de adviezen van de Commissie Dekker over het effectiever borgen van de bouwkwaliteit en aansprakelijkheid. In 2012 is met lokale partners en marktpartijen een convenant gesloten over de aanpak van de kantorenleegstand en de transformatie van kantoren naar woningen. Het kabinet ondersteunt gemeenten hierbij met een expertteam.

Krimpgebieden en bepaalde stedelijke gebieden krijgen nadere aandacht met het oog op de leefbaarheid. Rijk, IPO en VNG zijn partners in het gezamenlijke Actieplan Bevolkingsdaling. De afspraken die tussen het rijk, gemeenten en provincies en de krimpgebieden zijn gemaakt, worden in goed overleg uitgevoerd. Het rijk zet zich in bij de ondersteuning van Rotterdam-Zuid.

Zoals toegezegd in presenteer ik na de zomer mijn visie op leefbaarheid, in het kader van de voortgangsrapportage wijkaanpak. In de 40 wijken is sprake van een bovengemiddelde vooruitgang ten opzichte van het landelijk gemiddelde, zo blijkt uit de Leefbaarometer en andere onderzoeken. Hiermee worden de eerder met het WoON 2012 gemeten verbeteringen bevestigd. Ook in veel andere wijken met leefbaarheidsproblemen, die niet tot de 40 wijken behoren, is de leefbaarheid verbeterd. Dit blijkt ook uit het SCP rapport *Werk aan de wijk*. Om deze lijn vast te houden en het afglijden van andere gebieden te voorkomen is het zaak om de lessen uit de wijkaanpak vast te houden en te verspreiden. Corporaties kunnen een rol spelen bij het bevorderen van de leefbaarheid en gemengde wijken. Verder biedt het kabinet gemeenten meer handvatten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. De Rotterdamwet wordt aangepast, zodat gemeenten meer instrumenten in handen krijgen om de samenstelling van wijken te verbeteren. Tevens zal de Woningwet worden aangepast zodat huisjesmelkers harder kunnen worden aangepakt.

Uitgangspunt daarbij is dat het primaat ligt bij de gemeentelijke overheid. Het is aan gemeenten om te bepalen op welke wijze continuïteit kan of moet worden gegeven aan de benodigde investeringen in deze wijken. Door de decentralisaties in het sociale domein krijgen gemeenten ook ruimere bevoegdheden om de kwaliteit van leven in de steden en dorpen te bevorderen (onder meer op het terrein van zorg, jeugdzorg, participatie). De ervaringen uit de wijkaanpak met gebiedsgericht werken kunnen hierbij van waarde zijn en worden ingezet in het transitieproces.

6. Impuls energiebesparing in de gebouwde omgeving

Energiebesparing is één van de belangrijkste pijlers voor duurzame economische groei en is noodzakelijk om de Europese doelstellingen op het gebied van klimaat en energie te realiseren. Omdat de gebouwde omgeving goed is voor ca. 30–35% van het energiegebruik in Nederland, is dit een belangrijke sector om werk te maken van energiebesparing. Bovendien wordt hiermee bevorderd dat burgers en bedrijven hun energielasten beter kunnen beheersen en draagt het bij aan werkgelegenheid in de bouw en aanverwante sectoren. Er is nog een flinke slag mogelijk, aangezien 20% van de woningvoorraad de laagste energielabels F en G heeft. Bovendien zijn de energielasten de afgelopen decennia een steeds bepalender element geworden in de totale woonlasten van de consument: de bijkomende lasten voor energie en water bedragen 32% van de totale woonlasten.

Dit is de reden dat energiebesparing in de gebouwde omgeving een prominente plaats inneemt in het Energieakkoord voor duurzame groei. In het Energieakkoord is een pakket aan maatregelen afgesproken waarmee

invulling wordt gegeven aan de doelstelling van de Europese energie-efficiency richtlijn (EED), te weten 1,5% energie-efficiency verbetering per jaar in de periode tot en met 2020. Tevens geeft dit een stevige impuls aan de werkgelegenheid.

