

Bruggen slaan: Regeerakkoord VVD - PvdA / 29 oktober 2012

Hoofdstuk X. Woningmarkt

De woningmarkt zit op slot. Dat is slecht voor onze economie en buitengewoon belemmerend voor mensen die willen kopen, huren of verhuizen. Door annuïtair aflossen als voorwaarde te stellen voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheekleningen en de overdrachtsbelasting structureel te verlagen zijn de eerste belangrijke stappen gezet om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Als sluitstuk scheppen wij een helder en houdbaar kader voor de koop- en de huurmarkt. Zo maken we een einde aan de heersende onzekerheid en brengen we een eerlijke en goedlopende woningmarkt binnen bereik. Vanwege het grote belang en de grote complexiteit van de hervormingen wordt op het departement van BZK een nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst belast met het woondossier.

- De hypotheekrenteaftrek blijft bestaan om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren en wordt als volgt aangepast. Voor bestaande en nieuwe hypothecaire leningen wordt vanaf 2014 het maximale aftrektarief (vierde schijf), in stappen van een half procent per jaar, teruggebracht naar het tarief van de derde schijf. De opbrengst sluiten we jaarlijks budgettair neutraal terug naar de groep die door de maatregel geraakt wordt. Voor de helft door verlaging van het hoogste tarief in de inkomstenbelasting en voor de helft door verlenging van de derde belastingschijf in de inkomstenbelasting. De problemen met restschulden worden gericht aangepakt. De rente betaald op restschulden kan tijdelijk (maximaal 5 jaar) en onder voorwaarden blijven worden afgetrokken. De gunstige leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid.
- De huurtoeslag blijft intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Dat maakt een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk. Voor huurders met een huishoudinkomen tot 33.000 is dat 1,5 procent plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 gaat het om 2,5 procent bovenop de inflatie. Boven de 43.000 is de huurverhoging 6,5 procent plus inflatie. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5 procent van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. Daarmee komt een einde aan het ingewikkelde puntensysteem. Voor huurders met een inkomen boven 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer. Zo pakken we scheefwonen aan en blijft de sociale woningvoorraad in stand.
- Woningbouwcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Hun taak brengen we terug tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden. De schaal van een woningbouwcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak. De extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via een heffing afgeroomd. De beloning van bestuurders van woningbouwcorporaties wordt versneld aangepast op basis van de nieuwe wet normering topinkomens.