

4 Wonen

Thema

Deze heroverweging betreft het geheel aan (fiscale) subsidies, belastingen, regels en instituties rond wonen: (ver)bouwen, (ver)kopen, (ver)huren, verhuizen. In de woningmarkt gaat niet alleen rijks­geld om, maar is ook sprake van een omvangrijk maatschappelijk vermogen dat wordt beheerd door de woningcorporaties. In totaal leggen woonregelingen in 2010 een beslag op de collectieve middelen van circa 13 mld. Daarnaast wordt de impliciete waarde van de ondersteuning van huurders via de regulering van aanvangshuren en het gematigde huurbeleid van woningcorporaties geschat op meer dan 10 mld.¹⁰ Schattingen van het maatschappelijk vermogen van de woningcorporaties bedragen 90 tot 380 mld, afhankelijk of de woningen tegen bedrijfswaarde, in verhuurde staat of in het vrije verkeer worden gewaardeerd.¹¹

Opdracht aan de werkgroep

De werkgroep wordt gevraagd beleidsvarianten te ontwikkelen die structureel besparen op de hieronder genoemde uitgaven op dit thema, waarbij tenminste één variant (al dan niet bestaand uit verschillende subvarianten) structureel 20% van de netto uitgaven in 2010 bespaart, conform de spelregels van de brede heroverwegingen. Afhankelijk van de inhoudelijke analyse kan de werkgroep ook besparingsvarianten presenteren die verder gaan dan 20% en een langer tijdpad hebben (verder dan 2015).

Vanwege de verwevenheid van de segmenten van de woningmarkt is het gewenst dat varianten de koop- en huurmarkt in samenhang beschouwen en dat hierbij de sturing van de woningcorporaties wordt betrokken. De beschrijving van de beleidsvarianten besteedt in ieder geval aandacht aan de volgende aspecten: doelmatigheid (gelet op de beoogde doelstelling), beheersbaarheid van de uitgaven en inkomsten, en uitvoerbaarheid.

De werkgroep wordt gevraagd, waar relevant, verbinding te maken met aanverwante thema's.

Afbakening

De heroverweging betreft de regelingen (a) tot en met (f) zoals opgenomen in tabel 4. Daarnaast betreft de heroverweging de volgende vier regelingen, die ook effect hebben

¹⁰ P. Besseling et al, 2008, Hoofdstuk 2 van: Agenda voor de woningmarkt, Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde 2008.

¹¹ G. Marlet, J. Poort en C. van Woerkens, 2009, Economisch Statistische Berichten, vol.94, pp.294-297, 15 mei 2009.

op het beslag op en de besteding van collectieve middelen: (g) de overdrachtsbelasting, (h) de regeling om de eigenwoning in box 1 te plaatsen in plaats van in box 3 gelijk andere vermogentitels zoals spaargeld, aandelen en obligaties, (i) de regulering van de aanvangshuren en de huurprijsontwikkeling (uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte met daarbij behorende besluiten en regelingen), en (j) het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De werkgroep kan ook de relatie bezien met decentrale subsidies en belastingen gerelateerd met wonen, zoals de OZB. In aanvulling op aanpassingen in bovenstaande regelingen kunnen aanpassingen in het beschikbare instrumentarium van de ruimtelijke ordening en het grondbeleid in beschouwing worden genomen.

Samenstelling van de werkgroep

Voorzitter: drs. A.H.M. de Jong (Voorzitter College van Bestuur PCOU en Willibrord)

Leden: WWI, VROM, SZW, EZ, AZ, FIN, BZK en externe deskundigen (nog te bezien)

Tabel 4: De in de heroverweging minimaal te betrekken regelingen (mln euro)¹²

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
(a) Hypotheekrenteaf trek	11600	11400				
(b) Eigenwoningforfait ¹³	-2300	-2200				
(c) Vrijstelling kapitaalverzekering eigenwoning	632	676				
(d) Huurtoeslag	2378	2440	2516	2519	2547	2564
(e) ISV	327	288	263	138	138	138
(f) BLS	167	126	0	0	0	0
Totaal¹⁴	12804	12730				

¹² Cijfers op basis van ontwerpbegroting 2010. Ramingen voor de fiscale regelingen voor 2011 en verder ontbreken.

¹³ Inclusief aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Wet Hillen).

¹⁴ Voor zover op de hierbij genoemde artikelen apparaatsuitgaven niet zijn meegenomen, zal de werkgroep deze in principe alsnog meenemen.