



Aan geadresseerde

VROMraad

Datum: 26 maart 2008
Kenmerk: 2008000877
Betreft: Uitkomsten maatschappelijke consultatie 'Tijd voor keuzes'

Geachte heer, mevrouw,

Eind 2007 heeft u het advies '*Tijd voor keuzes*' van de VROM-raad ontvangen.

Onlangs heeft de raad aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie de brief *Uitkomsten maatschappelijke consultatie 'Tijd voor keuzes'* aangeboden.

Het doet mij genoegen u hierbij een exemplaar van deze brief aan te bieden.

Bijlage 1 (onderzoeksagenda) ontvangt u bij de brief. Bijlage 2 (verslag symposium) is te raadplegen via de website van de VROM-raad: www.vromraad.nl. De overige bijlagen zijn op aanvraag beschikbaar bij het secretariaat van de VROM-raad.

Met vriendelijke groet,

drs. A.F. van de Klundert
algemeen secretaris

Oranjevultensingel 6 Postbus 30949 ipc 105 2500 GX Den Haag
T (070) 339 15 05 F (070) 339 19 70 E vromraad@minvrom.nl | www.vromraad.nl



Aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie
Mw. drs. C.P. Vogelaar
Postbus 20951 IPC 100
2500 EZ DEN HAAG

VROMraad

datum: 20 maart 2008
kenmerk: VRR 2008000875
betreft: Uitkomsten maatschappelijke consultatie 'Tijd voor keuzes'

Mevrouw de Minister,

Met zijn advies 'Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans' heeft de VROM-raad in oktober 2007 aandacht gevraagd voor de hardnekkige problemen op de Nederlandse woningmarkt. De raad ziet het slechte functioneren van de woningmarkt als een groot maatschappelijk probleem dat dringend om een oplossing vraagt. Daarom pleit hij voor een ingrijpende hervorming van het woonbeleid.

Na het verschijnen van het advies heeft de raad een maatschappelijke consultatieronde georganiseerd. Bij de perspresentatie op 17 oktober 2007 hebben verschillende maatschappelijke partijen (VEH, Woonbond, Aedes, IVBN, NEPROM, VNG) hun reactie op het advies gegeven. Vervolgens is het advies op 15 november 2007 tijdens een symposium met maatschappelijke belangenorganisaties en professionals uit het veld besproken. Tevens hebben diverse partijen en personen hun reactie direct aan de VROM-raad kenbaar gemaakt.

In deze brief doet de raad verslag van de maatschappelijke consultatieronde. Als bijlagen bij deze brief treft u aan het verslag van het symposium en alle reacties op het advies.

Positief ontvangen

Waardering en draagvlak

Het advies is positief ontvangen door de betrokken partijen in de sector en door de media. Waardering is er voor de volledigheid en de degelijkheid van de analyse. Met name de integraliteit van zowel de probleemanalyse als ook de oplossingsrichtingen wordt door velen geprezen.

Net als de VROM-raad vinden de maatschappelijke belangenorganisaties de problemen op de woningmarkt urgent. Alle partijen benadrukken de noodzaak om snel tot oplossingen te komen. Wat betreft de voorgestelde oplossingsrichtingen zijn er op

onderdelen verschillen van inzicht, mede ingegeven door eigen belangen en ervaringen. Cruciaal is echter dat de verschillende belangenorganisaties de analyse en de noodzaak tot hervorming steunen. Ze zien het advies als een goede basis om met u in gesprek te gaan over aanpassing van het woonbeleid.

Goede afstemming maatregelen is cruciaal

Het advies bevat een integraal en onderling samenhangend pakket aan voorstellen op het gebied van het aanbodbeleid, de vraagondersteuning en het huurbeleid en de rol van de diverse betrokken partijen (marktordening). De raad wil benadrukken dat de gedane voorstellen onderling sterk samenhangen. Het beste resultaat kan worden geboekt wanneer er op al de genoemde terreinen hervormingen plaatsvinden.

Wel kan er onderscheid worden gemaakt tussen een korte en lange termijnagenda. De voorgestelde wijzigingen in het aanbodbeleid en de marktordening kunnen volgens de raad bijvoorbeeld al op betrekkelijk korte termijn worden doorgevoerd. De voorstellen op het gebied van vraagondersteuning en huurbeleid vragen daarentegen om een zorgvuldige voorbereiding, een goede onderlinge afstemming en een doordacht transitietraject. Selectief winkelen in deze voorstellen (bijvoorbeeld wel huurliberalisatie maar geen afbouw van de fiscale steun voor eigenaar-bewoners) acht de raad dan ook uitermate ongewenst.

Hierna schetsen we op welke onderdelen er sprake is van consensus en welke punten nog nadere uitwerking of debat vergen.

Consensus en debat

Over vier thema's is debat gevoerd: (1) de rol van de overheid; (2) het aanbodbeleid; (3) de vraagondersteuning en het huurbeleid; en (4) de rol van de diverse partijen. Per thema vatten wij de punten van consensus en de punten van debat samen.

1 Rol van de overheid

De conclusie van de VROM-raad, dat de overheid tot taak heeft om de woningmarkt optimaal te laten functioneren en bepaalde maatschappelijke doelstellingen te realiseren, wordt breed gedeeld. In het advies worden vier belangrijke redenen voor overheidsingrijpen onderscheiden: het verbeteren/organiseren van de marktwerking, het tegengaan van negatieve externe effecten, het rechtvaardigheidsmotief en het ontwikkelingsmotief.

