

Vergaderjaar 1997–1998

25 309

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Van der Ploeg, Biesheuvel en Terpstra houdende nieuwe regels over het verstrekken van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning (Wet individuele koopbijdrage)

Nr. 11

BRIEF VAN DE LEDEN DUIVESTEIJN EN BIESHEUVEL

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 3 augustus 1998

Op 20 maart 1998 heeft de Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting Mr. L. H. Kokhuis het Centraal Plan Bureau (CPB) verzocht het initiatiefwetsvoorstel IKB «op zijn economische merites te bekijken».¹ Indieners verbazen zich erover dat zij nooit van dit verzoek om commentaar aan het CPB op de hoogte zijn gesteld. Wij achten een dergelijk commentaar uiteraard van betekenis, maar waren graag in de gelegenheid gesteld om het voorstel toe te lichten. Feitelijk werden wij als indieners pas op de hoogte gesteld op dezelfde dag, 29 juni jl., dat de CPB-analyse door de toenmalige staatssecretaris openbaar werd gemaakt. De staatssecretaris heeft niet, zoals dat wel in het verkeer tussen Kamer en Regering gewoon is, de indieners in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de analyse van het CPB en deze zo nodig te becommentariëren. Indieners ervaren deze gang van zaken geenszins als de «constructieve bijdrage» waarover de staatssecretaris, in zijn brief aan de Tweede Kamer van 29 juni 1998, rept.

Deze brief ontvangt U gelijktijdig met de openbaarmaking van de nota naar aanleiding van het verslag van de leden van de Tweede Kamer op het initiatiefvoorstel.² De twee stukken moeten dan ook in onderlinge samenhang worden gezien. In de nota reageren indieners op een groot aantal aspecten en achtergronden die ook in de CPB-analyse aan de orde komen. In deze brief zullen wij ons beperken tot een reactie op de hierboven weergegeven conclusies uit paragraaf 7 van de CPB-analyse.

Samenvatting en conclusies van de CPB-analyse

Het CPB komt in paragraaf 7 tot de volgende conclusies:

1. Uit berekeningen gebaseerd op een voorbeeld uit de MvT blijkt dat het kopen van een huis met IKB in het voorbeeld ongeveer 90 gulden hogere maandelijkse uitgaven betekent. Vergelijking met gegevens van het NIBUD leert dat voor huishoudens met een minimuminkomen deze extra uitgave tot een liquiditeitsprobleem kan leiden.
2. Op basis van een vergelijking van de kosten is het voor een

¹ CPB-analyse, nummer 98/34, p.1.

² Nota naar aanleiding van het verslag van de leden van de Tweede Kamer op het initiatiefvoorstel, 25 309 nr. 10.

huishouden voordeliger om een huis te kopen: dit geldt ook zonder IKB. Het knelpunt is de benodigde vermogensvorming en de IKB neemt dit knelpunt onvoldoende weg.

3. De individuele koopbijdrage zal vermoedelijk niet leiden tot het effect op het aandeel koopwoningen voor met name de lagere inkomens (en ouderen) zoals initiatiefnemers beogen. Gewezen wordt op de risico's die de bezitters van eigen woningen lopen bij rentestijgingen en de bijbehorende dalingen van de huizenprijzen.

Reactie van de indieners

Bij de vraag aan het CPB ging het, zo leiden wij uit de opdracht af, om «de economische merites van het voorstel». Naar onze opvatting is dit een terechte vraag die ons inziens verder gaat dan de voorliggende analyse die zich concentreert op de woonuitgave van de eigenaar-bewoners en de effectiviteit van het voorstel. Wij voorzien als economische effecten van het voorstel ook onder meer de vergroting van de dynamiek op de woningmarkt, de verbreding van het werkgebied van de sociale huursector, de toegenomen mogelijkheden tot diversificatie van het woningbezit van verhuurders in wijken met een eenzijdig aanbod aan huurwoningen, de effecten van de vergroting van het aanbod van koopwoningen, de potentiële voordelen van het activeren van dood kapitaal binnen de sociale huursector, de voordelen van duurzame investeringen in de eigen woning vergeleken met het passieve sparen op een spaarrekening, de gedragseffecten van de burger op de woningmarkt en tenslotte de invloed op de structuur van de bouwnijverheid. De CPB-analyse beperkt zich evenwel in hoofdlijnen tot de maandelijkse woonlasten van het huishouden met een minimumloon als eigenaar-bewoner en daarmee samenhangend de vraag naar de effectiviteit van het voorstel. In het vervolg van onze reactie zullen ook wij ons daartoe beperken.

