

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20017  
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland

**Kenmerk**  
2013-0000144928

**Uw kenmerk**  
151678.77u

Datum 8 maart 2013  
Betreft Antwoorden vragen Woonakkoord en de uitwerking  
hiervan (32847, A)

Bij deze bied ik u mede namens de staatssecretaris van Financiën in voormeld dossier het antwoord aan op de in de brief van 5 maart 2013 van de vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin (BZK/AZ) en voor Financiën gestelde vragen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Vragen in de brief van 5 maart 2013 (kenmerk: 1511678.77u):

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

In het navolgende ga ik in op de vragen die in bovengenoemde brief zijn gesteld. Ik volg hierbij zoveel mogelijk de volgorde van deze brief en beantwoord de vragen zoveel mogelijk in samenhang.

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

## **Algemeen**

De leden van de PvdA-fractie vragen uitgebreid te reageren op het rapport inzake de verhuurderheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de reactie van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) daarop.

Het CFV heeft in genoemd rapport een analyse gemaakt van de effecten van het bijgestelde huurbeleid en de verhuurderheffing. 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. In de variant waarbij meerjarig een reële huurstijging mogelijk is, daalt de solvabiliteit slechts beperkt ten opzichte van het laatste solvabiliteitsoordeel van het CFV en komt uit 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 CFV geeft wel aan dat de ruimte voor investeringen hierdoor 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 miljard<sup>1</sup> 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 in het Woonakkoord enkele stimulerende maatregelen opgenomen. Woningcorporaties zullen voordeel hebben van het op te richten energiebesparingsfonds en de tijdelijke verlaging van de BTW op arbeidskosten voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw.

De VNG benoemt in haar reactie vooral drie bezwaren: het gehanteerde uitgangspunt dat in de doorrekeningen wordt gewerkt met 100% benutting van de huurruimte, de risico's ten aanzien van de solvabiliteit van corporaties en de

---

<sup>1</sup> CFV, Sectorbeeld voornemens woningcorporaties prognoseperiode 2012-2016, pagina 7, juni 2012. Investerings 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.

mogelijkheden voor verkoop van woningen door corporaties.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

De VNG vindt het gehanteerde uitgangspunt van 100% maximale huuropbrengst niet realistisch vanwege betaalbaarheid van lagere inkomensgroepen en onverhuurbaarheid van woningen in krimpgebieden. Mijn brief van 28 februari<sup>2</sup> laat echter zien dat vanaf 2017 in beginsel de extra huuropbrengsten hoger kunnen zijn dan de heffing. Hier zitten dus nog vrijheidsgraden in. Corporaties kunnen bijvoorbeeld meer of minder gebruik maken van de ruimte voor harmonisatie. Ook blijkt uit de doorrekeningen ten aanzien van betaalbaarheid dat de effecten voor de lagere inkomensgroepen zeer beperkt zijn. Zo zal 90% van de huurtoeslagontvangers te maken krijgen met een inkomenseffect op jaarbasis kleiner dan -0,1%. Voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag wordt de stijging van de huren namelijk grotendeels gecompenseerd door een toename van de huurtoeslag.

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

Ten aanzien van de risico's voor de solvabiliteit van corporaties geldt dat in de CFV-doorrekening een aantal van 43 corporaties wordt genoemd die te maken krijgen met een solvabiliteit lager dan 15%. Dit gaat uit van het "prudente" scenario van het CFV (geen reële huurstijging na 2017). In het andere gepresenteerde scenario gaat het in de analyse van het CFV om 21 corporaties. Hierbij vallen enkele opmerkingen te maken. De gepresenteerde aantallen worden niet enkel door de introductie van een heffing veroorzaakt. Zo kregen in 2011 al 9 corporaties (exclusief 2 saneringscorporaties) van het CFV het oordeel van onvoldoende solvabiliteit. Overigens is een solvabiliteit onder 15% niet per definitie het teken van een onvoldoende solvabiliteit. CFV werkt bij de werkelijke beoordelingen per corporatie met individuele solvabiliteitsnormen waarin het specifieke risicoprofiel van de corporatie tot uitdrukking wordt gebracht. In het CFV-sectorbeeld over 2011 komt de gemiddelde vereiste solvabiliteit uit op 11,8%. Verder geeft het predikaat "onvoldoende solvabiliteit" aan dat corporaties in de berekeningen van het CFV meer dan 5% kans hebben om bij tegenvallende markt-, economische- of operationele ontwikkelingen een negatieve solvabiliteit te ontwikkelen. Dat wil dus nog geenszins zeggen dat deze corporaties meteen failliet gaan. Bovendien gaat het in de CFV-berekeningen om berekeningen waarbij geen rekening wordt gehouden met gedragseffecten als extra efficiency-inspanningen of extra verkopen als reactie op een slechtere financiële positie.

