

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 mei 2009

Op 25 maart 2009 heeft het kabinet het beleidsprogramma uitgebreid met een aanvullend beleidsakkoord «Werken aan toekomst». Het bevat de maatregelen die het kabinet neemt om de gevolgen van de economische crisis voor verschillende beleidsterreinen het hoofd te bieden. Daarin is op hoofdlijnen ingegaan op de maatregelen op het terrein van de woning- en bouwmarkt. In het Algemeen Overleg Woningmarkt van 18 februari 2009 heb ik toegezegd na besluitvorming in het kabinet uw Kamer hierover nader te informeren. Met deze brief kom ik deze toezegging na en meld ik u de stand van zaken van dit moment.

Samen met betrokken partijen wordt er hard gewerkt om de maatregelen uit te werken. Het is een dynamisch proces waarbij elke maatregel zijn eigen tijdpad kent. Mijn streven is om voor de zomer het «woningbouw-pakket» operationeel te hebben.

De maatregelen en de randvoorwaarden

De ernst van de situatie vraagt om een verstandige en vooral snelle, doeltreffende en doelmatige aanpak zonder onze langere termijn doelstellingen uit het oog te verliezen. De structurele problemen op het terrein van duurzaamheid en klimaatbeheersing en de vergrijzing- en arbeidsmarktproblematiek vergen onverminderd onze aandacht. Het verbeteren van de leefbaarheid van de steden blijft één van de kernen van het sociale vraagstuk.

Voor het pakket maatregelen dat binnen mijn portefeuille valt (het woningbouw-pakket), zijn de volgende criteria gehanteerd: de plannen moeten direct (in 2009 en 2010) effect hebben op de werkgelegenheid in Nederland, bijdragen aan de (langere termijn) ambities op het gebied van duurzaamheid en bijdragen aan het weer vlottrekken van woningbouw- of herstructureringsprojecten. Daarnaast zet het kabinet zich ook in om de schade te beperken voor eigenaar-bewoners die door de crisis en buiten hun schuld in betalingsproblemen komen.

Het pakket maatregelen van het kabinet bevat in totaal ruim 700 miljoen voor de jaren 2009 en 2010. De maatregelen zijn te clusteren naar de volgende drie thema's:

1. versteviging stedelijke vernieuwing, grote stedenbeleid en wijkaanpak (€ 395 mln. stimuleringsbudget bouw);
2. stimulering van duurzame investeringen door eigenaarsbewoners en verhuurders (o.a. € 320 mln. EIA);
3. maatregelen voor gedupeerde huiseigenaren.

Analyse

De kredietcrisis treft Nederland op alle fronten. Voor veel mensen is de crisis thuis concreet voelbaar. Mensen dreigen hun baan te verliezen, ondernemers komen in de problemen. Ook op de woningmarkt zijn de gevolgen voelbaar. De bouwproductie zakt naar verwachting naar 60 000 in 2011 in plaats van de benodigde 83 000. Gevolg hiervan is dat het woningtekort stijgt naar 1,8% in 2012. Met deze productiedaling staan de komende twee jaar in de bouwsector 50 000 banen op de tocht (raming Economisch Instituut Bouwnijverheid april 2009). Bepaalde groepen komen (mede) hierdoor extra in de problemen omdat zij bijvoorbeeld hun hypotheek niet meer kunnen aflossen. Verkoop van hun huis is in deze periode bij een stagnerende markt zeer moeilijk.

Belangrijke projecten op het gebied van uitbreidingsnieuwbouw en herstructurering vallen stil, zowel door een afnemende vraag als door een terughoudende opstelling van financiers en vermogensverstrekkers. De noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad komt daardoor in de knel. Een gevolg is dat de doorstroming in de koopsector vermindert (ook van huur naar koop) en de druk op de huurmarkt steeds groter wordt. Bovendien valt door stagnerende herstructureringsprojecten in de binnensteden de aanpak van sociaal-economische en fysieke achterstanden stil, waarmee de leefbaarheid van de steden onder druk komt te staan. Bewoners van deze wijken en buurten dreigen hierdoor het perspectief op een betere woonsituatie en leefomgeving te verliezen.