Ad 1: Uit berekeningen gebaseerd op een voorbeeld uit de MvT blijkt dat het kopen van een huis met IKB in het voorbeeld ongeveer 90 gulden hogere maandelijkse uitgaven betekent. Vergelijking met gegevens van het NIBUD leert dat voor huishoudens met een minimuminkomen deze extra uitgave tot een liquiditeitsprobleem kan leiden.

Het klinkt als een vanzelfsprekendheid maar de essentie van het voorstel is «verantwoord eigen woningbezit». Het gaat niet om het creëren van «onverantwoord eigen woningbezit» zoals dat werd toegelaten in de zeventiger jaren toen, door de woningtekorten, zwaar werd gespeculeerd op de woningmarkt en ook eigenaren met lage inkomens hierdoor werden gedupeerd. Het is opvallend dat veel discussies over de risico's van het eigen woningbezit worden gedomineerd door dergelijke excessen uit het verleden. Terecht trekt het CPB deze parallel niet, maar tegelijkertijd menen indieners dat wezenlijke uitgangspunten van het wetsvoorstel onvoldoende terugkomen in de analyse van het CPB. Bij de beoordeling van koop en huur gaat het CPB, naar de opvatting van indieners, uit van een klassieke benadering van koop en huur. Daarbij is het CPB te positief over de voordelen van het huren en te negatief over de risico's van het kopen. De analyse gaat eraan voorbij dat het eigen woningbezit voor lagere inkomens in het voorstel is geplaatst in een beleidskader dat juist de risico's van het «traditionele» eigendom mitigeert. Het gaat hierbij om voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de persoon die zich een eigendom wil verschaffen (toets inkomen, maximale financieringsgrens, verplichting borg e.a.) en de te kopen opstal (taxatie, bouwkundig rapport, geen achterstallig onderhoud e.a.). Voor een beoordeling van de uitgaven, en zeker van de risico's van onverwachte uitgaven, op het niveau van het huishouden is het noodzakelijk de gestelde voorwaarden (deels waarborgen) hierbij te betrekken.

De analyse wekt de suggestie dat indieners zelfstandig zijn gekomen tot de bepaling van «verantwoorde woonlasten», daar waar het CPB de in het MvT opgenomen rekenvoorbeelden afzet tegen «gegevens» van het NIBUD en komt met «alternatieve veronderstellingen». Indieners hebben echter, zoals in de nota naar aanleiding van het verslag (paragraaf 1.4) wordt benadrukt, bij de voorbereiding van het voorstel uitvoerig overleg gepleegd met vertegenwoordigers van het NIBUD en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Op basis van dit overleg hebben indieners besloten dat voor de bepaling van verantwoord eigen woningbezit het beste kan worden aangesloten op de uitgangspunten van de Stichting WEW. Deze stichting, die verantwoordelijk is voor de afgifte van een Nationale Hypotheek Garanties (NHG), stelt jaarlijks in overleg met het NIBUD de normen en voorwaarden op voor onder meer de maximale financieringslasten. Deze normen en voorwaarden worden jaarlijks door de staatssecretaris van volkshuisvesting en de VNG goedgekeurd. Bij de bepaling van de woonlasten wordt dan uitgegaan van een niveau dat ten minste gelijk is aan het «minimum niveau» zoals dat is geformuleerd door het NIBUD. Dit gecombineerd met de «normen en voorwaarden» van het WEW maakt dat indieners aansluiten bij het beleid zoals de regering dit al jaar in jaar uit voert voor het eigen woningbezit voor inkomensgroepen van f 35 000 per jaar en hoger.