Later in deze brief ga ik in op de kanttekeningen van de VNG bij de mogelijkheden tot verkoop van corporatiebezit.

De IVBN stelt in haar reactie centraal dat de doorrekening, zoals opgenomen in mijn brief over het huurbeleid en verhuurderheffing<sup>3</sup> te rooskleurig zou zijn. Het voornaamste argument van de IVBN is dat institutionele beleggers minder ruimte hebben voor huurstijging omdat zij reeds een marktconforme huur vragen. Daarnaast is de IVBN van mening dat de argumenten om ook van institutionele beleggers te heffen, niet valide zijn.

---

<sup>2</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33330 ek-E

<sup>3</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33330 ek-E

Het feit dat institutionele beleggers minder ruimte voor huurstijging zouden hebben, is echter geen argument om hen uit te zonderen van de verhuurderheffing. Bij de doorrekening is immers gekeken naar de extra huurruimte die ontstaat op basis van de voorgenomen huurmaatregelen. De mogelijkheden voor extra huurverhogingen voor zittende huurders zijn voor institutionele beleggers in beginsel gelijk aan de mogelijkheden voor corporaties. Een eerdere keuze om in de prijsstelling dicht bij de maximaal hogere huren te zitten beperkt weliswaar de ruimte voor toekomstige huurverhogingen, maar impliceert wel een hogere verdien capaciteit op dit moment. Daarnaast is het zo dat voor particuliere verhuurders (gehele groep, niet alleen institutionele beleggers) het saldo tussen extra huuropbrengsten en de heffing zeker niet negatiever uitpakt.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

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. Het ontzien van overige verhuurders zou leiden tot een situatie waarin zij geen heffing verschuldigd zijn, maar wel kunnen profiteren van extra verdienmogelijkheden vanuit het huurbeleid. Ook in het licht van de investeringsopgave zie ik geen voordelen in een verschuiving van de lasten naar corporaties.

### **Mogelijkheid voor een tweede lening**

De leden van de fracties van het CDA, de PVV en D66 stellen enkele vragen over wat in mijn brief van 13 februari jl. is opgemerkt onder het kopje 'Meer ruimte voor kopers'. Hieronder beantwoord ik deze vragen. Nadat ik ben ingegaan op de vragen naar aanleiding van het woonakkoord, ga ik daarna in op de vragen van de leden van de fractie van het CDA over mogelijkheden om aflossingen op de bestaande eigenwoningsschuld als bedoeld in artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 te stimuleren.

#### *Woonakkoord*

De leden van de fractie van het CDA vragen waarom uitsluitend zekerheid is gegeven over een variant met twee leningen vanaf het aangaan van de financiering. Volgens deze leden leidt dit niet tot extra flexibiliteit ten aanzien van de aflossing. Noch in het woonakkoord noch in mijn brief van 28 februari jl.<sup>4</sup> is als voorwaarde genoemd dat beide leningen bij aangaan van de financiering gelijktijdig moeten worden aangegaan. Daarnaast heb ik in mijn brief van 28 februari jl. expliciet opgemerkt dat voor geldverstrekker en klant de nodige vrijheidsgraden bestaan om tot afspraken over de oploop van de tweede schuld te komen.<sup>5</sup> Dat wordt eens te meer geïllustreerd aan de hand van het derde voorbeeld in mijn brief van 28 februari jl. waar pas in jaar 8 van de (ten minste) annuïtaire lening door middel van de tweede lening wordt geleend voor aflossing.<sup>6</sup> Het standpunt van deze leden deel ik dan ook niet.