De verschillende belanghebbenden zijn het er over eens dat de overheid dient op te treden als marktmeester en als zodanig moet zorgen voor een goede marktwerking. Wel is er discussie over de bevoegdheden van de marktmeester. Gaat het alleen om het wegnemen van marktimperfecties of moet de overheid ook zorgen voor (een zekere mate van) marktstabiliteit? De raad is van mening dat de overheid moet streven naar een gezonde marktontwikkeling op langere termijn. Een zekere mate van continuïteit in de bouwproductie en de prijsontwikkeling, zonder grote uitschieters naar boven of naar beneden, is dan van belang. Dit sterkt de economische ontwikkeling en het vertrouwen van burgers en marktpartijen. Om dit te waarborgen kunnen anticyclische investeringen



van woningcorporaties, of eventueel van de overheid zelf, op bepaalde momenten wenselijk zijn.

Dat de overheid een rol heeft in het tegengaan van negatieve externe effecten (en het bevorderen van positieve externe effecten) staat evenmin ter discussie. Natuurlijk is het dan de vraag hoe de verschillende externe effecten tegen elkaar, en tegen het belang van een goed functionerende woningmarkt, worden afgewogen.

Het rechtvaardigheidsmotief wordt eveneens breed onderschreven. Algemeen wordt erkend dat iedereen op een bepaald basisniveau moet kunnen wonen. Dit heeft ook positieve maatschappelijke externe effecten. Het niveau hiervan vergt een politieke afweging.

Over het belang van het ontwikkelingsmotief (ervoor zorgen dat woningen en wijken die vandaag de dag worden gerealiseerd voldoende toekomstwaarde hebben) is debat. Enkelen vinden dit motief minder relevant omdat de toekomst grote onzekerheden met zich meebrengt, waardoor het rendement van overheidsinterventies op dit vlak onzeker is.

De raad deelt deze mening niet. Omdat woningen een lange levensduur kennen, en er een aantal voor het wonen zeer relevante ontwikkelingen met behoorlijk grote zekerheid op ons afkomen (bevolkingskrimp in bepaalde regio's, vergrijzing, klimaatverandering), is het van groot belang om tijdig op deze ontwikkelingen in te spelen. Dit kan niet volledig aan de markt en de lokale overheden worden overgelaten omdat deze vaak opereren vanuit een kort of middellang termijnperspectief, waarbij de heersende conjunctuur hun activiteiten sterk beïnvloedt. Om te garanderen dat de nieuw te bouwen woningen en wijken voldoende toekomstwaarde hebben, is een zekere mate van rijkssturing uit hoofde van het ontwikkelingsmotief volgens de raad dan ook gewenst. Hierbij kan het gaan om regulering (gerichte kwaliteitseisen stellen), om financiële prikkels (bijvoorbeeld subsidies voor duurzaamheid) en om informatieverschaffing.

Overigens erkent de raad dat toekomstige ontwikkelingen altijd door een bepaalde mate van onzekerheid zijn omgeven. We ontkomen dus ook niet aan de noodzaak om meer flexibiliteit te organiseren: in de woningvoorraad (aanpasbaar bouwen), de woonmilieus (wijken zo inrichten dat deze 'meegroeien' met de bevolking) en de woningbouw-programmering (stimuleren van onbestemd bouwen).

De raad ziet als opgave voor de overheid het bieden van voldoende keuzemogelijkheden voor burgers in het wonen. Meer keuze in aantal, kwaliteit, woonmilieu en eigendomsvorm moet leidraad zijn bij een integrale hervorming van het woonbeleid. Uit de maatschappelijke consultatieronde blijkt dat hiervoor breed draagvlak bestaat.

2 Aanbodbeleid

Iedereen is het erover eens dat de problemen op de woningmarkt voor een belangrijk deel worden veroorzaakt door een slechte afstemming tussen vraag en aanbod. Om het woningaanbod sneller en beter te laten reageren op de woningvraag is een sterkere inzet op het aanbodbeleid noodzakelijk. Verruiming, kwaliteit, differentiatie en flexibiliteit zijn hierbij de sleutelwoorden.

Bij het aanbodbeleid speelt ook de vraag hoe investeringen op maatschappelijk gewenste, maar complexe en kostbare bouwlocaties tot stand kunnen komen. Velen zijn van mening dat financiële bijdragen van de overheid hierbij onvermijdelijk zijn. De motie Van Heugten¹ ziet men als een eerste stap in de richting van meer financiële betrokkenheid van het Rijk bij ruimtelijke investeringen op 'lastige' bouwlocaties, zoals bijvoorbeeld binnenstedelijke gebieden en krimpgebieden.

