

2013Z03329

Vragen van het lid **Paulus Jansen** (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst en de staatssecretaris van Financiën over *de nieuwe financieringsconstructie voor koopwoningen uit het woonakkoord* (ingezonden 19 februari 2013).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Een extra lening om de lening voor een mooier huis af te lossen»?¹

Vraag 2

Heeft u nagegaan hoe de notariskosten van de tweevoudige lening zich verhouden tot die voor een klassieke annuïteitenhypothec? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3

Is op enige wijze onderzoek gedaan of er banken of andere financiële instellingen in binnen- of buitenland geïnteresseerd zijn om de nieuwe financieringsconstructie daadwerkelijk aan te bieden en zo ja, tegen welke rente (gerelateerd aan de rente op een klassieke annuïteitenhypothec)? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe groot is het rentevershil?

Vraag 4

Zorgt de tweede lening voor een extra fiscale aftrek in box 3?

Vraag 5

Kunt u aan de hand van rekenvoorbeelden aangeven wat het verschil in netto contante waarde² is voor de te betalen termijnen bij een annuïteitenlening en de nieuwe gemengde lening, voor de volgende situaties: een woning van € 100.000 met volledige aftrek in schijf 2 Inkomstenbelasting (IB), een woning van € 200.000 met volledige aftrek in schijf 3 IB en een woning van € 300.000 met een volledige aftrek in schijf 4 IB?

¹ NRC Handelsblad, 14 februari 2013

² Rekening houdend met alle fiscale effecten, zoals het eigen woningforfait en de geleidelijke verlaging van de aftrek in de 4e schijf IB

Vraag 6

Is er enig verschil in risico's voor de hypotheeknemer tussen de klassieke annuïteitenhypotheek en de nieuwe gemengde lening indien de hypotheeknemer de woning tussentijds (na, 5, 10, 15, 20, 25 jaar) moet verkopen, bijvoorbeeld wegens echtscheiding, arbeidsongeschiktheid e.d.?

Vraag 7

Hoe denkt u te voorkomen dat de nieuwe gemengde lening, die bedoeld lijkt voor «yuppen» met een riant perspectief op inkomensgroei, in de praktijk ook (of zelfs: vooral) gebruikt gaat worden door eigen woningbezitters aan de onderkant van de koopmarkt, die helemaal geen riant inkomensperspectief hebben en hierdoor op termijn grotere financiële risico's gaan lopen?

Vraag 8

Zou de coöperatieve eigendomsvorm die in Duitsland bekend staat als Genossenschaft ook in Nederland interessant kunnen zijn om de woonlasten van starters op de woningmarkt te drukken, terwijl tegelijk het beheer en onderhoud van de woning beter geregeld is dan bij de Nederlandse vereniging van eigenaren? Kunt u uw antwoord aan de hand van een rekenvoorbeeld onderbouwen?

Vraag 9

Bent u op de hoogte van een innovatieve eigendomsvorm genaamd huurwoning, waarvan de woonlasten substantieel lager zouden zijn dan van een woning in eigendom, als de laatste niet via een kunstmatige fiscale ingreep structureel bevoordeeld zou worden?
Bent u bereid om de eigendomsneutrale fiscale behandeling van de klassieke koopwoning en deze innovatieve huurwoning nader te laten onderzoeken?