De leden van de fractie van de PVV vragen of ik kennis heb genomen van een artikel in De Volkskrant van 22 februari jl. ('Hypotheekconstructie Blok pakt zeer

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44, blz. 2 en 3.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44, blz. 5 en 6.

ongunstig uit'). In het artikel wordt ingegaan op de tweede lening die wordt aangegaan ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening. Ik kan deze leden bevestigen dat ik kennis van dit artikel heb genomen.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

Deze leden willen voorts weten wat nieuw is aan de in het woonakkoord beschreven wijze van financiering van de eigen woning. Voor zover wordt gehandeld in overeenstemming met het bij mijn brief van 28 februari jl.<sup>7</sup> gevoegde beleidsbesluit wordt de zekerheid gegeven dat de Belastingdienst beide leningen niet als één geheel zal beschouwen waarop minder dan 100% in maximaal 30 jaar wordt afgelost. Hierdoor is voor die gevallen zeker dat de rente over de (ten minste) annuïtaire lening aftrekbaar is in box 1 en de rente over de tweede lening niet (maar de tweede lening verlaagt mogelijk wel de belastbare grondslag in box 3). Zonder die duidelijkheid vooraf zouden aanbieders elk afzonderlijk product aan de Belastingdienst moeten voorleggen om dezelfde zekerheid te krijgen en zouden zij, zolang zij die zekerheid niet hebben, zeer terughoudend zijn om een dergelijke financiering aan te bieden. Of geldverstrekkers na het woonakkoord en mijn brief van 28 februari jl. daadwerkelijk overgaan tot het aanbieden van deze wijze van financiering, is niet aan het kabinet maar aan de geldverstrekkers zelf. In dat licht bezien is het, anders dan in het Volkskrantartikel wordt gesuggereerd, niet vreemd dat hierover geen overleg is geweest met geldverstrekkers. Ook de leden van de fractie van het CDA vragen hiernaar. Tevens heeft niet meegewogen of geldverstrekkers daadwerkelijk over zullen gaan tot het aanbieden van een tweede lening die wordt aangegaan ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening noch of consumenten er gebruik van zullen maken. De praktijk wordt 'enkel' vooraf duidelijkheid geboden over de gevolgen van de fiscale wetgeving en dat is naar mijn mening het belang van het woonakkoord (en de eerdergenoemde brief van 28 februari jl. en het daarbij gevoegde beleidsbesluit).

Volledigheidshalve merk ik op dat geldverstrekkers naar alle waarschijnlijkheid ook los van het woonakkoord naar deze duidelijkheid zouden hebben gevraagd. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling eigen woning worden aanbieders daar in algemene termen toe uitgenodigd.<sup>8</sup> Naar mijn mening is het, dit in reactie op een vraag van de leden van de fractie van het CDA, dan ook niet zo zeer van belang wie in dit concrete geval het verzoek heeft gedaan. Echter, de motie Essers c.s.<sup>9</sup> die op 18 december 2012 door uw Kamer is aangenomen, heeft de praktijk aangezet om binnen de kaders van de op 1 januari 2013 in werking getreden wet en motie Essers c.s. naar mogelijkheden te zoeken. De motie Essers c.s. heeft als het ware als katalysator gefungeerd, waardoor vrij snel in 2013 de vraag aan de orde kwam wat de fiscale gevolgen zouden zijn van de situatie waarin een tweede lening zou worden aangegaan ter (gedeeltelijke) financiering van een (ten minste) annuïtaire lening.

Naar aanleiding van die concrete vraag is, dit in antwoord op een vraag van de

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44.

<sup>8</sup> 'Aanbieders van leningen kunnen vooraf een product ter goedkeuring voorleggen aan de Belastingdienst. De Belastingdienst beoordeelt aan de hand van de door de aanbieder verstrekte bescheiden of de leningvorm voldoet aan de voorwaarden en in aanmerking kan komen voor rente-aftrek.' (Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3, blz. 4.)