Velen vinden het logisch dat de overheid vanuit het ontwikkelingsmotief kwaliteitseisen aan nieuwe woningen stelt. Tegelijkertijd vindt men, dat deze eisen niet mogen leiden tot een verslechtering van de verhouding tussen prijs en kwaliteit in de nieuwbouw. Dit betekent dat de markt bereid moet zijn om voor de gestelde eisen te betalen (de eisen moeten marktconform zijn). Indien het toch wenselijk is om niet-marktconforme kwaliteitseisen te stellen, bijvoorbeeld om redenen van duurzaamheid, dan zouden de kosten hiervoor idealiter gedragen moeten worden door de overheid (in de vorm van lagere grondkosten of subsidies). Zo kan voorkomen worden, dat de nieuwbouw zichzelf uit de markt prijst en de voortgang van de woningbouwproductie onder druk komt te staan. Door het door lokale partijen toepassen van een juiste residuele grondwaardeberekening wordt overigens eveneens aan deze voorwaarde voldaan. De grondprijs wordt dan immers op basis van de juiste waarde van het vastgoed vastgesteld.

Debat is er over de omvang van de woningbouwbehoefte. Volgens verschillende professionals laat de nieuwe Primos-prognose zien, dat met een jaarlijkse woningbouwproductie van 80.000 woningen het woningtekort kan worden ingelopen.

De raad heeft in zijn advies bewust geen na te streven aantallen genoemd. Hij meent echter wel dat er de komende periode nog een groot aantal nieuwe woningen gebouwd moet worden. De gezinsverdunding en de moeilijk te voorspellen immigratie (onder andere instroom werknemers uit Oost-Europa) zorgen namelijk voor een flinke groei van het aantal huishoudens. Daarnaast is een substantiële woningbouwproductie, gekoppeld aan een herstructureringsprogramma, nodig om vraag en aanbod in kwalitatieve zin beter op elkaar af te stemmen.

Uiteraard is het wel van groot belang dat de programmering van nieuwbouwwoningen zorgvuldig wordt afgestemd op de regionale woningmarktstandigheden. De nieuwbouwproductie zou zich volgens de raad moeten concentreren op en rondom de gebieden met een gespannen woningmarkt.

Er is discussie over de vraag of de nieuwbouwproductie belemmerd wordt door gebrek aan planologische capaciteit. Volgens verschillende belanghebbenden wordt de achterblijvende woningbouwproductie vooral veroorzaakt door ontoereikende publieke investeringen en door de lange weg die nodig is om een woningbouwlocatie daadwerkelijk in productie te krijgen.

Op korte termijn lijkt de bestemmingsplancapaciteit slechts in enkele regio's een belemmering te vormen voor de woningbouwproductie. De raad heeft in zijn advies echter vooral aandacht willen vragen voor de benodigde bouwplancapaciteit in de periode na

¹ Deze motie verzoekt de regering om duidelijkheid te verschaffen omtrent de financiële inzet van het Rijk inzake de ruimtelijke investeringsagenda.



2010. Om te voorkomen dat er dan tekorten aan bouwgrond ontstaan, is het wenselijk om tijdig nieuwe bouwlocaties te zoeken en in ontwikkeling te nemen, met name in en rond de gespannen woningmarktgebieden.

3 Vraagondersteuning en huurbeleid

Het huidige systeem van vraagondersteuning is niet effectief en consistent en draagt bij tot het slecht functioneren van de woningmarkt. Deze notie uit het advies wordt algemeen onderschreven. Dit geldt ook voor de stelling dat een meer gerichte vorm van vraagondersteuning wenselijk is. Er is discussie over de vraag hoe het nieuwe systeem van vraagondersteuning het best kan worden vormgegeven.

De raad stelt voor om de huidige vraagondersteuning voor kopers (fiscale steun) en huurders (huurtoeslag) op termijn te vervangen door één inkomensafhankelijke woon-toeslag waarvan zowel huurders als kopers gebruik kunnen maken (eigendomsneutraal). Op die manier kan het harde onderscheid tussen de huur- en koopsector worden verzacht en komt de overheidsondersteuning terecht waar deze het meest nodig is: bij de lagere en (in bepaalde gevallen ook) de middeninkomensgroepen. De overgang naar een inkomensafhankelijke eigendomsneutrale woontoeslag vraagt om een geleidelijk en doordacht transitietraject, waarin de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting geleidelijk worden afgebouwd, terwijl de huurtoeslag wordt omgevormd.

De marktpartijen in de bouwsector (NEPROM) wijzen erop dat de voorstellen van de raad een negatief effect kunnen hebben op de nieuwbouwproductie ('kopersstaking'). De raad wijst er echter op dat de vermindering van de woningvraag beperkt zal zijn, omdat een substantieel deel van de door de afbouw van de hypotheekrenteaftrek vrijvallende middelen wordt geherinvesteerd in de woonsector. Dit gebeurt in de vorm van de eigendomsneutrale woontoeslag en een intensivering van de locatiesubsidies. Daarbij komt nog dat een vermindering van de woningvraag niet één op één leidt tot een lagere woningproductie.

Het zal ook leiden tot een lagere kwaliteitsconsumptie (zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad).

Uit de doorrekening die het CPB in opdracht van de VROM-raad heeft gemaakt, blijkt dat bij een geleidelijke afschaffing van hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting, een volume-effect van 0,1% tot 0,5% per jaar verwacht mag worden. Dit effect heeft betrekking op de totale woonconsumptie en moet niet afgezet worden tegen de jaarlijkse uitbreiding van de woningvoorraad van 1% per jaar.

