



VROMraad

Eigenwoningbezit op eigen kracht

advies van de VROM-raad aan regering en parlement

dr. Vincent Smit

VROM-raad

16 februari 2006



Indeling

- Waarom een advies?
- Vraagstelling
- Markt
- Eigenwoningbezit als merit-good?
- Doeleinden en strategie
- Instrumenten



Waarom een advies?

- Uitbundige groei in het verleden
- Onstuimige conjuncturele ontwikkelingen
- Gevolgen voor huisvestingssysteem
- Woonbeleid is méér dan beleid huursector
- Brede beschouwing over markt, betekenis, beleid nodig



Vraagstelling

- Aangrijpingspunten voor beleid om fluctuaties in aanbod en prijsvorming te beperken
- Waardering van maatschappelijke betekenis van eigenwoningbezit
- Doelen en instrumenten van Rijk t.a.v. eigenwoningbezit



Markt (1)

- In opgaande markt wel prijs- geen productieverhoging
- In stagnerende markt blijvend lage productie, geen prijsaanpassing
- Prijsmechanisme werkt niet goed, woning(bouw)markt stagneert voor langere periode



VROMraad

Markt (2): georganiseerde starheid

- Ruimtelijk beleid
- Langlopende VINEX-verplichtingen
- Zand in vereveningsmachine door dalende opbrengstpotentieel van koop
- Trage aanpassingen van plannen, afwachtende houding



Markt (3): financiering

- Financiering eigenwoningbezit van grote invloed op prijsvorming van woningen
- Procyclische werking
- Weinig aangrijpingspunten voor conjunctuurbeleid door sturing op hypotheekverlening



Markt (4): conclusies

- Geen conjunctuur- maar structuurbeleid
- Groter aanpassingsvermogen woning(bouw)markt
- Minder kwetsbaarheid door vermogensvorming in eigenwoningsector



Maatschappelijke betekenis (1)

- Bewoners kiezen zelf, waarderen eigen woning
- Taak overheid is in elk geval faciliteren woningaanbod conform de vraag
- Taak van overheid is ook keuzevrijheid: hulp voor koopstarters
- Maar ook: generieke steun ??



Maatschappelijke betekenis (2)

- Wel voordelen genoemd, maar is eigenwoningbezit wel de oorzaak?
- Groei eigenwoningbezit niet meer in hoge marktsegment, maar in het lagere midden: daar ook meer risico's
- Context van grote betekenis: kwaliteit van huursector, arrangementen verzorgingsstaat
- Geen aanwijzingen dat voordelen van eigenwoningbezit worden onderschat



Maatschappelijke betekenis (3)

- Er is geen reden tot een algemene stimulans van de vraag naar eigenwoningbezit
- Wel reden voor specifiek beleid
- Eigenwoningbezit als instrument van beleid
 - Differentiatie van woningaanbod in stad
 - Sociale heterogeniteit
 - Toegang tot koopmarkt voor starters met bescheiden inkomen



Doeleinden

- Verschuiving van generieke stimulans van de vraag naar specifieke interventie t.b.v. vraag en aanbod
- Verschuiving van stimuleren van lenen naar stimuleren van sparen
- Nadruk op beter aanpassingsvermogen van woning(bouw)markt
- Aandeel eigenwoningbezit op woningmarkt is geen doel in zichzelf, maar een uitkomst



Instrumenten (1)

- Subsidie voor koopstarters: versterken
- Hypotheekgaranties: benutten en versterken
- Fiscaliteit: specifiekere gebruiken
- Woningaanbod en woningmarkt: flexibeler maken