

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum 30 augustus 2010
Betreft Tijdelijke maatregelen woningmarkt

Geachte voorzitter,

De woningmarkt ondervindt nog steeds gevolgen van de kredietcrisis. Bouwprojecten worden, al dan niet tijdelijk, stopgezet. De daling van huizenprijzen lijkt weliswaar een halt te zijn toegeroepen, de verkoop van woningen trekt mondjesmaat aan.

Mede namens de minister voor WWI informeer ik u over een pakket tijdelijke maatregelen, dat het kabinet voorstelt om de woningmarkt een impuls te geven. Hiermee wordt mede uitvoering gegeven aan de motie van de leden Weekers en Blanksma-van den Heuvel.¹ In deze motie wordt om een aantal maatregelen verzocht vanwege de omzetsdaling in de bouwsector en prijsdaling van koopwoningen en de gevolgen daarvan voor de economie en werkgelegenheid. De fiscale maatregelen die deel uitmaken van het pakket zullen worden opgenomen in het Belastingplan 2011. Gelet op de spoedige inwerkintreding van bepaalde onderdelen van het pakket, zal daarvoor, vooruitlopend op de wetgeving, bij Beleidsbesluit reeds duidelijkheid over worden verschaft. Het totale pakket maatregelen zal hierna worden toegelicht.

De maatregelen

Tijdelijke verlaging btw-tarief arbeidskosten renovatie woningen

Het btw-tarief wordt verlaagd van 19% naar 6% voor arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming. Ook de branche heeft om deze maatregel gevraagd. Om uitstelgedrag te voorkomen zal vooruitlopend op wetgeving in een beleidsbesluit worden goedgekeurd dat het verlaagde btw-tarief op desbetreffende diensten al met ingang van 1 oktober 2010 kan worden toegepast. De maatregel vervalt per 1 juli 2011.

Tijdelijke verlenging termijn doorverkoop woningen

In de overdrachtsbelasting wordt de termijn van zes maanden voor de doorverkoop van onroerende zaken, voor woningen tijdelijk verruimd naar twaalf maanden. De regeling houdt, eenvoudig gezegd, in dat als een woning in het kalenderjaar 2011 voor de eerste keer wordt verkregen, een opvolgende verkrijging van deze woning binnen twaalf maanden slechts in de heffing van

¹ Kamerstukken II 2009/10, 32 395, nr. 12.

overdrachtsbelasting wordt betrokken voor zover de waarde of tegenprestatie van de opvolgende verkrijging die van de eerste verkrijging overtreft.

Maximumtermijn hypotheekrenteaftrek leegstaande woning

De maximale termijn voor het behoud van hypotheekrenteaftrek bij verkoop van de voormalige eigen woning wordt met een jaar verlengd. In de genoemde motie van de leden Weekers en Blanksma-van den Heuvel wordt om deze termijnverlenging gevraagd.

In aanvulling daarop zal het kabinet voorstellen de maximale termijn voor het verkrijgen van hypotheekrenteaftrek voor de nog leegstaande toekomstige eigen woning en de toekomstige eigen woning die in aanbouw is, met een jaar te verlengen.

In beide gevallen geldt de verlenging van deze termijnen voor de duur van twee jaar. Per 1 januari 2013 gaat voor beide situaties de normale termijn weer gelden.

Herleving hypotheekrenteaftrek na tijdelijke verhuur

Sinds 1 januari 2010 is het mogelijk om na een periode van verhuur van een te koop staande voormalige eigen woning, voor zover de maximumtermijn voor hypotheekrenteaftrek voor deze te koop staande woning nog niet is verlopen, terug te keren van het box 3 regime van inkomen uit sparen en beleggen naar de eigenwoningregeling. Op dat moment herleeft de hypotheekrenteaftrek voor het restant van de periode (gedurende de periode van verhuur bestond uiteraard geen recht op renteaftrek). Deze regeling kent een tijdelijk karakter voor de duur van twee jaar en vervalt ingevolge het Belastingplan 2010 per 1 januari 2012. Het kabinet stelt voor de looptijd met een jaar te verlengen. Hierdoor is de regeling ook in 2012 nog van toepassing en vervalt de regeling pas per 1 januari 2013. Hiermee wordt nu reeds duidelijkheid gegeven ten behoeve van de woningmarkt.