Belangrijk onderdeel van het maatregelenpakket is het revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving dat in het Woonakkoord is opgenomen. Het kabinet stelt hiervoor in 2013 € 50 miljoen en in 2014 € 135 miljoen beschikbaar. In combinatie met een substantiële bijdrage van marktpartijen moet dit leiden tot een revolverend fonds van in totaal € 740 miljoen. De start van het revolverend fonds voor laagrentende leningen aan eigenaar-bewoners is nog voorzien in 2013. In combinatie met het maatregelenpakket dat is afgesproken in het Energieakkoord voor duurzame groei, moet dit leiden tot een aanzienlijke versnelling in de aanpak van energiebesparing in de huur- en de koopsector. Naar verwachting levert dit ook een betekenisvolle bijdrage aan de werkgelegenheid.

Naast de inzet van dit revolverend fonds is een pakket van maatregelen afgesproken om energiebesparing in de bestaande bouw te versnellen. Voor eigenaar-bewoners bestaat de aanpak uit een combinatie van voorlichting en marketing, het versterken van de lokale rol van de gemeenten, het ontzorgen van de consument en een vraaggericht aanbod vanuit de bouw- en installatiesector, waarbij een energieprestatiegarantie door de sector wordt ontwikkeld. Hierbij worden de ervaringen van het kennis- en leertraject Blok-voor-Blok en de green deal met de provincie Overijssel (aanpak van 10.000 woningen) actief ingezet.

Om de bewustwording bij de consument te bevorderen, is in het Energieakkoord voor duurzame groei afgesproken dat alle woningen in Nederland in 2014 en 2015 een (vereenvoudigd) energielabel krijgen op basis van een landelijke uniforme methodiek. Het Rijk geeft woningeigenaren de mogelijkheid om eventueel aanwezige meer actuele woningkenmerken in te voeren voor een meer up to date indicatief energielabel. Hiermee wordt niet langer enkel gefocust op een transactiemoment, maar worden ook zittende bewoners op laagdrempelige wijze gestimuleerd om de energieprestatie van hun woning te verbeteren. Tevens wordt de systematiek zo toegankelijk mogelijk voor de consument met zo min mogelijk administratieve lasten. Ten behoeve van de juridische implementatie van het vereenvoudigd energielabel wordt in de eerste helft van 2014 een voorstel ingediend bij de Tweede Kamer. Hierin worden de aspecten vastgelegd die verplicht zijn op basis van de EPBD-richtlijn. Voor de huursector blijft het energiebesparingsconvenant uit 2012 uitgangspunt. Een uitvoeringsprogramma is vastgesteld om de doelstellingen van gemiddeld energielabel B in de sociale huursector te behalen (en voor de particuliere huur minimaal 80% van de voorraad energielabel C of beter). Hierbij stelt het Rijk € 400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing in de periode 2014–2017. Daarnaast hebben een aantal woningcorporaties en bouwers het initiatief genomen om in 2020 111.000 zogenaamde energienotatoze renovaties te hebben uitgevoerd. Dit programma staat bekend onder de naam «Stroomversnelling». Hiermee is een investering gemoeid van ruim € 6 miljard.

Ook in de utiliteitsbouw is een impuls noodzakelijk. Gebleken is dat een belangrijk deel van de sector nog niet voldoet aan de bepaling in de Wet milieubeheer om energiebesparende maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen te nemen. In het kader van het Energieakkoord voor duurzame groei zijn afspraken gemaakt voor het versterken van de

naleving en handhaving van de Wet milieubeheer. Ook zal de sector het gebruik van Escó's en zogenaamde Greenlease contracten stimuleren.

Voor de nieuwbouw zijn de bepalingen uit de herziene EPBD-richtlijn van 2010 van toepassing. Hierin is vastgelegd dat eind 2020 alle nieuwbouw bijna energieneutraal wordt uitgevoerd. Voor overheidsgebouwen is dit eind 2018. In het kader van het Lenteakkoord (convenant tussen Rijk en nieuwbouwpartijen) is het traject afgesproken voor een goede implementatie hiervan.

Belangrijk onderdeel van het energiebesparingsbeleid is het stimuleren van innovaties zodat ook in de periode na 2015 nieuwe concepten beschikbaar zijn die op grote schaal door de markt kunnen worden toegepast. Hiervoor heeft het rijk een tweetal innovatieprogramma's lopen, Energiesprong en Gebieden Energie Neutraal (GEN). Energiesprong draagt bij aan de totstandkoming van de Stroomversnelling voor de grootschalige realisatie van energienotuloze huurwoningen. Ook voor koopwoningen wordt een traject uitgewerkt om te komen tot opschaling van innovatieve concepten. Hierbij is primair de markt aan zet voor de ontwikkeling en realisatie.