In zijn doorrekening gaat het CPB er overigens vanuit dat de middelen die vrijvallen door afbouw van de hypotheekrenteaftrek volledig worden gebruikt om de belastingen te verlagen. Dit betekent dat het geld voor een flink deel aan de woonsector wordt onttrokken. In de voorstellen van de raad is dit laatste niet het geval en wordt een groot deel van de vrijvallende middelen geherinvesteerd in het wonen (eigendomsneutrale woontoeslag, intensivering van de locatiesubsidies). Hierdoor zal het effect op de bouwproductie naar verwachting minder groot zijn dan het toch al beperkte effect dat het CPB voorspelt.

In het debat is de vraag gesteld of er niet te hoge verwachtingen gewekt zijn in het advies inzake de helende werking van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Immers,

in het Verenigd Koninkrijk is de hypotheekrenteaftrek afgeschaft, maar dit land kent nog steeds een slecht functionerende woningmarkt.

De raad is zich ervan bewust, dat afbouw van de hypotheekrenteaftrek alléén de problemen op de woningmarkt niet oplost. Het beter laten functioneren van de woningmarkt vraagt om een samenhangend pakket van maatregelen, waarin zowel de aanbod- als ook de vraagzijde worden betrokken. In het Verenigd Koninkrijk zitten de belemmeringen vooral aan de aanbodzijde. De markt slaagt er onvoldoende in om te voldoen aan de grote woningvraag, waardoor de prijzen sterk zijn gestegen en de economische kerngebieden van het land te maken hebben met substantiële woningtekorten.

Verschillende mensen hebben kanttekeningen geplaatst bij de verwachting van de VROM-raad, dat de positie van starters verbetert door de voorgestelde hervorming van de vraagondersteuning. Volgens hen neemt door het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek de leencapaciteit zodanig af, dat starters er eerder slechter dan beter van worden. De raad verwacht echter dat zijn voorstellen per saldo zullen leiden tot een verbetering van de positie van starters. Deze groep krijgt op termijn immers te maken met meer gematigde koopprijzen en is niet langer overdrachtsbelasting verschuldigd. Starters met een lager inkomen ontvangen bovendien ondersteuning via de eigendomsneutrale woontoeslag. Daarnaast gaat de raad ervan uit dat de voorstellen op het gebied van het aanbodbeleid meer aanbod voor starters zullen opleveren. Uiteraard hangt het precieze effect af van de wijze waarop de verschillende voorstellen worden uitgewerkt.

Debat is er ook over het transitietraject. Met name het tempo van de voorgestelde veranderingen is een belangrijk discussiepunt. Volgens sommige maatschappelijke partijen (onder andere IVBN, NEPROM) is de raad te voorzichtig met het doorvoeren van hervormingen op de huurmarkt (vergroting van de niet-gereguleerde huursector; meer marktprikkels binnen de gereguleerde sector). Men meent dat deze maatregelen veel sneller getroffen zouden moeten worden. Wat betreft de voorstellen voor de koopsector (afbouw hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) vindt de Woonbond dat deze te langzaam gaan, terwijl de VEH deze voorstellen te vergaand vindt. VEH (gesteund door de NEPROM) pleit voor aanpassing van de huidige systematiek (een variant met een fictief lineair aflossingsschema).

De raad meent voor het transitietraject een weloverwogen voorstel te hebben gedaan. Een geleidelijk transitietraject is zonder meer noodzakelijk om grote schokken op de woningmarkt te voorkomen. In de voorbeeldvariant is uitgegaan van een transitieperiode van twintig jaar, maar het uiteindelijke tempo is ook afhankelijk van de gekozen bouwvariant en van de economische ontwikkeling. Het is goed voor te stellen dat bij een economische recessie het transitieproces wordt vertraagd. Daarnaast beklemtoont de raad de noodzaak van een zorgvuldige afstemming van maatregelen in de koopsector en maatregelen in de huursector. Alleen zo kan worden voorkomen dat maatregelen in de ene sector negatieve gevolgen hebben voor de andere sector.

Bezorgdheid is geuit over de besteding van 'vrijvallende middelen' door afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Verschillende partijen vrezen dat deze gelden naar de algemene middelen zullen vloeien en dus aan de woonsector onttrokken worden. Omdat de fiscale



behandeling van de eigen woning onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van Financiën valt, is dit een denkbaar scenario.

De raad acht dit echter niet wenselijk. Hij ziet een grote maatschappelijke opgave in het wonen: voldoende woningen, betaalbaarheid, kwaliteit in het wonen (wijk, stad, regio), toegankelijkheid, tegengaan ruimtelijke segregatie, leefbaarheid van wijken en buurten, etcetera. Hierin is de argumentatie gelegen om de vrijvallende middelen bij afbouw van de hypotheekrenteaf trek voor een aanzienlijk deel in de woonsector te herinvesteren.

4 *Verantwoordelijkheden van partijen*

Overeenstemming is er over het feit, dat de rijksoverheid de algemene kaders vastlegt waarbinnen lokale overheden, woningcorporaties en marktpartijen opereren. De invulling van het woonbeleid moet volgens de verschillende belanghebbenden echter voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden vormgegeven, waarbij ook de bewoners een belangrijke rol spelen. Gemeenten moeten beschikken over een duidelijke woonvisie op basis waarvan ze afspraken maken met woningcorporaties en marktpartijen. Wel wordt erop gewezen dat deze afspraken in de praktijk nogal vrijblijvend zijn, waardoor ontwijkgedrag van bepaalde partijen de samenwerking op lokaal niveau kan bemoeilijken.