Derde tranche woningbouw

Het kabinet heeft in drie tranches in 2009 en 2010 de woningbouw gestimuleerd met in totaal 395 miljoen, waarvan 44 miljoen is besteed aan monumenten. Een aantal projecten uit deze drie tranches start ondanks de inzet van gemeenten helaas niet (tijdig). De uitgekeerde subsidies worden door de gemeenten in dat geval teruggestort.

Conform de motie zullen deze in 2010 teruggestorte middelen direct in 2010 worden ingezet ten behoeve van woningbouwprojecten die zijn afgefallen bij de derde tranche conform de mogelijkheid van de regeling, zodat de woningbouw nogmaals wordt ondersteund. Het gaat om circa 37 miljoen.

Een deel van de door het kabinet eerder niet gehonoreerde projecten, zal hierdoor dus nu alsnog kunnen starten. De gemeenten hebben vervolgens nog tot 31 december 2010 om de bouw te starten.

Verlenging verhoging Nationale Hypotheekgarantie

Het kabinet heeft vorig jaar besloten de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te verhogen tot 350.000 euro voor de periode van 1 juli 2009 tot en met 31 december 2010. In de motie van de leden Weekers en Blanksma-van den Heuvel wordt om verlenging van één jaar verzocht. Hier wil het kabinet onder drie voorwaarden uitvoering aan geven. De ophoging van de NHG maakte onderdeel uit van een pakket aan crisismaatregelen. Ten aanzien van alle (ophogingen van) garantieregelingen die zijn getroffen in het kader van de crisis wordt momenteel gekeken naar de effectiviteit en dus naar nut en noodzaak.

De verlenging van de ophoging tot en met 2011 brengt extra risico met zich mee voor het rijk aangezien de NHG langer beschikbaar blijft voor een groter gedeelte van de woningmarkt, waardoor het volume aan gegarandeerde hypothecaire

leningen toeneemt. Het primaire risico van de NHG wordt gedekt door de premiebetaling van kopers en de vermogensvorming bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Momenteel fungeren het rijk en de gemeenten als achtervangers voor het WEW voor het geval het fonds uitgeput dreigt te raken. De verlenging van de ophoging vindt plaats door aan een drietal randvoorwaarden te voldoen.

Ten eerste dient de verlenging van de ophoging daadwerkelijk slechts tot één jaar beperkt te worden, conform de ingediende motie. Binnen de verhoogde NHG-grens valt circa 80% van de woningtransacties. Het kabinet acht dit een risicoverdeling tussen burgers, markt en overheid die niet structureel moet worden. Ten tweede dient de zeggenschap van het rijk bij de NHG versterkt te worden. Een versterking van de zeggenschap per 1 januari 2011 is al in voorbereiding om de financiële verantwoordelijkheid van het rijk te kunnen waarmaken, aangezien per die datum het voornemen is dat gemeenten niet langer de helft van de achtervangrisico's dragen voor nieuw te verstrekken garanties. In die situatie zal er sprake zijn van 100% rijksachtervang voor vanaf 2011 verstrekte NHG's. Ten derde dient de premie van de NHG vastgesteld te worden conform een hoger zekerheidsniveau dan tot nu toe is gehanteerd. Dit hogere zekerheidsniveau compenseert de toename van de achtervangrisico's voor het rijk. Door uit te gaan van het hogere zekerheidsniveau zal de in 2010 verhoogde premie ook in 2011 van kracht blijven.

Financiering

De totale kosten voor de fiscale maatregelen bedraagt € 195 mln cumulatief. De dekking van deze tijdelijke maatregelen zal plaatsvinden door middel van de onderuitputting van de incidentele Energie Investeringsaftrek (EIA) uit het aanvullend beleidsakkoord. De kosten van het additionele risico NHG wordt opgevangen met het intact houden van de hogere premie en de additionele uitgaven voor de derde tranche worden gedekt uit de terugontvangsten van de crisismiddelen uit de eerste en tweede tranche.

Gelet op de huidige situatie in de woningmarkt en de spoedige inwerkingtreding alsmede de noodzakelijke voorbereiding door de branche, acht het kabinet het van belang u nu reeds van deze voornemens op de hoogte te stellen.

Hoogachtend,
de minister van Financiën

mr.drs. J.C. de Jager