

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2254

Vragen van het lid **Van der Ham** (D66) aan de ministers van Financiën en voor Wonen, Wijken en Integratie over *de ontwikkeling van de huizenmarkt*. (Ingezonden 28 januari 2009)

1
Is het waar dat een aanzienlijk deel van de huizenbezitters geconfronteerd wordt met dubbele woonlasten vanwege de terugloop van verkoop? Wat zijn de effecten van deze ontwikkeling?¹

2
Is de regering voornemens om het woningmarktstelsel, regelgeving ten aanzien van (tijdelijke)huur of de behandeling van bezit van huizen, aan te passen? Zo ja, hoe verhouden deze maatregelen zich tot structurele hervormingen op de woningmarkt? Zo nee, waarom niet?

¹ NOS journaal, 26 januari 2009.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens de staatssecretaris van Financiën (ontvangen 8 april 2009)

1
In theorie kan worden verondersteld dat, gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, het aantal eigenaar-bewoners met dubbele

lasten momenteel toeneemt. Hierover is echter geen concrete informatie beschikbaar.

Hoeveel eigenaar-bewoners gedurende welke periode dubbele lasten hebben wordt niet geregistreerd. De meeste eigenaar-bewoners (en overigens ook huurders) die van de ene naar de andere woning verhuizen hebben doorgaans enige tijd te maken met dubbele woonlasten. Deze ontstaan op het moment dat de nieuwe woning wordt overgedragen (niet per definitie het moment van koop) en als de oude woning nog niet is verkocht. Als het om nieuwbouwwoningen gaat, ontstaan dubbele lasten veelal eerder (bouwrente).

In hoeverre mensen door dubbele lasten financieel in de problemen komen kan nu nog niet worden overzien. Indicatoren daarvoor kunnen zijn het aantal ondersteuning via de Nationale Hypotheekgarantie (deze zijn in 2008 afgenomen ten opzichte van 2007) en het aantal executieveilingen, voorzover deze ondersteuning en executieveilingen het gevolg zijn van betalingsachterstanden als gevolg van dubbele woonlasten (dit is echter moeilijk meetbaar omdat de oorzaken voor executie niet bekend zijn). De effecten van een mogelijke toename van gevallen van dubbele woonlasten zijn per huishouden verschillend. Voor de woningmarkt in het algemeen betekent een en ander dat mensen in toenemende mate hun

huidige woning zullen willen hebben verkocht alvorens een nieuwe woning te kopen. Met name in het geval van nieuwbouwwoningen (die van tekening worden gekocht) is dit niet goed mogelijk.

2
Er zijn op dit moment verschillende faciliteiten voor eigenaar-bewoners om dubbele woonlasten, of de effecten daarvan, te voorkomen of beperken. Het betreft de mogelijkheid tot dubbele hypotheekrenteaftrek, de mogelijkheid om de woning tijdelijk te verhuren en producten in de markt. Er zijn verschillende situaties waarin huiseigenaren de hypotheekrentelasten van een tweede woning, gedurende twee tot drie jaar, mogen aftrekken van de inkomstenbelasting. Dat geldt bijvoorbeeld voor eigen woningen in aanbouw en voor te koop staande voormalige eigen woningen die leeg staan.

De Leegstandwet maakt het mogelijk de tweede woning te verhuren, zodat de lasten van deze woning kunnen worden verlaagd zolang de woning niet verkocht kan worden. Een vergunning hiertoe kan worden verleend voor maximaal 2 jaar, en is te verlengen tot maximaal 5 jaar. De vergunningen worden afgegeven door de gemeenten. Financiers zullen veelal ook moeten instemmen met tijdelijke verhuur, omdat volgens de meeste hypotheekovereenkomsten verhuur

van het onderpand alleen na toestemming van de geldgever is toegestaan. Het ontbreken van huurbescherming bij verhuur op grond van de Leegstandswet kan voor geldgevers aanleiding zijn om dergelijke tijdelijke verhuur toe te staan.

Ik zal daarom via de VNG en de NVB de mogelijkheden van de Leegstandswet voor tijdelijke verhuur onder de aandacht brengen van gemeenten en financiers.

Bij tijdelijke verhuur vervalt het recht op hypotheekrenteaf trek over de verhuurde woning. Voor meer informatie hieromtrent verwijs ik naar de beantwoording door de staatssecretaris van Financiën van vragen van Uw Kamer inzake de (on)mogelijkheid een met een hypotheek bezwaard huis te verhuren¹.

In de markt zijn producten aanwezig die kopers mogelijk meer zekerheid kunnen bieden bij het opvangen van dubbele woonlasten. Voorbeelden hiervan zijn de door makelaars gehanteerde No-Risk-clausule (waarmee de koop van een nieuwe woning kan worden ontbonden als de oude woning niet binnen een bepaalde termijn wordt verkocht) en de Overbruggingsgarantie (waarmee de verkoper dubbele woonlasten van de koper kan compenseren).

Het kabinet is van mening dat vooralsnog voldoende wordt voorzien in mogelijkheden voor eigenaar-bewoners om dubbele lasten, of de effecten daarvan, te voorkomen of te beperken. Het kabinet is daarom vooralsnog niet voornemens het woningmarktstelsel te wijzigen. Het kabinet blijft de ontwikkelingen omtrent dit onderwerp nauwlettend volgen.

¹ TK, Aanhangsel handelingen, vergaderjaar 2008-2009, nummer 1709.