Op de langere termijn blijft de vraag naar woningen toenemen. De meest recente Primos- en Pearl-prognoses geven tot 2020 een groei aan van ruim 500 000 huishoudens, als gevolg van bevolkingsgroei en individualisering. Daarbij zien we overigens een verschil tussen bijvoorbeeld regio's als Amsterdam, Utrecht en Leiden (groei) en regio's als Parkstad/Zuid-Limburg (krimp). Maatwerk is dus geboden. Belangrijk aspect is dat stagnatie van de productie nu een probleem voor de langere termijn oplevert. Continuïteit in de productie is van groot belang om bij het aantrekken van de economie en de woningvraag oplopende woningtekorten te voorkomen.

Het kabinet heeft gezocht naar maatregelen die op de korte termijn effect sorteren als het gaat om werkgelegenheid en de voortgang van de woningbouw. Tegelijkertijd dienen de plannen onze lange termijn doelstellingen, zoals op het gebied van duurzaamheid, te ondersteunen. Het nemen van maatregelen op het gebied van energiebesparing in woningen (eigen woningen en huurwoningen) bevordert de werkgelegenheid en draagt bij aan onze ambities op het terrein van duurzaamheid. Bij de maatregelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: kosteneffectiviteit, snelle invoering en lage uitvoeringskosten.

Het financiële kader

Mede met het oog op onze positie op langere termijn is het van groot belang budgettaire kaders van het rijk niet onnodig te belasten. Inmiddels

(h)erkennen ook private organisaties de noodzaak om hun verantwoordelijkheid te nemen en bij te dragen aan de opgaven waar wij nu en op langere termijn voor staan.

Daarbij dwingt de zorgelijke economische situatie ons te waken voor overreactie, fragmentatie en vrijblijvende afwenteling van risico's. Dit neemt niet weg dat er – anticiperend op het verwachte herstel op langere termijn – mogelijkheden zijn om nu maatregelen te treffen. Maatregelen die zowel op korte termijn (m.b.t. werkgelegenheid en maatschappelijk urgente projecten) als op langere termijn (m.b.t. duurzame kwaliteit en economische concurrentiepositie) doeltreffend en doelmatig zijn.

Samenwerking en samenhang

Tegen deze achtergrond hebben nagenoeg alle bij de woningbouw betrokken partijen – huurders, huiseigenaren, werknemers, bouwers, corporaties en andere verhuurders, architecten, makelaars, banken, projectontwikkelaars, beleggers, gemeenten, provincies en rijksoverheid – de afgelopen maanden gezamenlijk voorstellen ontwikkeld om de crisis op een effectieve en efficiënte manier tegemoet te treden. Alle betrokkenen hebben zich daarbij afgevraagd wat zij zelf kunnen bijdragen. Dit blijkt onder meer uit de opstelling van diverse provincies en gemeenten die hebben aangegeven fors te zullen investeren in woningbouw. Tegelijkertijd is gezamenlijk geprobeerd de kansen die de huidige crisis (ook) biedt te verkennen en te benutten.

Het woningbouwpakket sluit aan bij maatregelen in andere sectoren. De maatregelen hangen in sterke mate samen met de intensiveringen op het gebied van infrastructuur, onderhoud en energiebesparing bij scholen, ziekenhuizen e.d. en de algemene maatregelen om de werkgelegenheid te stimuleren. Gezamenlijk met OCW wordt tevens geïnvesteerd in (onderhoud van) monumenten, met name waar dit direct bijdraagt aan het vergroten van de leefbaarheid in steden. De kracht zit dan ook voor een belangrijk deel in deze onderlinge samenhang. De maatregelen versterken elkaar.

Met deze brief laat ik u weten hoe het kabinet de crisismaatregelen voor de woningmarkt vorm wil gaan geven.

Stimuleringsbudget woningbouw: versteviging stedelijke vernieuwing, grote stedenbeleid en wijkaanpak

Als gevolg van de kredietcrisis dreigen projecten stil te komen liggen. Daarbij gaat het om op zichzelf kansrijke projecten die op dit moment worden uitgesteld door vraaguitval of financieringsproblemen. Daarom stelt het kabinet een stimulerings-budget woningbouw beschikbaar dat kan worden ingezet om vertraagde en stilgevallen projecten vlot te trekken.

Voor het stimuleringsbudget woningbouw is € 395 mln. uitgetrokken in 2009 en 2010; het kabinet heeft € 245 mln. extra uitgetrokken en zal € 150 mln. versneld inzetten. Een deel van dit budget wordt in samenwerking met de minister van OCW ingezet voor restauratie van monumenten, met name waar dit aansluit bij stedelijke vernieuwingstrategieën.