<sup>9</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 405, F.

leden van het CDA, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gehoord. De AFM zag geen aanleiding om te allen tijde het aangaan van een tweede lening ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening de voet dwars te zetten. Ook de Belastingdienst is gehoord en de uitkomst daarvan is weergegeven in het woonakkoord alsmede in mijn brief van 28 februari jl. en het daarbij gevoegde, nog in de Staatscourant te publiceren, beleidsbesluit. Bij een beoordeling van een concrete vraag ligt het, dit in reactie op een vraag van de leden van de fractie van het CDA, naar mijn mening niet direct voor de hand om naar alternatieven te zoeken. Overigens zij er op gewezen dat in het kader van de eerdergenoemde motie Essers c.s. al is gekeken naar een tweetal alternatieven, te weten 1) een fictief annuïtair stelsel waardoor de renteaftrek in dertig jaar tot nihil wordt teruggebracht en 2) een hybride stelsel waarin een belastingplichtige, nadat hij volgens het per 1 januari 2013 in werking getreden systeem 50% heeft afgelost, de mogelijkheid krijgt om zijn annuïtaire lening om te zetten in een andere leningsvorm zonder dat daarbij het recht op renteaftrek verloren gaat. De voor- en nadelen van die alternatieven zijn opgesomd in de kabinetsreactie op de motie Essers c.s.<sup>10</sup>.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

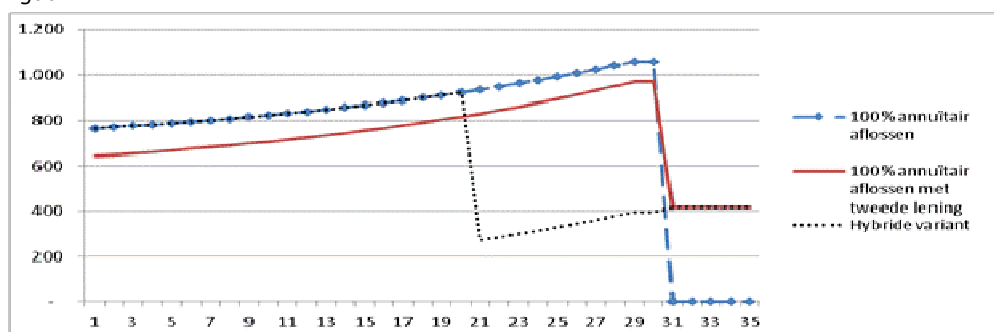
**Kenmerk**  
2013-0000144928

Wel heb ik, op verzoek van de leden van de fractie van het CDA, in onderstaande tabel en figuur een overzicht opgenomen van de gemiddelde netto maandlasten van de hybride variant. Deze gemiddelde netto-maandlasten worden in de tabel en de figuur afgezet tegen over de situatie waarin een lening in 30 jaar annuïtair wordt afgelost zonder tweede lening en de situatie waarin een lening in 30 jaar annuïtair wordt afgelost met tweede lening (uitgaande van de situatie als beschreven in voorbeeld 1 in mijn brief van 28 februari jl.<sup>11</sup>).

Tabel 1

VARIANT	1	5	10	15	20	25	30	TOTAAL	Resterende schuld
1.100% annuïtair aflossen	766	788	823	867	922	992	1.060	320.079	0
2.100% annuïtair aflossen gecombineerd met tweede lening (5%)	642	667	706	754	816	894	971	280.571	100.000
3. Hybride variant	766	788	823	867	922	329	396	240.517	100.000

Figuur 1



<sup>10</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 405, H, blz. 2 en 3.

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 44, blz. 3 en 4.

De berekende maandlasten in variant 2 en 3 in de bovenstaande tabel wijken van elkaar af omdat in variant 2 direct bedragen worden opgenomen uit de tweede lening (ter financiering van aflossingen), terwijl in variant 3 de eerste 20 jaar nog volgens een annuïtair schema wordt afgelost. De maandlasten van de door de leden van het CDA bepleitte hybride variant zijn echter ook binnen de sinds 1 januari 2013 geldende wettelijke kaders te bereiken, namelijk door naast de annuïtaire lening een tweede lening af te sluiten waarbij pas nadat op de eerste lening 50% is afgelost in het resterende deel van de dertigjaarsperiode de aflossingsbedragen worden geleend. Uitgaande van overigens gelijke veronderstellingen zijn de maandlasten dan identiek aan de hierboven geschetste variant 3. Materieel wordt daarmee hetzelfde resultaat bereikt zonder dat hiervoor de wet hoeft te worden gewijzigd.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

Zoals opgemerkt, ligt het belang van het woonakkoord in het bijzonder in het scheppen van duidelijkheid over de vraag onder welke voorwaarden het aangaan van de tweede lening ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening, niet leidt tot het standpunt dat ook de rente op de (ten minste) annuïtaire lening niet aftrekbaar is. Door die duidelijkheid die het woonakkoord biedt, ontstaat ruimte voor maatwerk. Tegelijkertijd wordt consumenten meer flexibiliteit geboden.