In het debat over de verantwoordelijkheden van partijen is ook gesproken over de positie van de woningcorporaties. Velen wijzen erop dat de rijksoverheid veel van de woningcorporaties vraagt (verbreding van de activiteiten, forse extra investeringen in de veertig wijken, investeringen in duurzaamheid) en ze tegelijkertijd fiscaal sterk belast via de integrale vennootschapsbelasting.

De raad is voorstander van het inzetten van de vermogens van woningcorporaties ten behoeve van de woonopgave. In dit kader zet hij serieuze vraagtekens bij de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties, omdat deze ervoor zorgt dat geld uit de woonsector naar de algemene middelen stroomt. Er is sprake van afoming en niet van activering. Daarnaast kan de nieuwe belasting gevolgen hebben voor de concurrentieverhoudingen tussen sociale en particuliere verhuurders. Voor commerciële activiteiten moet er een gelijk speelveld zijn tussen marktpartijen en woningcorporaties, terwijl het bij maatschappelijke activiteiten juist wenselijk is dat het investeringsgedrag van corporaties niet wordt ontmoedigd. De integrale vennootschapsbelasting lijkt afbreuk te doen aan deze beide voorwaarden.

Activering van de vermogens kan volgens de raad het beste worden georganiseerd door een bepaalde vorm van 'matching'. Woningcorporaties met grote opgaven en betrekkelijk weinig financiële middelen zouden een beroep moeten kunnen doen op een investeringsfonds dat wordt gevoed door een vermogensafhankelijke heffing onder alle corporaties. Hierdoor betalen de rijke corporaties als het ware mee aan de investeringen van armere corporaties. De raad meent dat een dergelijke matching alleen via een publiek arrangement (via het Centraal Fonds Volkshuisvesting) gerealiseerd kan worden: een privaat arrangement op basis van zelfsturing komt niet goed van de grond en is niet slagvaardig en niet effectief.

Samenvatting reacties belangenorganisaties

Vereniging Eigen Huis (VEH)

Steun voor

- VEH heeft op veel punten met grote instemming kennis genomen van het advies. Het is een verstandig en moedig advies, op onderdelen betwistbaar, maar de politiek kan en mag het niet naast zich neerleggen. Prima vertrekpunt voor verdere discussie.
- Waarde en kracht zit in de integraliteit van de marsroute om tot een veel beter woonbeleid te komen, en de brede analyses die daaraan ten grondslag liggen.

Punten van kritiek

- Niet eens met een eigendomsneutraal woonbeleid. Overheid moet eigenwoningbezit gericht stimuleren, omdat het bijdraagt aan zelfredzaamheid en verantwoordelijkheidsgevoel.
- Raad pleit voor afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Ook VEH vindt dat de hypotheekrenteaftrek op de schop moet, maar de voorstellen van de raad gaan te ver. VEH is voorstander van chirurgische ingrepen in de systematiek, zoals het jaarlijks afbouwen van de aftrek, maar deze handhaven bij de aankoop van een woning, met handhaving van de bijleenregeling.
- Een meer geleidelijk transitietraject is gewenst (30 jaar).

Woonbond

Steun voor

- Fundamentele en ingrijpende hervorming van het woonbeleid.
- Het uitgangspunt van een eigendomsneutraal woonbeleid.
- De eigendomsneutrale woontoeslag.

Punten van kritiek

- Raad gaat niet ver genoeg in uitwerking van 'eigendomsneutraliteit':
 - Eigen woning hoort in box 3, ook het vermogen in de woning moet worden belast.
 - Een sneller transitietraject is gewenst om excessen van het huidige systeem aan te pakken. Dit kan door de eigendomsneutrale woontoeslag meteen in te voeren voor huurders en nieuwe kopers. Vervolgens kunnen bestaande kopers (wellicht) geleidelijk onder het nieuwe traject worden gebracht.

Aedes

Steun voor

- Integrale hervorming van het woonbeleid:
 - een meer gelijke behandeling van huren en kopen;
 - een actiever aanbodbeleid;
 - een meer gerichte ondersteuning van de vraag, vooral voor lagere inkomens;
 - meer marktprikkels in de huursector.

Punten van kritiek

- Het gaat niet alleen om een 'andere overheid', het gaat zeker ook om 'minder overheid'. Overheidsinterventies moeten steeds kritisch beoordeeld worden op nut en noodzaak.
- De door de VROM-raad voorgestelde nadere uitwerking van de eigendomsneutrale woontoeslag is te complex. Een stelsel van referentiehuren en een minimale gewenste woonkwaliteit is ook erg bevoogdend.
- De voorstellen rond het huurbeleid en de omvang van het niet-gereguleerde deel van de huursector zijn te behoudend. Aedes ziet veel meer in een huurbeleid waar ook in de gereguleerde



sector een zekere (gemaximeerde) ruimte is voor reële huurverhogingen boven inflatie. Liberalisatie moet niet alleen mogelijk zijn bij mutatie.

- Meer sturing vanuit Den Haag als het gaat om het aanspreken van vermogen is niet nodig (matching), de corporaties werken aan investeringsfonds zoals vastgelegd in het 'Antwoord aan de samenleving'.