Voor het inzetten van het totale budget met betrekking tot woningbouwprojecten komt een aparte regeling. Het kabinet wil het stimuleringsbudget gericht gebruiken voor nader aan te wijzen binnenstedelijke projecten en uitleglocaties. De maatregel moet projectontwikkelaars, (sociale) verhuurders, bouwers, etc. in staat stellen om zoveel mogelijk voor eigen (markt)risico door te kunnen blijven bouwen.

De precieze vormgeving van de voorwaarden wordt op dit moment uitgewerkt. In ieder geval is additionaliteit een belangrijke voorwaarde. Andere partijen (incl. marktpartijen) dienen bereid te zijn ook extra middelen in te zetten, zodat het stimuleringsbudget daadwerkelijk additioneel is. Gemeenten hebben aangegeven zich in te zetten om via het grondbeleid de financiële uitgangspositie van belangrijke doch onzeker geworden projecten te verbeteren. Ze kunnen dit ondermeer doen door het al dan niet tijdelijk bevriezen of verlagen van grondprijzen, het verlenen van uitstel van betaling van grondkosten en/of het terugkopen van grond. Het stimuleringsbudget en de maatregelen van de partners moeten dan ook in samenhang worden gezien.

De gemeente neemt in het geheel een belangrijke plaats in. Zij heeft de regie bij het aanvragen van een rijksbijdrage voor projecten. Daarbij zal nagenoeg altijd sprake zijn van maatwerk ter invulling door de gemeente. Ik ga er daarbij vanuit dat er in 2009 en 2010 twee of drie momenten zijn waarop gemeenten projecten kunnen aanmelden. Wat betreft de restauratie van rijksmonumenten heeft OCW reeds een inventarisatie gemaakt van projecten die in 2009–2010 kunnen worden uitgevoerd.

Mijn streven is om zo spoedig mogelijk een uitgewerkt voorstel gereed te hebben. Gemeenten kunnen dan nog voor de zomer aan de slag gaan.

Stimulering van duurzame investeringen

Particulieren

Het Kabinet heeft besloten tot een verlaging voor particulieren van de in de Regeling groenprojecten 2005 opgenomen ondergrens van € 22 689 naar nul, en een verlenging van de leentermijn van 10 jaar tot 15 jaar. Deze aanpassingen gelden voor de concrete projectcategorieën van de Regeling groenprojecten 2005, te weten: zonnecellen (fotovoltaïsch), zonnecollectoren en warmtepompen. Deze aanpassing van de Regeling groenprojecten 2005 sluit aan op de stimulerings-regeling Duurzame Energie. Ter financiering van deze aanpassing van de Regeling groenprojecten zal de mogelijkheid om een hypotheek met groenfondsfianciering af te sluiten ten behoeve van investeringen die zorgen voor twee stappen verbetering van het energielabel worden beëindigd. Gebleken is dat van deze mogelijkheid amper gebruik werd gemaakt. Voor eigenaar-bewoners die duurzaam willen investeren in hun woning, wil het kabinet bovendien een voordelige kredietgarantieregeling van de bancaire sector mogelijk maken. Deze kredietgarantie zal gelden voor de eerdergenoemde zonnecellen (fotovoltaïsch), zonnecollectoren en warmtepompen, maar ook voor woningisolatie (vloer, gevel, spouwmuur, dak, raam, deur, en kozijn), en voor zuinige CV-ketels, ventilatieroosters, gelijkstroompompen- en ventilatoren, en voor voorzieningen om warmte uit douchewater terug te winnen. De kredietgarantie is een stimulans voor particuliere woningeigenaren om tegen zo laag mogelijke kosten geld te lenen bij banken voor investeringen in energiebesparing. Met de regeling wordt een meerledig doel bereikt: het realiseren van energiebesparing in de gebouwde omgeving, vermindering van de energielasten voor de consument en het beperken van werkgelegenheidsverlies. Voor de kredietfaciliteit van de bancaire sector zet het kabinet € 35 mln. in als reservering voor een garantie die het risico van de banken deels afdekt. De € 35 mln. komt uit het Meer met Minder deel van het Schoon&Zuinig budget. Gemeenten en provincies kunnen de Rijksregeling flexibel en eenvoudig aanvullen met reeds bestaande regelingen en dus de besparende burger extra voordeel bieden. Te denken valt aan gemeentelijke of provinciale investeringssubsidies. Hierdoor treedt een versterkend effect op. Daarnaast wordt gedacht aan promotionele acties, waarbij ook de

bancaire sector een prominente rol zal spelen. In elk geval nog vóór de zomer zal bovendien een subsidieregeling starten voor maatwerkadviezen voor particuliere woningeigenaren. Deze subsidieregeling is tijdelijk en geldt alleen voor de jaren 2009 en 2010. Hiervoor is €12 mln. gereserveerd. Een maatwerkadvies geeft particuliere woningeigenaren inzicht wat voor hun woning de beste energiebesparingsoplossing is.

