

Datum: 26 november 2004

VROM-raad adviseert:

Eigenwoningbezit op eigen kracht

evenwicht tussen kopen en huren;

groepen steunen die moeite hebben een koopwoning te verwerven

Burgers kunnen zelf de afweging maken tussen huren en kopen. De taak van de overheid is het bevorderen van een vrije keuze hiervoor. Groepen die moeite hebben een koopwoning te verwerven mogen steun ontvangen. De overheid moet bevorderen dat er woningaanbod is naar de wens van de consument.

De overheid hoeft dus niet de vraag naar koopwoningen op zichzelf te stimuleren. Eigenwoningbezit is geen doel in zich. Het kan wel een middel zijn voor andere doelen, zoals differentiatie van het woningaanbod in de stad.

Dit stelt de VROM-raad in het advies "Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland", dat eerder deze maand aangeboden is aan de Minister van VROM en de Vaste Kamercommissies van VROM en Financiën van de Tweede Kamer. De Minister had om dit advies gevraagd.

Veel eigenaar-bewoners zijn tevreden met hun woonsituatie. Onder de woningvragers zijn veel huishoudens die een koopwoning wensen. Maar het is niet de taak van de overheid om kopen systematisch boven huren te stellen want de mogelijke voordelen van het eigenwoningbezit worden door de burger niet onderschat. De overheid kan zich beter richten op het bevorderen van keuzemogelijkheden en keuzevrijheid tussen huren en kopen.

De prijzen op de koopmarkt zijn onverminderd hoog. Dit belemmert een instroom van nieuwe bewoners. Door het woningtekort en de lage rente blijven de prijzen hoog. Op korte termijn is een daling van de woningprijzen niet erg waarschijnlijk.

Het probleem is dat er een grote scheidslijn is gegroeid tussen huren en kopen met niemandsland er tussen. Beide sectoren staan erg op zichzelf.

De groei van het eigenwoningbezit heeft de hele woningvoorziening gevoeliger gemaakt voor de conjunctuur. Daardoor bewegen de kredietverlening en de bouwinitiatieven mee met de conjunctuur en is het hollen of stilstaan op de woningmarkt. De VROM-raad adviseert een beleid dat meer stabiliteit op de markt oplevert, waarin ook de risico's voor consument en samenleving worden beheerst.

Een betere balans tussen de huursector en koopsector is gewenst. In beide sectoren moeten woningen van een verschillend kwaliteits- en prijsniveau aanwezig zijn. Nu is dit

onvoldoende het geval. Met steun aan de koopstarters wordt de doorstroming uit de huursector bevorderd. Met tussenvormen tussen koop en huur, verkoop van huurwoningen, grotere flexibiliteit in het woningaanbod en in de nieuwbouw (meer "onbestemd" bouwen, kleine bouwfronten) worden meer keuzemogelijkheden geboden.

De raad ziet in de hoge hypothecaire schuld risico's, zowel voor de burger als voor de samenleving. Voor een solide plaats van het eigenwoningbezit is meer vermogensvorming wenselijk. In plaats van het lenen van geld moet het sparen en aflossen bevorderd worden. Dit maakt de woningmarkt minder gevoelig voor veranderingen in de conjunctuur.

De kloof tussen huren en kopen moet verkleind worden en dit betekent dat voor specifieke groepen de toegang tot kopen verbeterd moet worden. De bestaande koopsubsidie kan verbeterd worden door omzetting in een rentesubsidie voor een ruimere groep van huishoudens dan alleen de allerlaagste inkomens. Het systeem van hypotheekgarantie is goed bruikbaar voor beheersing van risico's en verdient voortzetting en gerichte uitbreiding.

Het belangrijkste instrument dat de overheid ten aanzien van eigenwoningbezit hanteert, is in de belastingwetgeving opgenomen. Het bestaande systeem van eigenwoningforfait, hypotheekrenteafrek en overdrachtsbelasting is niet doeltreffend en doelmatig en heeft tegendraadse effecten. Per saldo is het ongerichtte steun voor zittende eigenaar-bewoners, waardoor de drempel voor nieuwkomers verhoogd is. Veranderingen zijn nodig, maar moeten stapsgewijs ingevoerd worden.

De raad stelt voor de fiscale steun te koppelen aan doelen van beleid zoals de toegang tot de koopsector, de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad, het bevorderen van sparen en het verbeteren van de doorstroming. De bestaande generieke steun wordt dan stapsgewijs vervangen door specifieke steun. Dit is steun voor koopstarters, voor investeringen in de kwaliteit van de woningen en voor het belang geven aan eigenaar-bewoners in aflossing van de schuld. Met het afschaffen van de overdrachtsbelasting wordt de doorstroming bevorderd en ontstaat een grotere flexibiliteit van het woningaanbod. Met deze maatregelen komt de fiscale steun meer terecht bij jongere huishoudens.

De raad heeft voor ogen dat nu overgangsmaatregelen worden voorbereid die bij een opgaande conjunctuur stapsgewijs ingevoerd kunnen worden.

De VROM-raad beveelt de rijksoverheid aan een samenhangende visie te ontwikkelen en een samenhangend beleid te gaan voeren met betrekking tot de eigenwoningsector.

0 - 0

Noot voor de redactie

Het advies 'Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland' is verkrijgbaar via de website van de raad: www.vromraad.nl. Het is hier ook in te zien. Bestellen kan ook bij het secretariaat van de VROM-raad, Postbus 30949, 2500 GX Den Haag, tel.070-3391505. Nadere inlichtingen over het advies zijn te verkrijgen bij prof. dr.ir. J.van der Schaar, voorzitter van de werkgroep van de raad (tel. 020-5221123 **bereikbaar op vrijdag 25 november van 11.00 tot 13.00**) en bij dr. V. Smit, projectleider op het secretariaat (tel.070-3394104, e-mail vincent.smit@minvrom.nl).

Over enkele weken wordt het advies met vertegenwoordigers van diverse organisaties in het veld besproken. Dit vindt plaats tijdens het Eindejaarsdebat van het NIROV in samenwerking met de VROM-raad (Amsterdam, Rode Hoed, vrijdag 17 december, vanaf 13.00 uur).