7. De consument centraal

Het kabinet wil de positie van de woonconsument versterken. Met de maatregelen uit het Regeerakkoord en het Woonakkoord worden de voorwaarden geschapen voor meer keuzevrijheid voor de consument op de huur- en koopmarkt. Daarnaast streeft het kabinet naar een grotere mate van vraagsturing in het woonaanbod. Voor marktpartijen, bouwers, verhuurders en overheden ligt er de uitdaging om de burger zoveel mogelijk ruimte te geven om de eigen woonwensen te realiseren. Om het zelforganiserend vermogen en de eigen kracht van burgers te versterken, kunnen samenwerkingsverbanden en collectieven tussen burgers nuttig en wenselijk zijn. Deze kunnen de positie van burgers versterken, zodat zij makkelijker een woning kunnen verwerven, hun eigen woning kunnen bouwen of het beheer over de woonomgeving zelf ter hand kunnen nemen. Woonconsumenten worden zo woonproducenten. Een vorm hiervan is de vereniging van eigenaren (VVE). Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg inzake VVE's d.d. 27 maart 2013, wordt bezien hoe de positie van VVE's kan worden versterkt, om de collectieve mogelijkheden van consumenten te vergroten, ondermeer bij het realiseren van woningverbetering. Maar er zijn ook andere collectieven mogelijk zoals de coöperatie. Het kabinet acht het een positieve ontwikkeling dat op verschillende plaatsen partijen als gemeenten en corporaties collectieven van burgers faciliteren met hun kennis en expertise over ontwikkeling en beheer.

Particulier opdrachtgeverschap kan bijdragen aan de vraagsturing in het woonaanbod. In diverse gemeenten wordt eigenbouw gestimuleerd. Het project «Ik Bouw Betaalbaar in Almere» is hiervan een voorbeeld. Ook voor starters biedt (collectief) particulier opdrachtgeverschap kansen; hierbij kan ook een beroep worden gedaan op de starterslening. Ook neemt de populariteit van kluswoningen toe, waarbij kopers een relatief lage aankoopprijs betalen en zich verplichten om zelf het pand te renoveren. Er zijn tot op heden enige honderden kluswoningen verkocht. Dit biedt burgers kansen op de woningmarkt en leidt tot kwaliteitsverbetering. Het kabinet wil eigenbouw – in de vorm van nieuwbouw en kluswoningen – verder bevorderen en ondersteunt daarom gemeenten met het Expertteam Eigenbouw. Dit expertteam heeft mogelijk gemaakt dat er in 56 gemeenten tenminste 6.000 kavels beschikbaar zijn gekomen. In de brief over de vernieuwing van de bouwregelgeving die dit najaar

aan de Tweede Kamer zal worden gezonden wordt ingegaan op versterking van de juridische positie van de bouwconsument in het bouwproces en op de wijze waarop dit in andere landen is geregeld.

Het kabinet heeft aandacht voor de woonwensen van specifieke groepen op de woningmarkt. Het almaar groeiende aantal studenten op de stedelijke woningmarkt, vraagt om nieuwe investeringen in studentenhuising. Met de ondertekening van het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting hebben particuliere en sociale studentenhuisingvesters, gemeenten, hoger onderwijsinstellingen, studenten en het Rijk ingezet op het terugdringen van de tekorten aan woonruimte voor studenten. Een van de doelen van het plan is het opleveren van 16.000 nieuwe studentenkamers in de periode 2012–2016. Een ander doel vormt het bevorderen en verbeteren van de samenwerking op lokaal niveau opdat partijen het aanbod aan studentenhuising tijds kunnen verruimen. Met de oplevering van 5.000 nieuwe studentenkamers in 2012 hebben de sociale studentenhuisingvesters, verenigd in KENCES, laten zien voortvarend de plannen ten uitvoer te willen brengen. Halverwege 2013 hebben zij ruim 3.000 kamers in aanbouw. De vereenvoudiging van de bouwregelgeving voor studentenhuising in het Bouwbesluit 2012 heeft geleid tot het verbeteren van de investeringcondities. De door KENCES in samenwerking met BZK ontwikkelde Monitor Studentenhuisvesting geeft per studiestad een beeld van de op middellange termijn te verwachten ontwikkeling van de vraag naar studentenhuising.

