

In het regeerakkoord VVD-CDA d.d. 30 september 2010, genaamd "Vrijheid en verantwoordelijkheid" staat in paragraaf 12 een passage over wonen. Daarin worden voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen tot € 43.000 huurverhogingen in het vooruitzicht gesteld die gelijk op gaan met de inflatie. Voor huishoudens met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 komt er een maximale huurstijging van inflatie + 5%. In het regeerakkoord staat niets over een verhoging van het aantal WWS punten in regio's met schaarste. Evenmin staat er iets in over een belasting van huiseigenaars. Die twee maatregelen duiken pas op in een bijlage bij het regeerakkoord.

Het Centraal Planbureau heeft tijdens de opstelling van het regeerakkoord een notitie opgesteld over enige aspecten van dit voorgestelde beleid.

Hieronder geven wij de letterlijke tekst van de desbetreffende passages:

Regeerakkoord VVD-CDA

30 september 2010.

12. Wonen

In het beleid en de regelgeving op het gebied van volkshuisvesting komt meer ruimte voor het bedrijfsleven in de bouw en voor verschillen tussen regio's.

- Het kabinet komt met voorstellen die meer ruimte bieden voor meegroeiwoningen, mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.
- Het kabinet voert de adviezen van de commissie Fundamentele Verkenning Bouw (commissie Dekker) uit.
- Het kabinet komt met voorstellen die meer ruimte bieden voor specifiek beleid in de volkshuisvesting en voor woningbouw op basis van kleinschalige, natuurlijke groei.
- Het kabinet komt met voorstellen met meer ruimte voor maatwerk in de volkshuisvesting zodat zowel binnen steden als in kleine kernen ruimte is om in de eigen woningbehoefte te voorzien door middel van sociale stijging en doorstroming.
- Er komt meer ruimte voor kleinschalige bouwlocaties, ook in het Groene Hart, en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Er komt in het ruimtelijke ordeningsbeleid aandacht voor krimpregio's. In samenwerking met krimpregio's wordt gezocht naar maatregelen om deze regio's nieuwe impulsen en ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

Een vrije woningmarkt is van belang maar met steun voor degenen die het nodig hebben. De woningcorporaties vervullen hierin een rol voor degenen die geen toegang hebben tot de koopmarkt en door investeringen van maatschappelijk belang. De sociale huursector wordt meer toegespitst op degenen die geen alternatieven hebben.

- Het kabinet komt met voorstellen om het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door een woonautoriteit te verzekeren.
 - Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.
 - De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.
 - Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij gereguleerde woningen niet met meer dan de inflatie.
 - De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.
 - Samenwerking tussen woningcorporaties, thuiszorg en andere maatschappelijke organisaties wordt bevorderd door belemmerende regelgeving weg te nemen.
 - De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.
-

Bijlage 1

Begrotingsbeleid Totaal budgettair

In de tabellen staat in het hoofdstuk "Lasten" onder punt 14 een opbrengst van 0,76 mld vanaf het jaar 2014.

De toelichting luidt als volgt:

14. Voor huurders van gereguleerde woningen met een huishoudinkomen tot 43.000 zal de maximale jaarlijkse huurstijging gelijk aan de inflatie zijn. De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning, met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro, jaarlijks een maximale huurstijging van inflatie+5% toe te staan. Dit gaat in per 1 juli 2011. Het aantal WWS punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ waarde. Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld in 2015. Huurders van woningcorporaties krijgen het recht om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Centraal Planbureau

Notitie

Nummer : 2010/33

Datum : 27 september 2010

Aan : Informatieur

Analyse economische effecten financieel kader

5 Koopkracht.

Effecten.

De huurstijging voor huishoudens met lage inkomens blijft beperkt tot het niveau van de inflatie; de huurstijging voor hogere inkomens (boven 43 000 euro) kan oplopen tot 5%-punt boven de inflatie; de maximaal redelijke huur in de 10 duurste corop-gebieden wordt verhoogd. Per saldo valt de huur in 2015 gemiddeld 4,3% hoger uit dan zonder deze beleidswijzigingen. Bij de koopkracht is nu gerekend met een gemiddelde huurverhoging, die onderdeel is van de inflatie. In werkelijkheid zal de huurverhoging uiteenlopen tussen huishoudens met inkomens onder en boven 43 000 euro en tussen huishoudens in dure en goedkope corop-gebieden. De koopkracht van huishoudens met lage inkomens zou hierdoor gunstiger kunnen uitvallen dan hier gepresenteerd en die voor huishoudens met hoge inkomens ongunstiger. De effecten hiervan moeten echter niet overschat worden, want bij huishoudens met lage inkomens valt bij een lagere huur de huurtoeslag lager uit en veel huishoudens met hoge inkomens hebben geen huurwoning, maar een koopwoning.

De nieuwe criteria voor huurstijging kunnen leiden tot vreemde grenseffecten. De huur(stijging) van een woning die net binnen één van de tien corop-gebieden ligt, zal aanzienlijk hoger zijn dan de huur van een vergelijkbare woning net erbuiten. Dit geldt eveneens voor de inkomensgrens.

Bijlage A De afzonderlijke maatregelen

A.3 Microlasten

Vermogen en winst

Een heffing voor verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren verzwart de lasten met 0,8 mld euro.