Het voorgaande betekent niet dat ik betoog dat het aangaan van de tweede (aflossingsvrije) lening ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening een standaardwijze van financiering van een eigen woning zou moeten worden. Ik deel, dit in reactie op een vraag van de leden van de fractie van de PVV, namelijk de conclusie in het bewuste Volkskrantartikel dat ten opzichte van de situatie waarin geen tweede lening wordt aangegaan de maandlasten de eerste jaren weliswaar lager zijn, maar dat over dertig jaar bezien netto meer rente wordt betaald. Ook deel ik de in dat artikel impliciet verwoorde opvatting dat over een langere periode bezien een annuïtaire lening zonder tweede lening goedkoper kan zijn dan een annuïtaire lening met tweede lening. In mijn brief van 13 februari jl. heb ik dat overigens ook expliciet benoemd.<sup>12</sup> Desalniettemin deel ik de eenzijdige focus in het artikel op de "extreem hoge last" niet. Daarmee wordt de, eerder opgemerkte, vergrote ruimte voor maatwerk en flexibiliteit miskend. Het is in beginsel aan geldverstrekkers en consumenten om te besluiten tot financiering van de eigen woning door middel van een (ten minste) annuïtaire lening en een tweede lening ter (gedeeltelijke) financiering van de aflossing op de (ten minste) annuïtaire lening. Het voorgaande laat onverlet dat de AFM erop zal toezien dat geldverstrekkers aan de wettelijke eisen voldoen. Deze vereisten kunnen tot gevolg hebben dat dit product aan bepaalde groepen consumenten niet actief wordt aangeboden en niet wordt geadviseerd aan een individuele consument wanneer dit niet passend is. Naarmate de risico's van een product dat voldoet aan de voorwaarden als bedoeld in het eerder aangehaalde beleidsbesluit toenemen, is het aannemelijk dat het voor een minder grote groep consumenten geschikt is. Gezien het voorgaande zie ik, anders dan deze leden, niet direct in waarom de zekerheid die in het woonakkoord wordt geboden de belangen van consumenten zouden schaden. De AFM zal erop toezien dat de aangeboden vormen in het belang van de consument zijn.

<sup>12</sup> 'Dit betekent dat in de eerste jaren de maandlasten lager uitvallen. Over de gehele periode zijn de kosten echter hoger wanneer de consument voor dit product kiest.' (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 42, blz. 2).

Ten slotte vragen de leden van de fractie van de PVV of te verwachten is dat op basis van de mogelijkheid tot het aangaan van een tweede lening ter gedeeltelijke financiering van een (ten minste) annuïtaire lening meer huizen verkocht gaan worden. De mogelijkheid van het afsluiten van de tweede lening biedt meer ruimte voor maatwerk en vergroot de flexibiliteit voor consumenten. In bepaalde omstandigheden is het denkbaar dat consumenten die relatief veel waarde hechten aan aanvankelijk lage maandlasten, en voor wie het overhouden van een schuld na 30 jaar looptijd geen probleem is, met een tweede lening een huis kopen, terwijl zij dat anders niet hadden gedaan. Maar wat naar de mening van het kabinet veel belangrijker is, is dat met het woonakkoord duidelijkheid wordt geboden over de fiscale behandeling van de eigen woning in de komende jaren. Dat is voor consumenten en hypotheekverstrekkers van groot belang. Deze duidelijkheid kan de basis leggen voor toekomstig herstel van de woningmarkt.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