Wonen en zorg

Het is van belang dat tijdig wordt ingespeeld op veranderingen in de woonbehoefte. Een belangrijke factor in de woonwensen van de komende jaren is de vergrijzing en de hervorming van de langdurige zorg. Het aantal 75-plussers verdubbelt van 1,2 miljoen nu tot 2,6 miljoen in 2040 (een stijging van het aandeel 75-plussers van 7% naar ruim 14%). Zoals eerder aangegeven in de brief aan uw Kamer over vergrijzing en extramuralisering (het langer thuis wonen van ouderen) is er nog een substantiële opgave wat betreft het realiseren van voldoende voor ouderen geschikte woningen. Daarbij gaat het om het jaarlijks realiseren van ruim 40.000 voor ouderen geschikte woningen. Het zal daarbij veelal gaan om het geschikt maken van bestaand vastgoed en minder vaak om nieuwbouw. Hierin is een taak voor woningcorporaties weggelegd.

Door het beleid gericht op extramuralisering zullen de komende jaren naar schatting bijna 58.000 ouderen, die nu intramuraal zouden worden gehuisvest, zelfstandig op de woningmarkt blijven wonen. Worden ook mensen met verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke beperkingen of psychische problemen meegerekend, dan gaat het in totaal om ca. 78.000 mensen. Naar verwachting zal deze opgave grotendeels kunnen worden gerealiseerd door aanpassing en gerichte woningtoewijzing binnen de bestaande voorraad. Mogelijk zal het leiden tot een behoefte aan geclusterde woonvormen waar zorg en diensten in de nabijheid geleverd kunnen worden op afroep beschikbaar zijn («verzorgd wonen»). Naar de woonwensen van mensen in de huur- en koopsector die behoefte hebben aan zorg en diensten is nader onderzoek gewenst. Daarnaast wil het kabinet lokale partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, ondernemers en ouderen zelf, bij de invulling van deze vraag blijven ondersteunen en eventuele belemmeringen zoveel mogelijk wegnemen, o.m. door een kennis- en experimentenprogramma Wonen en Zorg. De Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur is gevraagd te adviseren over deze transitie: over de ruimtelijke gevolgen en de gevolgen

[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2012–2013, 29 389, nr. 54

voor de woningmarkt die zullen optreden. Ook gaat het kabinet in gesprek met lokale partijen.

Tot slot: duidelijkheid en daadkracht essentieel voor herstel

In deze brief heeft het kabinet uiteengezet, hoe de verschillende segmenten van de woningmarkt in samenhang worden hervormd zodat de markt beter gaat functioneren en er meer keuzevrijheid en investeringsperspectief ontstaat. Voor de kortere termijn worden maatregelen genomen om de doorstroming en condities voor investeringen te bevorderen, zodat de gevolgen van de crisis kunnen worden verlicht. Duidelijkheid over de hervormingen en daadkracht in de uitvoering van de maatregelen zijn nu nodig. Met het Regeerakkoord en Woonakkoord wordt een fundament gelegd voor vertrouwensherstel, zodat bewoners weer kunnen en durven verhuizen, bouwers weer aan de slag kunnen en beleggers weer kunnen investeren.

Daarbij is het goed te benadrukken dat de Nederlandse woningmarkt, ondanks de gevolgen van de crisis en structurele imperfecties, er op een aantal cruciale punten goed voor staat: de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters is ondanks de crisis op peil gebleven en er is een grote verhuiscrisis – met name onder eigenaar-bewoners. Ook is in Nederland geen sprake van een structureel overschot aan woningen, zoals wel het geval is in bijvoorbeeld Spanje en Ierland. De SER constateert dan ook dat de huizenprijzen zich in Nederland makkelijker zullen kunnen herstellen¹⁶.

Het kabinet ziet deze brief als een uitnodiging aan de partijen op de woningmarkt om samen de aanpak op de woningmarkt krachtig te vervolgen en verder vorm te geven. Zo wordt met de corporatiesector overleg gevoerd over ondermeer de aanpassing van het WWS, de huursombenadering en een adequate schaalgrootte. Het kabinet zal op verschillende onderdelen het gesprek met de maatschappelijke partijen aangaan. Bij deze brief treft u een routekaart aan die een overzicht geeft van de hervormingen en maatregelen.