Indieners erkennen dat het mogelijk is uit te gaan van «alternatieve veronderstellingen» ten aanzien van het onderhoud of de koopprijs. Hierbij zijn vele varianten mogelijk. Essentieel voor het wetsvoorstel is echter de vraag of de alternatieve CPB-veronderstellingen de uitgangspunten van het NIBUD en het WEW doen wijzigen. Hiervoor hebben indieners opnieuw overleg gevoerd over de grondslag van het voorstel. Zowel het NIBUD als het WEW hebben hierover schriftelijk aan de indieners gereageerd. De beide brieven zijn als bijlage aan deze reactie toegevoegd¹. De inhoud van deze brieven geeft geen aanleiding om de uitgangspunten van het voorstel te herzien.

Dat het eigen woningbezit, in het bijzonder in de eerste jaren, hogere woonlasten met zich mee kan brengen, is op zich een juiste constatering. Er is immers binnen de systematiek van het WEW gekozen voor de overbrugging van het verschil tussen de bij het inkomen maximaal toegestane financiering en de maximaal toegestane aankoopprijs. De eigen bijdrage wordt in deze systematiek gedefinieerd uit normlasten, aflossing en eigenaarslasten. Het grootste deel van de hogere lasten ten opzichte van huur (in het genoemde voorbeeld is dat 90 gulden per maand) wordt bepaald door de aflossing van de woning. Deze aflossing is in feite het spaarbedrag waardoor na ten hoogste dertig jaar de woning volledig eigendom is geworden. Indieners hebben de opvatting dat het niet juist zou zijn indien de aflossing onderdeel zou zijn van de IKB. Van eigenaar-bewoners mag worden verwacht dat zij ervoor kiezen deze extra inspanning te leveren.

Het CPB roept in essentie niet de vraag op of er echt sprake is van onverantwoorde woonuitgaven maar veeleer of de liquiditeit voldoende is om te waarborgen dat de eigenaar kan blijven voldoen aan de gewone verplichtingen. Terecht stelt het NIBUD dat de huishoudens die voor koop kiezen hun uitgavenpatroon hierop moeten aanpassen. Van de zijde van de Stichting WEW is aangegeven dat uit onderzoek is gebleken dat lagere inkomensgroepen in vergelijking tot hogere inkomensgroepen spaarzamer zijn. De bestaande liquiditeit en de toekomstverwachtingen daaromtrent leiden bij lagere inkomensgroepen vanuit overwegingen van onzekerheidsreductie tot spaargedrag en bij hogere inkomensgroepen vanuit overwegingen van een positief toekomstperspectief tot consumptief gedrag. Op basis van deze gedachtengang is het niet uit te sluiten dat de financiële risico's van het eigen woningbezit voor lagere

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

inkomens niet hoger zijn dan die voor hogere inkomens. Hierbij gaan wij ervan uit dat – al of niet met subsidie – wordt voldaan aan de inkomensnormen van de NHG. Met andere woorden: van belang bij de bevordering van verantwoord woningbezit is het stellen van voorwaarden aan de verstrekking van een IKB. De voorwaarden moeten waarborgen bieden tegen de koop van een te dure woning of een woning met achterstallig onderhoud waarvan het wegnemen niet wordt meegefinancierd.

Indieners zijn van mening dat bij de vaststelling van de liquiditeit de eigen kracht van bewoners niet moet worden onderschat. Het zou in reactie op het CPB-rapport eenvoudig zijn de IKB verder te doen toenemen (bijvoorbeeld door de maximum bijdrage van 295,- te verhogen dan wel een tijdelijke extra toeslag te geven ten behoeve van een onderhoudsfonds daar waar er sprake is van een VVE). Het «liquiditeitsvraagstuk» zou daarmee formeel zijn weggenomen. Initiatiefnemers zijn echter van mening dat de situatie moet worden voorkomen waarin er geen wezenlijk (financieel) verschil is tussen huur en koop. Indieners zijn van mening dat de eigen inspanning die van de toekomstige eigenaar-bewoner wordt gevraagd acceptabel is.

Impliciet zit in de CPB-analyse dat het huren van een woning voor lager inkomensgroepen per definitie voordeliger is. Dit lijkt althans voor de korte termijn het geval te zijn. Indieners bestrijden dit echter. Een ihs-ontvanger betaalt vaak meer dan de normhuur. De bijgevoegde tabel moge dit illustreren.