Naar aanleiding van de mogelijkheid om een tweede lening af te sluiten waarmee een deel van de aflossing van de (ten minste) annuïtaire lening te financieren vragen de leden van de fractie van D66 naar het toegenomen risico dat de totale schuld niet helemaal wordt afgelost. Indien bij het aangaan van de hypothecaire schuld gebruik wordt gemaakt van een tweede hypothecaire lening zal de totale hypothecaire schuld ten opzichte van de waarde van de woning gedurende (en na) de looptijd van 30 jaar op een hoger niveau liggen dan bij consumenten die geen aanvullende lening afsluiten. Dat leidt ertoe dat in ieder geval na 30 jaar sprake is van hogere maandlasten.<sup>13</sup> Consumenten, aanbieders en adviseurs zouden dit moeten meewegen bij de beslissing of zij het product afnemen, aanbieden en adviseren. Bij eventuele dienstverlening en het aanbieden van producten moet worden voldaan aan de eisen die aan het productontwikkelingsproces gesteld zijn en de eisen die gelden op het gebied van zorgvuldige advisering en overkreditering. Naarmate de risico's van het product toenemen is het aannemelijk dat het product voor een minder grote groep consumenten geschikt is. De AFM zal er op toezien dat ondernemingen aan de wettelijke eisen voldoen.

#### *Stimuleren aflossingen op de bestaande eigenwoningsschuld*

De leden van de fractie van het CDA vragen of zij de kabinetsreactie op de motie Essers c.s. goed begrijpen dat het kabinet geen maatregelen wenst te nemen om aflossingen op de bestaande eigenwoningsschuld als bedoeld in artikel 10bis.1 van de Wet IB 2001 te stimuleren. Die vraag kan ik bevestigen. Zoals ook blijkt uit het woonakkoord is een dergelijke maatregel op dit moment niet aan de orde. Hoewel ik begrip heb voor het streven van deze leden dat zij, net als het kabinet, zouden willen zien dat ook belastingplichtigen met een bestaande eigenwoningsschuld zouden gaan aflossen, wegen in het bijzonder de in het kabinetsreactie genoemde twijfels aan de effectiviteit van een dergelijke maatregel, de toename in complexiteit alsmede de balans tussen bestaande en nieuwe eigenwoningbezitters zwaar<sup>14</sup>.

## **Verhuurderheffing**

<sup>13</sup> De maandlasten van deze variant kunnen ook op een eerder moment al hoger liggen dan bij een annuïtaire vorm zonder tweede lening. Bijvoorbeeld als de rentelasten over de tweede lening op een hoog niveau liggen.

<sup>14</sup> Kamerstukken I 2012/13, 33 405, H, blz. 5, 6 en 7.



De leden van de CDA-fractie vragen om een reactie op de brief van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) van 4 maart 2013, van de NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers van 4 maart 2013 en van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) van 1 maart 2013.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

Hierboven, in de paragraaf 'algemeen' ben ik ingegaan op de brieven van IVBN en VNG. De NVB wijst op de aanzienlijke teruggang in nieuwbouw en de gevolgen die dit zal hebben voor de bouwsector in Nederland (omzet en werkgelegenheid). De leden van de CDA-fractie willen hierop weten waarom het kabinet niet heeft gekozen voor rechtstreekse investeringen in de woningmarkt.

In het Woonakkoord is wel degelijk een investeringsimpuls opgenomen. Deze impuls bestaat uit een aantal onderdelen: BTW-verlaging op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken en een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving. De overige maatregelen uit het woonakkoord hebben ook een bestedings- en investeringsbevorderend effect. De verhoging van het budget voor startersleningen zorgt bijvoorbeeld dat starters kunnen fungeren als aanjagers van de koopwoningmarkt en zo een verhuisketen in werking kunnen zetten.

De leden van de CDA-fractie vragen of – aangezien niet-woningcorporaties nooit de voordelen hebben genoten die woningcorporaties wel hebben gehad (borging, lagere rente) - dit niet op zijn minst een differentiatie in de heffing rechtvaardigt. De leden van de CDA-fractie vragen in dit verband om een reactie op de brief van Vastgoedbelang.

Net als de IVBN stelt Vastgoedbelang dat particuliere verhuurders de huurverhoging amper kunnen doorberekenen, omdat in veel gevallen al verhuurd wordt tegen de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel of een lagere door de markt bepaalde huurprijs. In de paragraaf 'algemeen' ben ik op dit punt ingegaan in mijn reactie op de brief van IVBN. Vastgoedbelang stelt daarnaast dat zij de conclusie van het CFV deelt dat het risico bestaat dat de invoering van een verhuurderheffing voor particuliere beleggers niet legitiem zal zijn, omdat corporaties bij dreigende insolventie een beroep kunnen doen op staatssteun door hun geborgde financiering en de particuliere verhuurders niet. Het CFV wijst echter niet op een risico ten aanzien van de legitimiteit van de verhuurderheffing maar op een risico voor de legitimiteit van de geborgde financiering voor Daeb-bezit.