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

¹⁶ SER, Commissie sociaaleconomische Aangelegenheden (2013), *Nederland in stabielere vaarwater: Een macro-economische verkenning*

Routekaart maatregelen woningmarkt

Een beter werkende koopmarkt

Koppeling recht op hypotheekrenteaftrek aan volledige aflossing tijdens de looptijd van de schuld
Permanente verlaging tarief OVB
Tijdelijke aftrekbaarheid restschulden
Restschulden (onder strikte voorwaarden) meefinancieren onder NHG
Extra budget startersleningen (€ 50 miljoen)
Stapsgewijze beperking LTV tot 100%
Geleidelijke aanpassing maximaal aftrektarief

Gerealiseerd
Gerealiseerd
Gerealiseerd
Na zomer 2013
Gerealiseerd
Vanaf 2013
Voorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 met Prinsjesdag
Vanaf 1 oktober 2013
Van 2014 t/m 2016

Verruiming vrijstelling schenkbelasting t.b.v. eigen woning
Stapsgewijze verlaging NHG-kostengrens

Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt

Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013
Oprichting NHI
Onderzoek ACM naar toetreding

Gerealiseerd
In onderzoek
Nog niet bekend

Een beter werkende huurmarkt

Inkomensafhankelijke huurverhoging boven inflatie
Invoeren huursombenadering
Aanpassing en vereenvoudiging WWS
Verhoging budget Huurtoeslag i.v.m. boveninflatoire huurstijgingen
Bijdrage verhuurders via verhuurderheffing en heffingsvermindering voor bepaalde categorieën investeringen.
Verbetering gelijk speelveld door afbakening werkgebied corporaties
Versoepeling regels voor verkoop van corporatiewoningen aan commerciële partijen
Monitoring aanbod middensegment met het WoON en de Huurenquête

Gerealiseerd
Wetsvoorstel voor eind 2014
Voorstel voor Prinsjesdag 2013
Vanaf 2013
Voorstel Wet maatregelen woningmarkt 2014 met Prinsjesdag
Novelle bij herzieningswet
Aanpassing circulaire najaar 2013
Vanaf 2013

Woningcorporaties

Implementatie akkoord met Aedes

Vanaf september 2013, o.a. via Novelle bij herzieningswet
Novelle bij herzieningswet
Novelle bij herzieningswet
Begin 2014
Novelle bij herzieningswet

Afbakening werkgebied corporaties
Versterking rol gemeente richting corporaties en afbakening schaalgrootte corporaties
Ontwikkeling rijksbeleidskader corporaties
Herpositionering financieel toezicht onder ministeriële verantwoordelijkheid

Bouw: ruimte voor investeringen

Versoepeling rijksregels via SVIR
Uitvoering convenant kantorenleegstand
Expertteam kantoortransformatie
Tijdelijke verlaging BTW verbouwing/renovatie
Afschaffing integratieheffing BTW
Vereenvoudiging wet- en regelgeving via Omgevingswet
Voorstellen voor vernieuwing bouwregelgeving, inclusief uitwerking van de adviezen van de Commissie Dekker.
Aanpassing Woningwet
Aanpassing Rotterdamwet
Visie op leefbaarheid

In uitvoering
In uitvoering
In uitvoering
Maart 2013 tot maart 2014
Vanaf 2014
Wetsvoorstel in 2013

Najaar 2013
Wetsvoorstel in 2013
Wetsvoorstel in 2013
Najaar 2013

Impuls energiebesparing in de gebouwde omgeving

Programma's Energiesprong en Gebieden Energie Neutraal
14 Blok-voor-Blok projecten gericht op eigenaar-bewoners
Revolverend fonds voor energiebesparing
Uitvoering Energieakkoord
Uitvoering energiebesparingsconvenant 2012
Vereenvoudigd energielabel

In uitvoering
2014
Start voorzien vanaf 1 november 2013
Vanaf zomer 2013
Uitvoering voorzien in 2014–2017
Wetsvoorstel in 2014

De consument centraal

Expertteam particulier opdrachtgeverschap
Versterking positie bouwconsument
Kennis- en experimentenprogramma Wonen en zorg
Advies over wonen en zorg van de RLI

In uitvoering
Brief bouwregelgeving in najaar 2013
Vanaf 2013
Advies RLI voor eind 2013