Vereniging van Institutionele beleggers in vastgoed (IVBN)

Steun voor

- Meer gelijkwaardige behandeling van huur- en koopsector.
- Een meer eigendomsneutrale vraagondersteuning.
- Een geleidelijk transitietraject in de koopsector.
- Regionalisering van het beleid.

Punten van kritiek

- Voor het commerciële deel van de huurwoningenmarkt (> € 500) moet er een ruimer huurbeleid mogelijk zijn (2% boven inflatie en de maximale huurprijzen moeten met datzelfde percentage meestijgen of losgelaten worden).
- Deze maatregelen om een substantiële commerciële huurwoningenmarkt tot ontwikkeling te laten komen, moeten nu al genomen worden en niet afhankelijk worden gemaakt van het transitietraject in de koopsector.
- Het is een gemiste kans dat de VROM-raad geen uitspraak doet over een kooprecht voor de doelgroep van beleid die momenteel bij een corporatie huurt.

Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (NEPROM)

Steun voor

- Het advies is een omvangrijk, doorwrocht en integraal verhaal.
- Disfunctioneren van de woningmarkt is groot maatschappelijk probleem dat geen jaren uitstel meer duldt.
- Om de jaarlijkse woningbouwproductie van 80.000 woningen duurzaam veilig te stellen, is een langjarig ruimtelijk investeringsprogramma een absolute randvoorwaarde.

Punten van kritiek

- De raad heeft te weinig aandacht voor de maatschappelijke voordelen van eigenwoningbezit: grotere binding met de buurt, opbouw van bezit en pensioenvoorziening in de vorm van een eigen woning; advies leunt te sterk op eigendomsneutraliteit.
- NEPROM plaatst kanttekeningen bij de berekende welvaartseffecten als gevolg van ingrijpen in de huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek. Er zijn negatieve langetermijneffecten te verwachten van fors minder investeren in de gebouwde omgeving, die in de berekeningen van de VROM-raad niet zijn meegenomen.
- De afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zal tot vraaguitval aan de bovenkant van de markt leiden, waardoor het risico bestaat dat de doorstroming op de woningmarkt verder wordt bemoeilijkt en de druk op de middensegmenten sterk toeneemt.
- Het is de vraag of er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het kan een zeer sterk negatief effect hebben op de vraag naar koopwoningen en de verhuisgeneigdheid. Daarom ziet de NEPROM meer in aanpassing van de systematiek zoals de VEH die voorstelt, waarbij de aftrekbaarheid op individueel niveau in dertig jaar geleidelijk wordt afgebouwd.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

Steun voor

- De analyse van de slecht functionerende woningmarkt.
- Een overheid die zorgdraagt voor een basiskwaliteit van wonen voor iedereen.
- De motieven voor overheidsingrijpen op de woningmarkt.
- In het aanbodbeleid niet alleen oog voor kwantiteit, maar ook voor kwaliteit, differentiatie en flexibiliteit.
- Oog voor de verschillen tussen regio's, regionalisering van het beleid.
- Verhouding Rijk - gemeenten: woonbeleid is lokaal en regionaal beleid, de randvoorwaarden daarvoor moeten op rijksniveau worden gecreëerd.

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Steun voor

- De grondige analyse van, en de integrale visie op, de woningmarkt.
- De aanbevelingen van de raad op hoofdlijnen.
- Regionalisering van het beleid.

Punten van kritiek

- De rol van de provincies komt niet aan de orde in het advies: onder andere het uitvoeren van rijksbeleid (onder andere ISV), het stimuleren van intergemeentelijk overleg, conflictbemiddeling en eigen inzet van middelen.
- Het onderwerp bevolkingskrimp moet hoger op de agenda.
- De relatie tussen het prachtwijkenbeleid en de nieuwbouw in de randgemeenten blijft onderbelicht.

Nederlandse Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB)

Steun voor

- NVB kan zich redelijk vinden in de analyse van de problemen op de Nederlandse woningmarkt.
- De ideeën met betrekking tot de fiscaliteit van de eigen woning.
- Een geleidelijk transitietraject om forse prijsstijgingen c.q. prijsdalingen te voorkomen.

Punten van kritiek

- De NVB 'pleit' voor een totale benadering. De integrale benadering van de VROM-raad is te beperkt, met name op het punt van het huurbeleid is de raad te behoudend. NVB steunt inzake het huurbeleid de voorstellen van de heer Bijddendijk in zijn publicatie 'Wonen zonder staatssteun'.

Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen (NVM)

Steun voor

- De gedegen beschrijving van de problematiek op de Nederlandse woningmarkt.
- Dat er niet te lang gewacht moet worden met het ingrijpen op de woningmarkt.

Punten van kritiek

- Het advies is te algemeen; concrete uitwerking wordt gemist.
- Te vaak gesproken over rechtvaardigheid en inkomensverdeling. Er moet geen inkomenspolitiek via de woningmarkt worden bedreven.
- Advies is te voorzichtig over aanpassing van het huurbeleid.
- De voorstellen voor het bouwen in de stad, op kleinere locaties en het (collectief)particulier opdrachtgeverschap. Dit leidt tot meer diversiteit maar zet tevens de aantallen onder druk.



