

Maatregelen met betrekking tot de woning/bouwmarkt

1. De jaarlijkse huurverhoging per inkomensgroep wordt verlaagd ten opzichte van het voornemen in het Regeerakkoord en komt er als volgt uit te zien:

tot € 33.000	1,5 procent boven inflatie
tot € 43.000	2,0 procent boven inflatie (was 2,5%)
boven € 43.000	4,0 procent boven inflatie (was 6,5%)

2. De reeks van de verhuurderheffing wordt:

2013	2014	2015	2016	2017
50	1165	1355	1520	1700

De heffing kan structureel meer dan volledig en in de jaren 2014-2016 grotendeels worden betaald uit de opbrengst van de huurverhoging. Op termijn levert de verhuurderheffing dezelfde bijdrage aan het op orde brengen van de overheidsfinanciën als het Regeerakkoord.

In 2013 is de extra huuropbrengst € 314 mln. hoger dan de verhuurderheffing. In de jaren 2014-2016 worden door de aanpassingen de huuropbrengsten en verhuurderheffing verlaagd. Over de jaren 2013 – 2017 bedraagt het verschil ruim € 350 mln. cumulatief. Dit wordt meer dan gecompenseerd door de volgende maatregelen

De opbrengst van extra verkopen en hogere efficiency alsmede lagere salarissen bij corporaties kan worden ingezet zowel voor de heffing als voor investeringen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woningcorporaties in de periode 2014-2017 hun kosten beheersen en daardoor deze kosten gemiddeld met 10% terugbrengen. Dit komt neer op een kostenvermindering van € 350 mln. structureel.

Ook zullen woningcorporaties zoals gebruikelijk woningen verkopen. Bij verkoop van 5000 extra woningen levert dit naar schatting € 500 mln. aan extra middelen op voor investeringen.

Bovendien zullen woningcorporaties voordeel hebben van het op te richten Energiebesparingsfonds. Ongeveer de helft van het fonds komt ten goede aan de verhuurders. Dit komt meer op een bedrag voor energiebesparing voor verhuurders van € 300 mln. (zie punt 7).

Ten slotte wordt ook de BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw per 1 maart voor 1 jaar verlaagd naar 6%.

Het CFV en het CPB zullen in beeld brengen wat de investeringscapaciteit is van de woningcorporaties na de heffing en de hierboven genoemde maatregelen.

3. Voor Prinsjesdag zal een voorstel op tafel liggen met betrekking tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. Tevens zal daarbij gelden dat ook voor de inkomens boven € 43.000 een maximale huur zal gelden, in tegenstelling tot het gestelde in het regeerakkoord.
4. Vooralsnog blijft het Woningwaarderingstelsel van kracht. De maximale huur blijft daardoor begrensd door het puntenaantal volgens het woningwaarderingstelsel. Dit betekent dat er niet gewerkt wordt met 4,5% van de WOZ-waarde. Dit geldt voor alle inkomensgroepen.
5. Het kabinet komt voor het einde van 2014 met een wetsvoorstel om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom, in overleg met de sector indachtig het gestelde in Wonen 4.0. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd. Het is de intentie om dit voorstel in 2015 te implementeren.
6. In de wet wordt opgenomen dat in geval van een inkomensdaling bij huurders die eerder inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen, de huurder recht krijgt op huurverlaging, tot:
 - de huurprijs op het niveau waarop deze gelegen zou hebben als in de betreffende jaren niet de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening zou mogen zijn gebracht; met een maximum van twee jaar terugwerkende kracht (in lijn met het amendement Jansen); dan wel
 - tot het niveau van de huurtoeslaggrens als de huurprijs daar inmiddels boven gestegen is (in lijn met het amendement Schouten).

7. Er wordt een revolverend fonds gemaakt voor energiebesparing in de gebouwde omgeving van € 150 miljoen (50 mln. in 2013 en 100 mln. in 2014) gericht op energiebesparing voor verhuurders en eigen woningbezitters. Dit revolverend fonds wordt aangevuld met middelen vanuit de markt, leidend tot vergroting van dit fonds met een factor 4 (naar € 600 mln).
8. De randvoorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld waardoor het mogelijk is tegen de actuele marktwaarde te verkopen, zonder winstdeling. Dit geldt alleen voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen. Ook de regels voor verkoop aan bewoners worden versoepeld. Met de opbrengst uit verkoop kan de investeringsruimte van corporaties worden vergroot ten behoeve van de sociale woningbouw.
9. Het volledig en annuitair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Wel komt er de mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot een maximum van 50% van de waarde van de woning of een looptijd van bijvoorbeeld 35 jaar. Deze tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen. 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. Dit leidt niet tot wijziging van de Wet IB 2001.
10. De privacy van de huurder is gewaarborgd bij de inkomensgerelateerde huurverhogingen doordat de huurder geen inkomensgegevens hoeft te leveren aan de verhuurder. De verhuurder krijgt alleen van de Belastingdienst het bericht in welke inkomenscategorie de huurder zit. De verhuurder gebruikt de inkomensverklaring uitsluitend voor het doen van een voorstel tot huurverhoging. De door de verhuurder opgevraagde inkomensverklaring mag uiterlijk bewaard worden tot 1 jaar. Conform de aangenomen motie Recourt (Kamerstukken II, 2011/12, 32 761, nr. 35) zal de regering de boetebevoegdheid van het CBP in een wetsvoorstel aan de kamer voorleggen. Als verhuurders de privacybescherming van huurders schenden dan zal een betekenisvolle boete moeten kunnen worden opgelegd door het CBP.
11. Voor gehandicapten en chronisch zieken met een nader te bepalen indicatie zal een hardheidsclausule met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden ingevoerd. De

huurder kan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging indien de huurder kan aantonen dat hij of een overige bewoner van het huishouden (bijvoorbeeld een inwonende mantelzorger) deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep. Hierbij wordt gedacht aan personen met een zorgindicatie. Voor onzelfstandige eenheden voor studenten en ouderen hoeft geen bijdrage geleverd te worden aan de verhuurdersheffing. Voor zelfstandige eenheden voor studenten en ouderen moet wel een bijdrage aan de heffing worden geleverd.

12. De Leegstandwet wordt met spoed gewijzigd. Dit betreft met name:
 - a. De termijn voor verhuur voor leegstaande kantoren wordt verlengd naar 10 jaar.
 - b. De toets op de huurprijs bij verhuur van leegstaande koopwoningen vervalft.
13. De Rijksbijdrage aan de starterslening van de SVN wordt in 2013 opgehoogd van 20 mln naar 50 mln.
14. In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet die in december 2012 is vastgesteld wordt onderzocht of deze voldoende ruimte biedt voor hypotheken van zzp'ers en andere personen met een flexibel contract. Het kabinet zal actief bevorderen dat financiële instellingen van de geboden ruimte gebruik maken.
15. De BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw wordt per 1 maart en voor 1 jaar verlaagd (tot 1 maart 2014) naar 6%.
16. Om de laagste inkomensgroep te ontzien zal het budget voor de huurtoeslag worden verhoogd, conform het Regeerakkoord:

2013	2014	2015	2016	2017
45	135	225	315	420