

Aan de leden van de
Vaste commissie voor Financiën
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum 7 november 2012
Referentie -
Betreft Wetsvoorstel Herziening fiscale behandeling eigen woning

Geachte leden,

Zeer binnenkort behandelt u het wetsvoorstel Herziening fiscale behandeling eigen woning, dat erop ziet dat vanaf 1 januari 2013 voor nieuwe gevallen op de koopmarkt uitsluitend nog annuïtaire hypotheeklen aftrekbaar zijn. Dit onderdeel van het eerdere voorjaarsakkoord is nu ook deel geworden van het woningmarktbeleid van het Kabinet Rutte II. Wij verzoeken u de behandeling van dit wetsvoorstel uit te stellen, totdat ook de andere onderdelen van het kabinetsbeleid op dit dossier in samenhang zijn uitgewerkt en het geheel ter besluitvorming kan worden voorgelegd. De budgettaire consequenties van een jaar uitstel zijn met vijf miljoen euro zeer beperkt.

In het regeerakkoord maakt het kabinet een duidelijke keuze voor hervorming van de woningmarkt. Er zijn weloverwogen fundamentele besluiten genomen ten aanzien van de huur- en koopmarkt, en het huurbeleid en de hypotheekrenteaftrek. Naast bezuinigingen bevat het regeerakkoord ook een aantal maatregelen die gericht zijn op het stimuleren van de woningmarkt. De NEPROM juicht die combinatie van lange-termijnhervorming en korte-termijnstimulans toe (hoewel wat betreft de stimulansen er ook nog het nodige te wensen overblijft). Hiermee is de basis gelegd voor terugkeer van het consumentenvertrouwen en geleidelijk herstel, maar ook voor een nieuwe realiteit op de woningmarkt, waarin wonen structureel duurder wordt.

De maatregelen die nu in het regeerakkoord zijn benoemd roepen nog veel vragen op; dat is in de afgelopen week wel duidelijk geworden. Dat kan ook nauwelijks anders, gezien de wijze waarop het regeerakkoord tot stand is gekomen. Nu is van belang dat in de komende periode de hervormingsmaatregelen en de stimulerende maatregelen in *samenhang* zorgvuldig worden uitgewerkt, en wel zodanig dat de overgang naar de nieuwe realiteit met zo weinig mogelijk schokken en negatieve overgangsverschijnselen gepaard gaat, en dat burgers en bedrijven voor langere tijd zekerheid wordt geboden, zodat investeringen weer op gang kunnen komen. Het belang daarvan kan niet voldoende onderstreept worden.

Belangrijk onderdeel van het pakket is het stimuleren van het aflossen van de woningschuld en het op individueel niveau geleidelijk afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, zoals met voorliggend wetsvoorstel wordt beoogd. Hoewel dit sterk ten laste zal gaan van de nieuwbouwproductie, respecteren wij dat besluit dat op een termijn van 30 jaar tot 5,4 mld. bezuiniging op de rijksbegroting leidt. Waar het ons om gaat, is dat de wettelijke invulling daarvan zorgvuldig gebeurt en daar is meer tijd voor nodig, en het is noodzakelijk dat ook de andere maatregelen uit het regeerakkoord daarbij in samenhang worden betrokken. Snelle, geïsoleerde invoering van deze bezuinigingsmaatregel, verlengt en vergroot de crisis op de woningmarkt en is om die reden ongewenst.

Los van onze bezwaren tegen een geïsoleerde behandeling van dit wetsvoorstel, kleven er aan het voorstel zoals dat nu voorligt ook een aantal specifieke nadelen. In de eerste plaats het onderscheid tussen nieuwe en oude gevallen. De Raad van State heeft laten weten dat het wetsvoorstel om die reden wellicht niet houdbaar zal blijken te zijn bij de rechter. Fiscalisten hebben aangegeven dat de regeling zeer complex is en op zeer grote uitvoeringsproblemen zal stuiten. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting maakte recent duidelijk dat de regeling ook op een ander punt nog onvoldoende doordacht is; hypotheekleningen met startersleningen komen volgens de letter van de wet straks niet meer in aanmerking voor renteaftrek. Ook andere modellen, zoals Koopgarant, worden feitelijk onmogelijk gemaakt. Uiteraard vallen dat soort zaken te repareren, maar het wetsvoorstel wordt er nog ingewikkelder door.

Een belangrijk uitgangspunt bij het wetsvoorstel is dat oude gevallen ook in de komende jaren bij verhuizing naar een andere woning onder de oude regeling blijven vallen, zodat niet om die reden van een verhuizing wordt afzien. Want dat zou uiteraard enorm stagnerend werken. Nu zeer recent is gebleken dat in geval van verhuizing naar een andere koopwoning toch een nieuwe NHG-toets moet plaatsvinden en dat om die reden óf overgestapt moet worden naar een annuïtaire hypotheek (met dus hogere lasten) óf afgezien moet worden van een NHG-garantie (met alle nadelige gevolgen van dien), blijken de nadelen van het voorliggende wetsvoorstel nog groter.

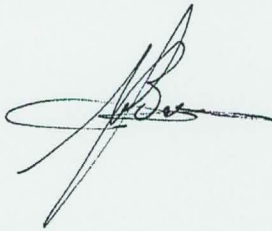
Het belangrijkste kritiekpunt op het wetsvoorstel is echter dat modale starters op de koopmarkt door de nieuwe regeling bij aanvang netto 200 euro hogere woonlasten kwijt zullen zijn, zonder dat daar op dit moment stimulerende maatregelen tegenover staan. Een dergelijke verhoging in deze tijd is echt funest. Voor de woningmarkt, voor de nieuwbouw en daarmee voor de werkgelegenheid in de bouw. En die staan er uiterst beroerd voor. De verkoop van nieuwbouwwoningen is gedaald naar circa 12.000 op jaarbasis, tegen 40.000 voor de crisis. Ook de investeringen van de corporaties zakken nu snel weg. Wij verwachten dat dit jaar van in totaal slechts 40.000 woningen de bouw zal starten, tegen rond de 80.000 voor de crisis. Het aantal faillissementen en ontslagen loopt nu zeer sterk op. Het geïsoleerd invoeren van dit wetsvoorstel vergroot die problemen slechts.

Wij pleiten ervoor het wetsvoorstel nu niet in te voeren, maar het eerst beter uit te werken in *samenhang* met de andere maatregelen op het terrein van de woningmarkt. Uiteraard met inachtneming van de budgettaire kaders.

Afsluitend

In de afgelopen periode is er vanuit de woningmarktsector verdeeld geadviseerd richting de politiek. Het kabinet heeft nu principiële keuzen gemaakt en de kaders voor de komende jaren vastgelegd. Het is aan de nieuwe minister voor Wonen om de maatregelen spoedig tot een samenhangend pakket uit te werken, waarover de Kamer een besluit kan nemen. Wij zijn graag bereid om onze praktijkkennis in te brengen en de minister in dit traject te adviseren, en wij twijfelen er niet aan dat die bereidheid er ook is bij de andere organisaties op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W.J. Bodewes', written in a cursive style with a large, sweeping initial 'W'.

ir. W.J. Bodewes
voorzitter