- Onderbelicht in het advies blijven de taken van de woningcorporaties, de regionale afstemming tussen gemeenten en de verkoop van huurwoningen.
- De gekozen oplossing in het advies leidt tot een ingewikkeld systeem met veel kosten voor de overheid en weinig duidelijkheid voor de consument.
- De kans dat de besparingen die het beperken/veranderen/afschaffen van de hypotheekrenteaf trek opleveren, door het kabinet gebruikt zullen worden voor andere dossiers dan de woningmarkt.

Conclusies en aanbevelingen

De consultatieronde laat zien dat het slechte functioneren van de woningmarkt als een urgent maatschappelijk probleem wordt beschouwd. De verschillende partijen delen de analyse van de raad op hoofdlijnen en onderschrijven de noodzaak om tot een integrale hervorming van het woonbeleid te komen. Wat betreft de voorgestelde oplossingsrichtingen zijn er op onderdelen verschillen van inzicht. Cruciaal is echter dat er een behoorlijke mate van consensus bestaat over de volgende zaken.

- Er is een taak weggelegd voor de overheid om de woningmarkt optimaal te laten functioneren en om bepaalde maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Motieven voor overheidsingrijpen zijn het verbeteren van de marktwerking, het tegengaan van negatieve externe effecten, het rechtvaardigheidsmotief en het ontwikkelingsmotief.
- De opgave voor de overheid is het bieden van meer keuzemogelijkheden op de woningmarkt: meer keuze in aantal, in kwaliteit, in woonmilieu en in eigendomsvorm.
- Het slechte functioneren van de woningmarkt wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de slechte afstemming tussen vraag en aanbod. Zonder een goed doordacht aanbodbeleid kunnen de problemen op de woningmarkt niet structureel worden opgelost. Publieke investeringen zijn onmisbaar om complexe en kostbare woningbouwprojecten in binnenstedelijke gebieden en krimpgebieden van de grond te krijgen.
- Het huidige systeem van vraagondersteuning is niet effectief. Een gerichtere vorm van vraagondersteuning is gewenst. Met een inkomensafhankelijke, eigendomsneutrale woontoeslag kan het harde onderscheid tussen de huur- en de koopsector worden verzacht en komt de ondersteuning terecht bij de groepen die dit het hardst nodig hebben. Dit vereist wel een geleidelijk en goed doordacht transitiepad.
- De rijksoverheid moet als marktmeester de algemene kaders vastleggen, waarbinnen lokale overheden, woningcorporaties en marktpartijen opereren. De invulling van het woonbeleid moet echter voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden vormgegeven, waarbij de bewoners een belangrijke rol spelen.

Wij adviseren u gebruik te maken van deze maatschappelijke consensus en van de bereidheid van de diverse partijen om het gesprek met u aan te gaan. Een integrale hervorming van het woonbeleid vergt een zorgvuldige voorbereiding. In de periode tot de verkiezingen zijn er vele zaken die al aangepakt of nader onderzocht kunnen worden. De raad maakt daarom onderscheid tussen een beleidsagenda (in 'Tijd voor keuzes' nader toegelicht) en een onderzoeksagenda (zie bijlage 1 voor de uitwerking).

Beleidsagenda:

- woningaanbod: verruiming, kwaliteit, differentiatie, flexibiliteit;

- woningbouw: regionale woningbouwafspraken, intensiveren steun voor 'moeilijke' binnenstedelijke locaties;
- woningvraag: toewerken naar hervorming van vraagondersteuning (voorbereiden introductie eigendomsneutrale woontoeslag, ontwerpen transitietraject);
- huurbeleid: welvaartsvolgend; hervorming woningwaarderingssysteem;
- stedelijke vernieuwing: zorgen voor een goede matching van middelen in de corporatie-sector, af te dwingen via een niet-vrijblijvend publiek arrangement;
- gelijk speelveld tussen marktpartijen en corporaties: een duidelijke scheiding tussen maatschappelijke en commerciële activiteiten van woningcorporaties.

Onderzoeksagenda:

- kwaliteitsopgave voor de bestaande woningvoorraad;
- ruimer, meer gedifferentieerd en meer flexibel aanbod;
- hervorming vraagondersteuning en huurbeleid;
- transitietraject voor de aanpassing van de fiscale behandeling eigen woning;
- beleid op lokaal niveau faciliteren.

Het advies en de resultaten van de maatschappelijke consultatieronde bieden volgens ons een goede basis voor beleid, nader overleg met de maatschappelijke partners en onderzoek. Gezien de urgentie van de woningmarktproblematiek bevelen wij u aan hier zo snel mogelijk een start mee te maken. Zoals u zelf al heeft gezegd: 'de komende jaren hoeven geen verloren jaren te zijn'.

Het is gebruikelijk na het uitbrengen van een advies een gesprek te hebben met de betreffende bewindspersoon, alvorens deze een kabinetsreactie aan de Tweede Kamer stuurt. Uiteraard zijn wij graag bereid onze standpunten en onze bevindingen in een gesprek nader toe te lichten.