De staatssecretaris van Financiën zal in zijn mei-brief over vergroening aandacht besteden aan de mogelijkheden van een tijdelijke of structurele verlaging van het BTW-tarief met betrekking tot isolatiemaatregelen in particuliere woningen.

Ten slotte blijven bestaande regelingen voor eigenaar-bewoners onverkort van kracht, zoals de stimuleringsregelingen Duurzame Energie (voor o.a. zonnepanelen) en Duurzame Warmte (voor o.a. warmtepompen).

Verhuurders

Behalve het stimuleren van eigenaar-bewoners om energiebesparingsmaatregelen te treffen, is het stimuleren van verhuurders een goede mogelijkheid om snel tot resultaten te komen. Het kabinet heeft daarom besloten de bestaande regeling voor energie-investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen in bedrijfsmiddelen (EIA), voor de jaren 2009 en 2010 uit te breiden met energie-besparende investeringen in bestaande huurwoningen. Het kabinet stelt hiervoor in totaal € 320 mln. (€ 160 mln. in 2009 en € 160 mln. in 2010) beschikbaar. Verhuurders, zijnde ondernemingen, krijgen voor huurwoningen recht op energie-investeringsaftrek voor investeringen in een bestaande huurwoning. Voorwaarde is dat de investering ertoe leidt dat de woning een sprong maakt van minimaal twee energielabels of label «B» haalt. Per woning komt maximaal € 15 000 aan investeringen in aanmerking voor de energie-investeringsaftrek. Hiervan mag, overeenkomstig soortgelijke aftrek-mogelijkheden in de bestaande EIA, 44% in aftrek worden genomen voor de fiscale winstbepaling.

Het kabinet gaat ervan uit dat vooral de woningcorporaties, die een maatschappelijke taak vervullen, fors zullen investeren in energiebesparende maatregelen. Behalve dat het bijdraagt aan duurzaamheidsdoelen, hebben dergelijke investeringen immers een positief effect op de woonlasten van hun huurders. Het kabinet streeft ernaar dat de corporaties voor de jaren 2009 en 2010 ten opzichte van het Convenant energiebesparing corporatiesector jaarlijks aanvullend in circa 100 000 woningen energiebesparende maatregelen zullen treffen.

Tevens zal ik op korte termijn met Aedes in overleg treden over extra inspanningen op het gebied van nieuwbouw. In dit kader kunnen onderwerpen aan de orde komen als een éénmalige indexering van de WSW-borgingsgrens en een onderzoek naar de voor- en nadelen van een EMTN programma dat door het WSW geborgd kan worden. Eerder heeft het kabinet reeds besloten tot tijdelijke verhoging – onder voorwaarden – van de WSW-borgingsgrens, met name voor het overnemen van projecten van ontwikkelaars. Per project zal in ieder geval moeten worden aangetoond dat woningen niet verkoopbaar zijn, dat marktpartijen niet bereid zijn «in te stappen» en dat een corporatie zonder WSW-borging alleen tegen substantieel slechtere voorwaarden financiering kan krijgen om het project van de ontwikkelaar of bouwer over te nemen.

Maatregelenpakket gedupeerde eigenaar-bewoners

De combinatie van dalende huizenprijzen en werkloosheid kan leiden tot een groeiende groep gedupeerde eigenaar-bewoners op de woningmarkt. Het kabinet zet zich daarom samen met de partners in de sector in voor huiseigenaren die door de economische situatie en de stagnatie van de woningmarkt tussen wal en schip (dreigen te) komen.

In een normale economische situatie kunnen huiseigenaren die de lasten niet meer kunnen dragen (b.v. door werkloosheid of scheiding) hun woning verkopen en daarmee veelal hun schuld aflossen. Omdat echter ook de woningmarkt zelf ernstig geraakt is door de crisis, wordt het steeds moeilijker om de woning op een korte termijn tegen een aanvaardbare prijs te verkopen. Daarnaast kunnen steeds meer mensen door de stagnatie langdurig met dubbele lasten komen te zitten. Met een gezamenlijke inspanning kunnen we gedupeerden helpen.