Het voorbeeld geldt voor een huishouden met een inkomen op het niveau van minimum (ABW of AOW). In de micro-voorbeelden in paragraaf 5 van de Memorie van Toelichting is de gemiddelde huur op f 670 gesteld (huurniveau 1 juli 1997). Huurders van een woning met een huur van f 700 of hoger krijgen echter te maken met een kwaliteitskorting die in het gegeven voorbeeld zelfs kan oplopen tot f 299.

Het mag duidelijk zijn déze huurders uit overwegingen van liquiditeit wellicht eerder zullen kiezen voor een individuele koopprijs. Daar immers is de hogere uitgave vooral het spaarbedrag ten behoeve van de aflossing van de eigen woning.

Onderstaande cijfers gelden voor tijdvak 1998/99. Van toeslagen wordt geabstraheerd

Huur	Huursubsidie	Netto huur	Kwaliteitskorting
400	61	339	0
500	161	339	0
600	260	340	1
700	335	365	26
800	410	390	51
900			
alleen	473	427	88
twee	447	453	114
3 of meer	485	415	76
65+	473	427	88
1 000			
alleen	523	477	138
twee	447	553	214
3 of meer	492	508	169
65+	523	477	138
1 085			
alleen	566	519	180
twee	447	638	299
3 of meer	492	593	254
65+	566	519	180

Dat een investering in de eigen woning loont, blijkt impliciet uit de CPB-analyse, daar waar wordt verwezen naar het feit dat «in 1994 29%

van de zelfstandig wonende huishoudens uit de aandachtsgroep een koopwoning bezat. (...) Het grootste deel (bijna 60%) van eigenaar-bewoners uit deze categorie is ouder dan 55 jaar en beschikt reeds geruime tijd over een koopwoning. Een substantieel gedeelte heeft geen hypotheek meer of een geringe hypotheekschuld, waardoor lagere woonlasten optreden.»¹

Deze constatering maakt duidelijk dat een groot deel van de doelgroep niet meer afhankelijk is van huursubsidie en zelfs niet of nauwelijks van het recht op hypotheekrenteaftrek. Ons inziens pleiten deze cijfers voor de invoering van de IKB. Het geeft burgers met een laag inkomen een vrije keus tussen een huur- en een koopwoning, en wie kiest voor koop bouwt per saldo aan een eigen vermogen in de vorm van een eigen huis. Het maakt deze burgers tegelijkertijd minder afhankelijk van de overheid. Voor de indieners is het tevens een bewijs van onze stelling dat het voorstel voor de rijksoverheid op langere termijn een vermindering zal betekenen van de subject-uitgaven binnen de volkshuisvesting.

Het CPB gaat voorbij aan de positieve effecten van de IKB waar het de armoedeval betreft. Deze zal immers, zoals ook in de nota naar aanleiding van het verslag wordt opgemerkt, om drie redenen lager zijn dan bij de huursubsidie. Ten eerste: het aandeel in de woonuitgaven dat men als bijdrage krijgt, is bij de IKB lager dan bij de IHS. Zo bedraagt in het eerste voorbeeld in de Memorie van Toelichting op blz. 36 de subsidiequote bij de IHS-ontvanger 49% en bij de IKB-ontvanger slechts 19%. Het verlies aan inkomensafhankelijke subsidie bij een positieve inkomensontwikkeling komt minder hard aan bij de koper dan bij de huurder. Ten tweede: het voordeel van de hypotheekrenteaftrek, relevant bij koop en niet bij huur, is inkomensafhankelijk of stijgt met een positieve inkomensontwikkeling. Ten derde: het psychologische effect van vermogensvorming speelt een rol. Men verliest subsidie, maar ziet een deel van de kosten gaan in een «spaarpot waardoor de totale uitgaven – meer dan bij de huurder – aan de koper toekomen.