De leden van de fractie van D66 zetten vraagtekens bij de verwachting dat het tijdelijke negatieve verschil tussen extra huuropbrengsten en de heffing deels gerealiseerd kan worden door de verkoop van woningen. Zij vraagt waar de minister de verwachting op baseert dat in de huidige woningmarkt deze woningen verkocht zullen worden en of hierbij ook regionale verschillen in de verkoop van woningen zijn voorzien.

In de eerste plaats kan zoals de vragenstellers ook aangeven een groot deel van de genoemde verschillen opgevangen worden door efficiencyverbeteringen. Daarnaast zijn in de voorstellen in 2013 de mogelijkheden voor huurverhogingen groter dan het bedrag van de verhuurderheffing. Rekening houdend met deze mogelijkheden kan het cumulatieve verschil voor de genoemde jaren beperkt blijven tot minder dan €200 miljoen.

Om dit verschil met verkoop van woningen op te vangen zou het gaan om verkoop van ongeveer 2.000 extra woningen in deze periode. Dit is op het totaal aan verkopen een beperkte extra inspanning. Het aantal verkopen door corporaties van bestaande huurwoningen aan particuliere huishoudens is de afgelopen jaren, ondanks de malaise op de woningmarkt, niet gedaald. Het schommelt sinds 2007 rond de 14.000 woningen per jaar. Het relatief gunstige –onderste– marktsegment waarin corporaties opereren speelt hierin waarschijnlijk een rol. Wel is het percentage woningen dat met meer dan 10% korting is verkocht aan particuliere huishoudens sinds 2009 ca. 30%<sup>15</sup>. Dat is weliswaar hoger dan in de pré-crisisjaren toen het tussen de 10% en 20% lag, maar na 2009 niet meer verder toegenomen. Daarnaast is het aantal – veelal complexgewijze- verkopen aan beleggers in 2011 toegenomen tot bijna 4.000, waar het in de jaren daarvoor steeds onder de 1.000 woningen lag. In totaal was het aantal woningverkopen van woningcorporaties in 2011 zelfs 4.000 hoger dan in 2007, het laatste pré-crisisjaar.

Voor de komende jaren zal het aantal potentiële woningverkopen van corporaties en andere verhuurders mede afhankelijk zijn van de economische ontwikkelingen en de mate en wijze van hypotheekverstrekking door banken. Bij stijgende huurprijzen, met name voor de (hogere) middeninkomens, zal het voor huurders echter steeds aantrekkelijker worden om een woning te kopen. Vooralsnog voorzie ik dan ook geen grote afzetproblemen voor corporaties die bestaande woningen willen verkopen, zij het tegen een mogelijk iets lagere prijs dan in het verleden het geval was.

Wat betreft de regionale verschillen zij opgemerkt dat de aantrekkelijkheid van woningen, zoals deze neerslaat in de WOZ-waarde de verkooppotentie weergeeft, en ook de hoogte van de heffing bepaalt. In gebieden waar de opgave in het kader van de heffing groter is, zal de markt voor verkopen in het algemeen ook gunstiger zijn.

### **Huurverhoging en huursombenadering**

De leden van de fractie van D66 vragen hoe de verwachte huurstijging zich verhoudt tot de verwachting van huurstijging volgens de huursombenadering.

Zoals in mijn brief van 13 februari<sup>16</sup> over het woonakkoord is vermeld wil ik de huursombenadering vormgeven in overleg met de sector. Als randvoorwaarde geldt daarbij dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Dat betekent dat de mogelijke huuropbrengsten bij een huursombenadering ten minste vergelijkbaar zullen zijn met die van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

### **Aanbod DAEB-woningen**

---

<sup>15</sup> Het betreft hier ‘verkoop onder voorwaarden’. Korting wordt bij door- of terugverkoop dan terugbetaald en tevens is er sprake van waardedeling.