In het kader hiervan is het volgende in gang gezet: verbetering van de woonlastenfaciliteit en stimulering en betere benutting van de mogelijkheden van de Leegstandwet. Aanvullend hieraan wordt samen met de minister van Sociale Zaken een bredere analyse van gedupeerde huishoudens in gang gezet.

Woonlastenfaciliteit

De woonlastenfaciliteit binnen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) is bedoeld om de hypotheeklasten voor mensen met betalingsproblemen tijdelijk aan te passen aan het actuele, lagere inkomen. Hierdoor krijgen huiseigenaren meer tijd om de betalingsproblemen op te lossen en kan een (gedwongen) verkoop worden voorkomen. In de brief 30 januari 2009 is aangekondigd dat de woonlasten-faciliteit zal worden verbeterd om het gebruik ervan te stimuleren.

In de praktijk ervaart men werd de uitvoering van de woonlastenfaciliteit als omslachtig. De belangrijkste aanpassing is dat er bij langer lopende achterstanden geen aparte, aanvullende lening hoeft te worden afgesloten, maar dat, onder voorwaarden, van de bestaande regeling gebruik gemaakt kan worden. Dit vereenvoudigt de uitvoering en beperkt in hoge mate de uitvoeringskosten. De verbetering van de uitvoering van de woonlastenfaciliteit is inmiddels met alle betrokken partijen uitgewerkt en zal voor de zomer van 2009 worden ingevoerd.

Beter benutten mogelijkheden Leegstandwet

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om te koop staande woningen tijdelijk te verhuren om dubbele woonlasten bij kopers van een nieuwe woning te beperken. Dit kan alleen als ook de hypotheekverstreckende bank hiermee akkoord gaat. In de praktijk blijkt dat gemeenten de Leegstandwet verschillend interpreteren en banken terughoudend zijn met het toestaan van tijdelijke verhuur van particuliere koopwoningen. Ik ben hierover met de banken in gesprek. Met de Vereniging Eigen Huis (VEH) heb ik afgesproken dat zij huiseigenaren zal informeren over de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van hun woning op grond van de Leegstandwet.

Recent heeft de VNG in samenwerking met WWI een brochure uitgebracht waarin gemeenten gewezen worden op de mogelijkheden van de Leegstandwet. Tevens faciliteert de VNG gemeenten door beantwoording van veelgestelde vragen, het geven van voorbeelden, best practices en modellen.

Gedupeerde huishoudens

Veel huishoudens zullen de gevolgen van de crisis in de loop van 2009 en 2010 ervaren. Het kabinet zal in kaart brengen wat de effecten van de crisis zijn op de schuld- en lastenontwikkeling van huishoudens. Voor wat betreft huiseigenaren geldt dat zij in de eerste plaats een eigen verantwoordelijkheid hebben. Tegelijkertijd is het nuttig te verkennen in hoeverre partijen op de woningmarkt zoals woningcorporaties en geldverstrekkerinitiatieven kunnen ontplooiën die de gevolgen voor de meer schrijnende gevallen kunnen beperken. Omdat het een bredere problematiek betreft, zal ik hiertoe de komende periode in overleg met mijn collega van Sociale Zaken en Werkgelegenheid bezien of nadere initiatieven nodig zijn. Wij zullen samen uw Kamer hierover nader informeren.

Nationale Hypotheekgarantie

Het kabinet is bekend met de brede discussie over de verhoging van de Nationale Hypotheekgarantie en sluit zijn ogen niet voor die discussie. Het kabinet heeft echter een aantal vragen over de financiële risico's en mogelijke budgettaire consequenties, en hoe die risico's op een evenwichtige manier kunnen worden verdeeld of opgevangen. Het kabinet heeft opdracht gegeven dit nader te onderzoeken. Bij het onderzoek worden VNG en WEW betrokken. Na dit onderzoek zal het kabinet u nader informeren.

Ten slotte informeer ik uw Kamer dat het wetsvoorstel inzake internetveilingen op dit moment door mijn collega van Justitie wordt voorbereid. De verwachting is dat het voorstel nog voor het zomerreces gereed is.

Met deze brief heb ik u een actuele stand van zaken van de voorstellen gegeven. De komende weken worden de maatregelen verder uitgewerkt. Ik zal u over de voortgang informeren.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan