

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 949

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 september 2022

Inleiding

In juni 2022 heeft een aantal deskundigen het bijgevoegde rapport «Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt» gepubliceerd (hierna: economenplan). Op verzoek van de vaste commissie van Binnenlandse Zaken van 16 juni 2022 ontvangt u hierbij, mede namens de Minister van Financiën, de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingen en de Staatssecretaris van Financiën – Toeslagen en Douane, een reactie hierop.

Dit kabinet waardeert allereerst de moeite die de betrokken deskundigen hebben genomen om een samenhangend voorstel met maatregelen ter verbetering van de woningmarkt te presenteren. Dit kabinet ziet deze als belangrijke reflecties op het functioneren van de woningmarkt, met name voor de wat langere termijn. Het kabinetsbeleid ten aanzien van wonen voor de komende jaren is uitgewerkt in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de daarbij behorende zes programma's: Woningbouw; Een thuis voor iedereen; Betaalbaar wonen; Leefbaarheid en veiligheid; Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en zorg voor ouderen. Om de woonproblematiek op te lossen is de inzet van vele betrokkenen nodig, waaronder medeoverheden, woningcorporaties, de bouwsector en deskundigen. Samen met hen wordt hard gewerkt aan de uitwerking en uitvoering van de beleidsplannen om voldoende betaalbare, passende en duurzame woningen beschikbaar te maken om in woonbehoeften van mensen te voorzien. Tegelijkertijd toetst dit kabinet hoe deze maatregelen doorwerken in het breder functioneren van de woningmarkt en welke aanpassingen nodig zijn om op de langere termijn de woningmarkt stabiel te maken. Het economenplan levert hiervoor belangrijke input. Hieronder geeft dit kabinet een reactie op de voorgestelde maatregelen.

Belastingmaatregelen

Dit kabinet meent dat er inderdaad maatregelen nodig zijn om de woningmarkt weer vlot te trekken. De tegenstelling tussen zittende bewoners en mensen die een woning zoeken wordt namelijk steeds groter. Dit knelt des te meer in een krappe woningmarkt. Dit kabinet heeft dan ook met interesse kennisgenomen van de ideeën die de deskundigen hierbij hebben. Daarbij kan overigens worden opgemerkt dat naast hervormen, vereenvoudiging van het stelsel eveneens een belangrijk aandachtspunt is.

Verder heeft het kabinet een Interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) gedaan naar de vermogensverdeling, waarin ook gekeken is naar de invloed van de eigen woning en het overheidsbeleid op de vermogensverdeling. Dit is in juli naar Uw Kamer gestuurd.¹ De eigen woning verkleint en vergroot de ongelijkheid, afhankelijk van de invalshoek. De stijgende huizenprijzen verkleinen het vermogensverschil tussen de middengroep en de hogere vermogens. De stijgende huizenprijzen vergroten daarentegen juist de toch al grote verschillen tussen huurders en eigenwoningbezitters. Dit verschil wordt vergroot door de eigen woning per saldo fiscaal te subsidiëren. Het kabinet deelt de zorgen over vermogensverschillen tussen groepen huishoudens en heeft in de kabinetsreactie een aantal maatregelen aangekondigd.² Daarmee is al een stap gezet om verschil in fiscale behandeling tussen verschillende vermogensbestanddelen te verkleinen.

Op grond van het coalitieakkoord treft het huidige kabinet een aantal maatregelen gericht op het beter laten functioneren van de woningmarkt door onder meer de positie van koopstarters op de woningmarkt te verbeteren en de belastingheffing beter aan te laten sluiten bij het daadwerkelijk behaalde rendement. Onderstaand worden de verschillende fiscale maatregelen die het kabinet neemt toegelicht.

Eigen woningregeling

In de afgelopen jaren is een aantal belangrijke stappen gezet met betrekking tot de eigen woningregeling die langjarige ingroeipaden kent en nog steeds doorloopt. Zo is de fiscale stimulans verminderd door de maximale hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen tot circa 37 procent (tarief eerste schijf in box 1), met jaarlijkse stappen van 3 procentpunt (voorheen 0,5 procentpunt) tot en met 2023. Verder wordt geleidelijk de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Wet Hillen) afgebouwd tot deze volledig is uitgefaseerd in 2048. In het coalitieakkoord zijn met betrekking tot de eigenwoningregeling geen verdere afspraken gemaakt. Tegelijkertijd onderkent dit kabinet dat het belangrijk is om in het denken niet stil te blijven staan. Uit de evaluatie van de eigenwoningregeling uit 2019 komt evenwel naar voren dat de huidige regeling zeer complex is, zowel voor de burger als voor de uitvoering. Deze uitkomst vergt dat in de komende jaren een helder perspectief wordt ontwikkeld ten aanzien hiervan. Een helder perspectief zal helpen om op een verantwoorde wijze een toekomstbeeld te vormen van een uitvoerbare en betaalbare regeling die recht doet aan de woonwensen van burgers. Het plan van de economen kan bijdrage aan de verdere gedachtevorming en beleidsontwikkeling hierover in de komende jaren.

¹ Kamerstuk 35 925 IX, nr. 38.

² Kamerstuk 36 200 IX, nr. 4.

Overdrachtsbelasting

Op 1 januari 2021 is de Wet differentiatie overdrachtsbelasting in werking getreden. Eén van de maatregelen in deze wet betreft een beperking van de toepassing van het verlaagde tarief van 2 procent voor de verkrijging van woningen door opname van een hoofdverblijfcriterium. Meerderjarige kopers die jonger zijn dan 35 jaar betalen eenmalig géén overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning met een waarde van maximaal € 400.000 die zij zelf langdurig gaan gebruiken als hoofdverblijf. De verkrijging van woningen die niet bestemd zijn voor eigen gebruik (als hoofdverblijf) is belast tegen het algemene tarief van 8 procent. Het gevolg van deze maatregel is dat beleggers zwaarder worden belast bij de verkrijging van woningen die ter belegging worden aangeschaft. Met Prinsjesdag heeft dit kabinet voorgesteld om het algemene overdrachtsbelastingtarief te verhogen naar 10,4 procent. Die verhoging van het algemene tarief versterkt – voor zover dit beleggers raakt – naar verwachting het beoogde effect van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting, namelijk dat de positie van koopstarters en doorstromers op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers, zoals beleggers, verbetert.

Schenkingsvrijstelling

Daarnaast stelt dit kabinet voor om – in lijn met het coalitieakkoord – de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning (vrijstelling EW) per 1 januari 2024 te laten vervallen. Uit de evaluatie van de verruimde schenkingsvrijstelling eigen woning komt onder meer naar voren dat de financiële uitgangspositie van huishoudens die een schenking ontvangen relatief gunstig is ten opzichte van huishoudens zonder schenking. Dit vergroot de vermogensongelijkheid binnen generaties. Uit de evaluatie blijkt dat starters op de woningmarkt de schenking deels gebruiken om minder te lenen dan op basis van hun inkomen had gekund, maar ook om een duurdere woning te kopen dan starters zonder schenking. Dit kan ten koste gaan van andere starters die om dezelfde starterswoningen concurreren en draagt daarmee bij aan de ongelijkheid op de woningmarkt. Vooruitlopend op de afschaffing heeft dit kabinet voorgesteld de vrijstelling per 1 januari 2023 te verlagen. (In de relatie ouders/kinderen wordt de vrijstelling de facto al per 1 januari 2023 afgeschaft).

Box 3 Onroerende zaken zijnde niet de eigen woningen

Dit kabinet is van plan om vanaf 2026 belasting te gaan heffen over het werkelijke rendement in box 3 (vermogensaanwasbelasting). Tot de in box 3 behorende soorten onroerende zaken betreffen woningen (met als belangrijke uitzondering de eigen woning), bedrijfspanden en gronden. Zowel het indirecte rendement (de ongerealiseerde waardeontwikkeling) als het direct rendement in de vorm van huur en pachtopbrengst zullen in het toekomstige box 3-stelsel worden belast. Tot die tijd zal het tijdelijke forfaitaire rendement voor de waardeontwikkeling van onroerende zaken over onroerende zaken in box 3 meer gaan aansluiten bij het werkelijke rendement dan eerder het geval was. Het voor de heffing in aanmerking te nemen forfait wordt namelijk gebaseerd op het rendement van uitsluitend onroerende zaken en benadert daardoor het daadwerkelijk op onroerende zaken behaalde rendement veel beter dan in het oude forfaitaire stelsel. Verder wordt, vooruitlopend op het nieuwe stelsel, per 2023 de leegwaarderatio geactualiseerd waardoor de belastingheffing over het rendement op verhuurd vastgoed in box 3 meer zal gaan aansluiten bij de praktijk.

Dit kabinet heeft de ambitie om de toeslagen af te schaffen, zodat mensen niet meer verdwalen in de ingewikkelde regelingen of te maken krijgen met hoge terugvorderingen. In deze kabinetsperiode worden stappen gezet passend bij die ambitie door de huurtoeslag en kinderopvang-toeslag te vereenvoudigen en te hervormen. Voor de huurtoeslag wordt onder andere overgegaan op een systematiek van genormeerde huren waardoor de huurtoeslag niet langer afhangt van de betaalde huur. Het invoeren van een nieuwe inkomensafhankelijke woontoeslag, zoals aanbevolen in het rapport, waarbij de doelgroep voor toeslagen juist wordt uitgebreid past niet bij deze ambitie.

Maatregelen nieuwbouwproductie

Hieronder wordt eerst ingegaan op de planbatenheffing in combinatie met het al dan niet verstrekken van gemeentelijke subsidies voor realisatie van maatschappelijke doelen bij woningbouwprojecten. Vervolgens wordt ingegaan op het uniformeren van bouweisen en ten slotte op het al dan niet meenemen van prijsontwikkelingen bij het vaststellen van de woningbehoefte.

Planbatenheffing en financiële bijdrage voor maatschappelijke doelen

In het Programma Woningbouw zijn de doelen beschreven ten aanzien van woningbouw en met welke maatregelen dit kabinet deze stimuleert. Onderdeel daarvan vormt het grondbeleid waartoe een planbatenheffing ook zou behoren. Zoals beschreven in dit programma wordt door de Autoriteit Consument & Markt de werking van de grondmarkt en de gevolgen daarvan voor de woningbouw onderzocht. Dit kabinet ziet uit naar mogelijke aanbevelingen die bijdragen aan woningbouw. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het najaar verwacht en betrokken in de uitvoering van de motie van de leden Grinwis en Boulakjar³ over verbetering van het grondbeleid.

Uniformering van bouweisen

In het economenplan wordt voorgesteld de eisen aan woningbouw landelijk uniform te maken om daarmee de industriële bouw te stimuleren. In het Programma Woningbouw en in de Kamerbrief van 12 april 2022⁴ is hierop ingegaan. Dit kabinet wil circulair en industrieel bouwen bevorderen om de woningbouw te versnellen en de energie- en milieuprestatie van woningen te verbeteren. In lijn met het voorstel van de economen is daarbij aangegeven dat het van belang is dat de technische bouwvoorschriften voor woningen in heel Nederland zoveel mogelijk uniform zijn en op een zo hoog mogelijk ambitieniveau. Bij uniforme bouwvoorschriften kan een producent voor zijn industrieel vervaardigde woningconcept de maatvoering, productiewijzen en de toe te passen componenten, bouwdelen en materialen zoveel mogelijk standaardiseren. Die standaardisatie is ook de basis voor de noodzakelijke (langjarige) afspraken van de woningproducent met ketenpartners en toeleveranciers. De meeste bouwvoorschriften zijn landelijk uniform, ook met de nieuwe Omgevingswet. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), één van de besluiten onder de Omgevingswet, is echter bepaald dat voor milieu en prestatie-eisen lokale overheden beschikken over de maatwerkmogelijkheid. Met het oog op industrieel bouwen is de voorbereiding gestart om deze mogelijkheid uit het Bbl te halen. Wel blijft er de mogelijkheid

³ Kamerstuk 32 847, nr. 892.

⁴ Kamerstuk 32 757, nr. 186.

voor het lokaal bestuur om in specifieke gevallen te experimenteren. Onder de Omgevingswet is hiervoor dezelfde ruimte gecreëerd als nu onder de Crisis- en Herstelwet bestaat.

Prijsontwikkeling en woningbehoefte

In het economenplan wordt de suggestie gedaan om bij het toetsen van woningbouwplannen aan de regionale woningbehoefte ook de lange termijnontwikkeling van de huizenprijzen in die regio mee te nemen. In regio's waar prijzen structureel relatief hard stijgen, zou de schatting van de woningbehoefte dan hoger uitvallen waardoor provincies hierdoor sneller bereid zouden zijn meer woningbouw toe te staan. De economen stellen dat het inschatten van de woningbehoefte «op basis van demografische ontwikkelingen er in het verleden voor heeft gezorgd dat deze structureel is onderschat». Over dit voorstel gaat dit kabinet graag het gesprek aan met auteurs van het plan en onderzoekers op het terrein van modellenbouw ter zake.

Onlangs is het Centraal Planbureau (CPB) overigens gestart met een (deels door de Ministeries van BZK en Financiën gefinancierd) onderzoek waarin een vraagfunctie voor de Nederlandse woningmarkt geschat zal worden. Met behulp van een zogenoemd discreetkeuzemodel zal de vraag naar woningen beter in kaart worden gebracht voor verschillende soorten huizen en huishoudens. Dit is onder andere relevant voor de vraag welke type woningen waar moeten worden gebouwd voor welke groepen huishoudens. Hierbij speelt demografie wel een rol omdat verschillende soorten huishoudens een verschillende vraag uitoefenen. Het model voorspelt wat er zou gebeuren in de markt bij de *huidige* bevolkingssamenstelling. Niettemin kan dit CPB-onderzoek mogelijk helpen het inzicht te verdiepen dat nodig is om de regionale woningbehoeftes goed te kunnen ramen. Onderzoek dat hieraan ook kan bijdragen is onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen. Hierin zal gekeken worden naar de vraag welke invloed gerealiseerde nieuwbouw heeft op de lokale woningmarkt, inclusief de prijsvorming. Ook dit onderzoek zal deels door het Ministerie van BZK worden gefinancierd.

Maatregelen op het gebied van leennormen

Dit kabinet vindt het belangrijk dat mensen kunnen wonen op een manier die voorziet in hun woonbehoefte. Tegelijkertijd mag de aanschaf van een woning voor hen niet tot onverantwoorde financiële risico's leiden.

De leennormen zijn primair gericht op het voorkomen van overkreditering van consumenten. Daarom vindt dit kabinet het niet wenselijk om macro-financiële stabiliteit als belangrijkste uitgangspunt te nemen voor het opstellen van de leennormen. Dit kabinet houdt wel rekening met de stabiliteit door de leennormen over vier jaar te middelen. Dit maakt de normen stabiel. Verder wordt De Nederlandsche Bank (DNB) jaarlijks bij het vaststellen van de leennormen geconsulteerd. Daarnaast verwacht dit kabinet van DNB dat zij gevraagd en ongevraagd advies geeft over woningmarktbeleid in relatie tot de stabiliteit van het financiële stelsel, bijvoorbeeld via het Financieel Stabiliteitscomité (FSC).

Anders dan voorgesteld in het economenplan wil dit kabinet de LTV-limiet niet verder verlagen. Dit is ook afgesproken in het Coalitieakkoord (Bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77). Om overmatige hypotheekschulden te beperken is de LTV-limiet na de kredietcrisis in stappen verlaagd tot 100 procent in 2018. De kredietrisico's worden verder ingeperkt door onder andere de wettelijke inkomenstoets, de fiscale aflossingseis en de Nationale Hypotheek Garantie, die een vangnet biedt voor eventuele

restschulden bij een gedwongen verkoop. Door verdere verkrapping van de LTV-limiet zouden kopers meer eigen vermogen moeten inleggen. Dit is met name problematisch voor koopstarters zonder overwaarde van een huidige woning en een relatief laag inkomen waardoor ze moeilijk kunnen sparen om het deel van de kosten van de aanschaf van een eigen woning dat niet geleend kan worden te betalen.

Een andere aanbeveling uit het economenplan is om de energielasten mee te nemen als onderdeel van de leennormen. In de huidige leennormen wordt uitgegaan van de gemiddelde energiekosten behorend bij een woning met energielabel C. Er wordt geen rekening gehouden met de energiekosten behorend bij de woning die wordt gekocht. Dit kabinet staat positief tegenover het meenemen van de energielasten als onderdeel van de leennormen. Het Nibud is gevraagd om in het kader van haar jaarlijkse advies over de leennormen ook te adviseren hoe in de leennormen kan worden gedifferentieerd naar energieverbruik van de woning. Volgende maand zal dit kabinet uw Kamer informeren over de uitkomsten van dit advies.

Maatregelen voor het huursegment

Het hernemen van overheidsregie is nodig om met name huurders en koopstarters te beschermen en te zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen. Dit kabinet wil tegengaan dat schaarste leidt tot machtsmisbruik en een onredelijke prijs-kwaliteitverhouding. Regulering van middenhuur is een van de maatregelen om huurders te beschermen. Tegelijkertijd vindt dit kabinet het belangrijk dat prijsregulering niet leidt tot een verminderd aanbod.

Dit kabinet zoekt de balans tussen verbetering van de betaalbaarheid en vergroting van het aanbod van middenhuurwoningen. Dat is niet eenvoudig. De afgelopen periode zijn met lokale belanghebbenden in drie gemeenten (Utrecht, Zwolle en Doetinchem) inzichten opgedaan hoe regulering specifiek en lokaal uitwerkt door middel van «botsproeven». Om goed inzicht te krijgen in de effecten van regulering op het aanbod is verder onderzoek nodig. Daarom is een aantal aanvullende onderzoeken uitgezet. Het betreft onder meer een vervolgstudie op de botsproeven om de samenhang tussen de verschillende maatregelen met effect op beleggers in beeld te brengen en een onderzoek naar mogelijke aanpassingen van het WWS. In het najaar verwacht dit kabinet alle resultaten binnen te hebben en zal uw Kamer geïnformeerd worden over de contouren van deze regulering.

Het economenplan stelt dat de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht de mogelijkheden beperken tot splitsing en transformatie om beter in woningbehoeften te voorzien. Hierop wil dit kabinet een nuance aanbrengen. Een aangekochte woning waarvoor opkoopbescherming geldt kan nog steeds worden gesplitst als het gemeentelijk beleid over splitsing van woonruimten dit toestaat. Deze gesplitste woningen kunnen dan alleen niet zomaar worden verhuurd. Ook kunnen gemeenten splitsing met verhuur toestaan in wijken waar ze dat mogelijk en wenselijk achten. De opkoopbescherming kan alleen toegepast worden voor goedkope en middeldure koopwoningen. Voor duurdere woningen, die vaker groot en geschikt voor splitsing zijn, kan geen opkoopbescherming gelden. Als deze woningen na aankoop gesplitst worden is verhuur van de gesplitste woningen nog steeds toegestaan. Ook een belegger die een commercieel pand opkoopt en tot woning transformeert kan deze nog steeds verhuren. Wel leidt de opkoopbescherming ertoe dat minder goedkope en middeldure koopwoningen worden omgezet tot huurwoning. Daartegenover staat dat de koopkansen van onder meer

starters en middeninkomens worden vergroot. Dit kabinet vindt het belangrijk dat gemeenten de mogelijkheid hebben om de koopkansen voor deze groepen te verbeteren.

Daarnaast wordt geadviseerd het woningwaarderingsstelsel (WWS) af te schaffen op het moment dat er geen schaarste meer heerst in de huurwoningmarkt. Deze aanbeveling is enkel voor de lange termijn aan de orde. Bovendien voorspelt ABF Research dat het woningtekort piekt met 3,9 procent in 2024 van de woningvoorraad en pas wordt beperkt tot 2,0 procent in 2035.⁵ Dit kabinet ziet dat de huidige krapte in veel gevallen tot hogere prijzen leidt dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt. Met de regulering van huurprijzen in het middensegment wil dit kabinet de betaalbaarheid vergroten en borgen dat de prijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Het doel is dat dit soort woningen beschikbaar komen voor middeninkomens.

In lijn met de aanbeveling die wordt gedaan in het economenplan versterkt dit kabinet de rechten van huurders. Met de regulering van de middenhuur krijgen meer huurders toegang tot de laagdrempelige Huurcommissie. Zij kunnen dan verzoekschriften indienen over onder meer de hoogte van de huurprijs, huurverhogingen, afrekening van servicekosten, onderhoudsgebreken en gedragingen van verhuurders. Gemeenten krijgen daarnaast de mogelijkheid om in specifieke gebieden bestuursrechtelijk op deze vergunningsvoorwaarde te handhaven, ook door middel van boetes. Daarnaast wordt het mogelijk om extra eisen te stellen aan verhuurders en malafide verhuurders te weren. Daarmee komt dit kabinet ook op voor kwetsbare huurders door de leefbaarheid en veiligheid van focusgebieden te verbeteren.

Overige maatregelen

In het economenplan worden ook aanbevelingen gedaan over de inzet van eigen (pensioen)vermogen en vreemd vermogen. Dit kabinet vindt het verbeteren van de positie van koopstarters belangrijk. Zij hebben vaak een beperkt eigen (pensioen)vermogen. In het economenplan wordt echter terecht gewezen op het prijsopdrijvende effect van (financiële en fiscale) maatregelen die de positie van starters verbetert. Op de lange termijn kan een prijsopdrijvend effect ervoor zorgen dat de positie van starters juist verslechtert. Bij maatregelen voor het verbeteren van de positie van starters zal dit kabinet deze balans in acht nemen.

Een van de aanbevelingen stelt dat pensioenvermogen ingezet zou kunnen worden voor de aankoop van een woning. Het CPB heeft eerder aangetoond dat een deel van de huiseigenaren meer dan optimaal spaart over de levensloop, terwijl een deel van de huurders juist minder dan optimaal spaart.⁶ Hierdoor is een fundamentele scheefheid ontstaan in de vermogensverdeling tussen huiseigenaren en huurders. Het inzetten van pensioenvermogen bij de aankoop van een eigen woning kan dus bijdragen aan een betere vermogensverdeling over de levensloop. Dit kabinet benadrukt echter het mogelijke prijsopdrijvend effect als extra pensioenvermogen van met name oudere kopers besteed wordt aan een woning. In het economenplan wordt het prijsopdrijvend effect gecompenseerd door verlaging van de LTV-limiet waardoor minder vreemd vermogen ingezet mag worden. Zoals bovenstaand toegelicht zal dit kabinet de LTV-limiet echter niet verder verlagen dan het huidige niveau van 100 procent. Starters met een beperkt eigen vermogen hebben juist baat bij een ruime LTV-limiet vanwege beperkt eigen vermogen. Het

⁵ ABF Research 2021, «Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt 2021–2035».

⁶ CPB 2021, «Sturen naar vermogen: De vermogensopbouw bezien vanuit de levensloop».

vrijmaken van pensioenvermogen heeft relatief weinig voordeel voor starters vanwege een beperkte pensioenopbouw, met name degenen met een laag of middeninkomen. Daarnaast is het inzetten van pensioenvermogen voor de eigen woning ook lastig uitvoerbaar, vooral wanneer meer beperkingen aan de voorwaarden van bestedingsdoelen worden gesteld. De Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid heeft hierover in 2021 toelichting gegeven in een Kamerbrief⁷ naar aanleiding van PWC-onderzoek.⁸ Ook voor hypothecaire leningen geeft het uitvoeringsproblemen en mogelijk verkeerde prikkels om op korte termijn zo veel mogelijk te lenen met een beperkt pensioenvermogen op latere leeftijd als gevolg. Dit kabinet gaat graag het gesprek aan met de auteurs over de langetermijnvisie van deze maatregel.

Ten slotte wordt in het economenplan geadviseerd om mensen niet of minder te korten op bijvoorbeeld AOW-, bijstandsuitkering en huurtoeslag als ze een woning delen. Met name voor sociale huurwoningen, waar uitkeringen en toeslagen een groter deel van het inkomen vormen, is behoud daarvan een financiële prikkel om samen te wonen en het woningtekort in te perken. In het coalitieakkoord is afgesproken dat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten. Het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid past de participatiewet hierop aan en streeft naar een ingangsdatum van 1 januari 2023, zoals beschreven in het programma «Een thuis voor iedereen». Een ander voordeel van deze wijziging is dat de drempel verlaagd wordt voor een deel van de dak- en thuisloze jongeren om in te wonen bij hun ouders. Daarnaast kunnen gemeenten maatwerk leveren in hun keuzes over woningdelen en daarbij het belang van leefbaarheid meewegen.

Tot slot

In het economenplan wordt terecht aandacht besteed aan het oplossen van de ernstige en urgente woonproblematiek. Dit kabinet waardeert de bijdrage van de initiatiefnemers en spreekt hiervoor haar dank uit. Zoals bovenstaand beschreven heeft dit kabinet inmiddels een groot aantal maatregelen genomen of in gang gezet om ervoor te zorgen dat mensen passend, betaalbaar en duurzaam kunnen wonen.

Het denken staat echter niet stil. Naar aanleiding van de beleidsdoorlichting van artikel 3, Woningmarkt zal uw Kamer uitgebreider geïnformeerd worden over de uitkomsten hiervan en eventuele vervolgstappen. In de beleidsdoorlichting wordt gekeken naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van het woningmarktbeleid van 2015 tot en met 2021. Aangezien later is gestart dan verwacht worden de uitkomsten in het najaar van 2023 verwacht. Bij de verdere beleidsvorming op het terrein van de woningmarkt vormen de ideeën in het economenplan een waardevolle bijdrage.

Mede namens de Minister van Financiën, de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst en de Staatssecretaris van Financiën – Toeslagen en Douane,

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

⁷ Kamerstuk 32 043, nr. 561.

⁸ PWC 2021, «Verkenning Keuzemogelijkheden bij aanvullend pensioen» (Bijlage bij Kamerstuk 32 043, 561).