In de MvT geven indieners met een voorbeeld aan wat de onderhoudskosten zijn voor eigenaar-bewoners. In het gegeven voorbeeld acht het CPB de reservering van 35 gulden «aan de krappe kant».² Het bedrag betreft echter de extra onderhoudsreservering die eigenaar-bewoners moeten maken in vergelijking tot huurders. Huurders hebben ook onderhoudskosten; men dient klein onderhoud zelf te betalen of hiervoor een onderhoudscontract af te sluiten. Maandelijks gaat het hierbij om een bedrag van ca 25 gulden. Per saldo gaat het dus om een onderhoudsreservering van 60 gulden in het gegeven voorbeeld. Indieners achten de gekozen opstelling verdedigbaar omdat het gaat om woningen welke onderhoudsvrij moet worden opgeleverd, dan wel dat een onderhoudsplan wordt meegenomen in de hypotheek en dus in de IKB-berekening.

In de CPB-analyse wordt ook een relatie gelegd naar de exploitatie van een woningbedrijf. Indieners achten dit niet juist omdat het hier gaat om twee fundamenteel verschillende sectoren met elk een eigen dynamiek. Wij willen dit met een voorbeeld illustreren.

Het CPB maakt een vergelijking tussen de onderhoudsreservering die een verhuurder maakt en die van een eigenaar-bewoner. Verhuurders en eigenaar-bewoners zijn echter niet zo maar te vergelijken. Het verhuren van een woning is een andersoortige activiteit met een groot aantal (wettelijke) verplichtingen ten opzichte van huurders. Zo heeft de verhuurder te maken met de verhuurbaarheid en de rentabiliteit van het produkt. Huurders moeten daarom over het algemeen bij het beëindigen van het huurcontract zelf aangebrachte verbeteringen in de woning ongedaan maken: voor de huurder resteert bij het verlaten van de woning dus van deze ingrepen geen enkel rendement. Vergelijkbare ingrepen

¹ CPB-analyse, p.3.

² CPB-analyse, p.11.

door de bewoner in een eigen woning, daarentegen, leiden bij verkoop vaak tot waardevermeerdering van de woning: de kosten van de ingrepen blijken in dit geval een rendabele investering te zijn.

Met betrekking tot de mogelijkheden van zelfwerkzaamheid van eigenaar-bewoners merkt het CPB op dat verhuurders «efficiënter» kunnen werken. Voor indieners is dat niet per definitie zo. De verhuurder kan niet «besparen» op het onderhoudsbudget door een deel van het eigenaars-onderhoud in de vorm van zelfwerkzaamheid uit te voeren. De eigenaar-bewoner kan dat wel, en deze investering kan, in materiële termen gesproken, hoger zijn dan het bedrag dat de verhuurder jaarlijks reserveert. Efficiëntie speelt bij eigenaar-bewoners een minder belangrijke rol dan de tevredenheid over het resultaat van het eigen werk aan het eigen bezit. Met andere woorden: eigen woningbezit moet op zijn eigen merites worden gezien.

Ad 2: Op basis van een vergelijking van de kosten is het voor een huishouden voordeliger om een huis te kopen: dit geldt ook zonder IKB. Het knelpunt is de benodigde vermogensvorming en de IKB neemt dit knelpunt onvoldoende weg.

De analyse van het CPB is helder in zijn conclusie dat koop voor een huishouden voordeliger is dan huur. Het betreft hier huishoudens met een minimuminkomen. «Berekeningen voor andere inkomensgroepen en voor goedkopere woningen leiden tot min of meer hetzelfde resultaat». Met andere woorden: het loont de burger om te investeren in een eigen woning. Wanneer hierbij de liquiditeit c.q. de vermogensvorming het belangrijkste knelpunt blijkt te zijn, betekent dit voor indieners niet per definitie dat de IKB moet worden verhoogd.

Hierbij verwijzen we mede naar de nota naar aanleiding van het verslag (paragrafen 1.3 en 2.4), waar de dynamiek van de HS- en IKB-populatie aan de orde komt. Ook bij deze inkomensgroepen is de situatie niet statisch. Bij veel huishoudens is er sprake van een inkomensontwikkeling, bijvoorbeeld door verandering van de huishoudenssamenstelling, het verkrijgen van werk dan wel een verbetering binnen de werksituatie. Belangrijker dan de hoogte van de bijdrage is hoe de niet verantwoorde risico's die voor lagere inkomensgroepen thans nog aan het eigen woningbezit kleven, kunnen worden uitgesloten dan wel gemitigeerd. Het is om deze reden dat door indieners is aangesloten op de normen en de voorwaarden die verbonden zijn aan de verkrijging van een Nationale Hypotheek Garantie. Op deze wijze worden een aantal risico's van het eigen woningbezit teruggebracht. Hierop wordt in de nota naar aanleiding van het verslag nader ingegaan in paragraaf 1.4.