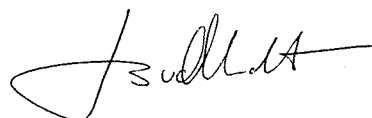
Hoogachtend,

De voorzitter



mr. H.M. Meijdam

De algemeen secretaris



drs. A.F. van de Klundert

Bijlagen:

1. Onderzoeksagenda
2. Verslag Symposium Tijd voor keuzes, 15 november 2007
3. Reacties belangenorganisaties
4. Individuele reacties
5. Reacties in de media



Bijlage 1 - Onderzoeksagenda

Deze onderzoeksagenda bevat verschillende onderzoeksvragen, gegroepeerd naar vijf verschillende thema's. Sommige van deze onderzoeksvragen zijn reeds in het advies geagendeerd, terwijl andere tijdens de maatschappelijke consultatieronde zijn aangedragen.

1 De kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad

Nadere uitwerking van de kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad, met bijbehorende investeringsopgave, is gewenst. Vragen hierbij zijn:

- Welke gevolgen hebben toekomstige demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen voor de woonvoorkeuren van huishoudens? Wat betekenen eventuele veranderingen in deze voorkeuren voor de bestaande woningvoorraad en voor de positie van wijken en buurten? Hoe groot is de transformatieopgave? De VROM-raad werkt aan het advies 'Wonen in ruimte en tijd', dat op een deel van deze vragen in gaat. Dit advies zal voor de zomer gereed zijn.
- Hoe kunnen investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad gestimuleerd worden? Is het wenselijk een deel van de door de afbouw van de hypotheekrenteaftrek vrijvallende middelen te besteden aan het stimuleren van onderhoud, verbetering en het energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad?

2 Een ruimer, meer gedifferentieerd en meer flexibel aanbod

Specifieke punten van nader onderzoek zijn:

- De mogelijkheden om kleinere en grotere gebieden in en rondom de Randstad te bestemmen als woningbouwlocaties, om ook in de periode 2010-2020 over voldoende bouwplancapaciteit te kunnen beschikken.
- De investeringsbehoefte in binnenstedelijke gebieden en krimpgebieden en de mogelijkheden om woningbouw op complexe locaties in deze gebieden financieel te ondersteunen.
- De grondmarkt en het grondbeleid. De VROM-raad werkt aan het advies 'Grond op de markt', dat op deze zaken in gaat. Dit advies is eind 2008 gereed.
- Differentiatie van woonmilieus. Hoe kunnen er in binnenstedelijk gebied gedifferentieerde en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus gerealiseerd worden?

3 Hervorming vraagondersteuning en huurbeleid

Een hervorming van de vraagondersteuning vergt diepgaand onderzoek naar:

- De verschillende manieren waarop de eigendomsneutrale woontoeslag vorm kan worden gegeven en de effecten van deze varianten voor het Rijk, de huishoudens (starters en doorstromers), de (regionale) woning- en woningbouwmarkt en de stedelijke vernieuwing. Aandachtspunten hierbij zijn de intrinsieke verschillen tussen huren en kopen en de balans tussen maatwerk enerzijds en complexiteit anderzijds.
- De mogelijkheden om het woningwaarderingsstelsel een betere afspiegeling te laten zijn van de prijs-kwaliteitverhouding van woningen op de regionale woningmarkt. Het gaat dan met name om de vraag hoe de woonomgeving, de energieprestaties en het wooncomfort een groter gewicht kunnen krijgen in dit systeem.

- De rendementen van individuele particuliere verhuurders. Individuele particuliere verhuurders geven aan dat ze moeite hebben om hun woningen tegen een redelijk rendement te verhuren en tegelijkertijd kwalitatief op peil te houden. Nader onderzoek naar de positie van deze groep is wenselijk.

4 *Het transitietraject voor de aanpassing fiscale behandeling eigen woning*

Een goed doordacht en zorgvuldig transitietraject is noodzakelijk. Dit vraagt nader onderzoek naar:

- De verschillende manieren waarop de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting kunnen worden afgebouwd. Hierbij moeten de effecten van de verschillende varianten voor het Rijk, de huishoudens (doorstromers en starters), de (regionale) woning- en woningbouwmarkt en de stedelijke vernieuwing in kaart gebracht worden. Als tussenoplossing kan worden gekeken naar een hypotheekrenteaftrekvariant waarin gewerkt wordt met een fictief lineair aflossingsschema, zodat de hypotheekrente die kan worden afgetrokken ieder jaar kleiner wordt (zoals de VEH en de NEPROM voorstellen).
- De plaats van de eigen woning in het belastingstelsel. Hoe kan de eigen woning binnen het belastingstelsel het best behandeld kan worden? Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende varianten?

5 *Beleid op lokaal niveau faciliteren*

Woonruimteverdeling en prestatieafspraken zijn zaak van lokale partijen. Het Rijk kan het lokale beleid wel faciliteren door onderzoek en eventueel aanpassing van de landelijke wetten en kaders. Onderzoek is wenselijk naar:

- De wijze waarop de woonruimteverdeling de woningmarkt beter kan laten functioneren: betekent dit het koppelen van het woonruimteverdelingsbeleid aan lokale prestatieafspraken of juist het loslaten van woonruimteverdelingsregels?
- De mogelijkheden om de lokale prestatieafspraken meer bindend te maken. Moeten lokale en regionale prestatieafspraken afdwingbaar zijn als één of meerdere partijen niet bereid zijn samen te werken? Zo ja, door wie en met welke middelen?