<sup>16</sup> Kamerstukken I, vergaderjaar 2012-2013, 32847 nr. A

De leden van de fractie van D66 vragen of er met de voorgenomen huurverhoging voldoende DAEB-woningen overblijven om in een voldoende woningaanbod te kunnen voorzien voor de lagere inkomens.

Bij het vrijkomen van een woning met voldoende punten om met een huurprijs boven de liberalisatiegrens verhuurd te mogen worden heeft de verhuurder de keuze hoe hij de woning aanbiedt: hij kan de woning te koop zetten, hij kan de woning geliberaliseerd verhuren of hij kan de woning weer gereguleerd verhuren. Woningcorporaties hebben de taak om huishoudens met een lager inkomen van huisvesting te voorzien. Bovendien maken veel woningcorporaties met de gemeente(n) prestatieafspraken over de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een lager inkomen. In het regeerakkoord is nog eens benadrukt dat dit de kerntaak van woningcorporaties is. Dit is en zal nog eens in wetgeving worden verankerd.

Overigens kan zo'n 40% van de huurwoningen nu al geliberaliseerd worden verhuurd, maar veel verhuurders kiezen ervoor om dit niet te doen. Nu wordt immers circa 10% van de huurwoningvoorraad geliberaliseerd verhuurd.

### **Nationaal fonds energiebesparing**

De leden van de fractie van D66 zijn verheugd met de opname van het energiefonds in het Woonakkoord. Zij wil graag weten in hoeverre de minister verwacht met dit fonds bij te kunnen dragen aan de Europese richtlijn en de klimaatdoelstelling.

Het Energiefonds zal bijdragen aan Europese doelen voor de reductie van CO<sub>2</sub>-emissie en voor energiebesparing in het kader van de Europese richtlijn voor energie-efficiency. Om deze doelstellingen te realiseren moet in jaarlijks circa 300.000 bestaande gebouwen (zowel woningen als utiliteit) ongeveer 20% energie worden bespaard. In 2011 was dit mede door de crisis in de bouw bijna gehalveerd. De verwachting is dat het aantal in 2012 nog lager zal zijn. Het energiefonds met een rijksbijdrage van € 150 miljoen zal leiden tot een investeringsimpuls in de bouw van circa € 600 miljoen. Hiermee kunnen naar verwachting een paar honderdduizend woningen worden aangepakt voor energiebesparing. Het uiteindelijke resultaat zal afhankelijk zijn van het pakket van energiebesparingsmaatregelen. Het doel is dat de eenmalige rijksbijdrage van € 150 miljoen op de langere termijn leidt tot een energiefonds dat alleen met geld uit de markt wordt gevoed. Hiermee wordt een blijvende impuls in de bouw en in energiebesparingsdoelstellingen gerealiseerd.

Het energiefonds levert dus een substantiële bijdrage maar is naar verwachting onvoldoende om in zijn eentje de doelstellingen voor de reductie van CO<sub>2</sub>-emissie en energiebesparing in 2020 te realiseren. Voor de zomer 2013 zal ik de Tweede Kamer een brief sturen waarin ik mijn plannen voor mijn energiebesparingsbeleid in de gebouwde omgeving presenteer.

### **BTW-verlaging verbouwingen**

De leden van de fractie van D66 vragen wat de ruimte en de rekbaarheid van de

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928

begrippen 'verbouwingen' en 'renovatiewerken' zijn. De minister wordt gevraagd of hij de opvatting deelt dat dit ook interessante mogelijkheden biedt wanneer deze maatregel breder kan worden toegepast, voor verbouwingen van bijvoorbeeld kantoorpanden naar studentenwoningen.

De specifieke maatregel waarbij een tijdelijke verlaging van de BTW voor renovatie en herstel gerealiseerd wordt, kan op grond van de Europese BTW-richtlijn niet uitgebreid worden tot verbouwingen van bijvoorbeeld kantoorpanden naar studentenwoningen. De betreffende regeling in de Europese BTW-richtlijn is namelijk beperkt tot renovatie en herstel van woningen, hier kan een dergelijke verbouwing niet onder geschaard worden. Met de staatssecretaris van Financiën heb ik wel afgesproken dat we in kaart gaan brengen of er andere mogelijkheden zijn om iets te doen voor de ombouw van kantoorpanden.

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Woningmarkt

**Datum**  
8 maart 2013

**Kenmerk**  
2013-0000144928