Bovendien bepleiten indieners de totstandkoming van een sociale koopsector. Zie hiervoor de Memorie van Toelichting en ook de nota naar aanleiding van het verslag, paragraaf 1.5. Hierbij gaat het feitelijk om de erkenning dat lagere inkomensgroepen in de toekomst meer dan tot dusver een eigen woning zullen hebben. De vanzelfsprekendheid dat lagere inkomensgroepen een woning huren zal hierdoor verdwijnen. Tegen deze achtergrond en gelet op de noodzaak van een verantwoord beheer van de bestaande woningvoorraad is een sociale koopsector gewenst. Deze sociale koopsector is in feite een hulpstructuur voor eigenaar-bewoners om het eigen woningbezit nog meer verantwoord te kunnen uitvoeren, met een scala aan «woondiensten», tussenvormen tussen huur en koop en onderhoudsarrangementen. Hier ligt een bijzondere taak voor de sociale huursector. De opbouw van de sociale koopsector sluit aan bij tal van initiatieven die de huidige praktijk van de volkshuisvesting reeds te zien geeft, en eveneens bij een sterk veranderende woningmarkt waarin het traditionele «verhuren» meer en meer wordt verbreed. Veel van de bestaande initiatieven zijn nu reeds succesvol. Ook hier zijn de uitgangspunten vaak gebaseerd op die van de

NIBUD en het WEW. De totstandkoming van de IKB maakt het mogelijk om, structureler dan nu het geval is, het eigen woningbezit onder lagere inkomen te bevorderen en deze en andere initiatieven een kader te bieden. Zie hiervoor ook de nota naar aanleiding van het verslag, paragraaf 1.6.

Ad 3: De individuele koopbijdrage zal vermoedelijk niet leiden tot het effect op het aandeel koopwoningen voor met name de lagere inkomens (en ouderen) zoals initiatiefnemers beogen. Gewezen wordt op de risico's die de bezitters van eigen woningen lopen bij rentestijgingen en de bijbehorende dalingen van de huizenprijzen.

Indieners constateren dat deze conclusie primair is gebaseerd op aannames in de Memorie van Toelichting (blz. 43 en 46) waarbij de uitgangspunten van de doorrekening worden vermeld. Deze aannames zijn gemaakt ten behoeve van het opstellen van macro-analyses waarbij inzicht wordt verstrekt in de mogelijke effecten op de rijksbegroting. De veronderstelling van het CPB dat het hier zou gaan om een taakstelling is niet juist. Het voorstel van wet is primair bedoeld om voor lagere inkomensgroepen een vrije en reële keus tussen huur en koop te creëren. Als gevolg hiervan zal naar verwachting het aandeel koopwoningen stijgen, maar deze verschuiving is voor indieners geen doel in zichzelf. Het is geenszins de bedoeling om op een geforceerde wijze het eigen woningbezit te bevorderen.

Dat, in algemene termen gesteld, het eigen woningbezit een andere prijs (en een andere prijsstructuur) heeft dan woninghuur is, zoals eerder gesteld, een logische consequentie van het verschil tussen koop en huur. Indieners sluiten niet uit dat dit verschil in prijs invloed kan hebben op het aantal huurwoningen dat wordt omgezet in koopwoningen.

Indieners zijn echter optimistischer dan het CPB over de uiteindelijke deelname aan een wettelijke regeling Individuele Koopbijdrage. Daarvoor is het nodig de aantallen in perspectief te plaatsen:

- De genoemde 60 000 minima vormen ca. 15% van de 390 000 minima huishoudens jonger dan 65 jaar die thans IHS ontvangen. Kortom, het eerste jaar zal ca 1,2% van de betreffende ihs-ontvangers de overstap maken (1,5% x 75% bij de aanname dat driekwart van de IKB'ers ex-IHS'ers zijn).
- De genoemde 30 000 65-plussers vormen ca. 7% van de ruim 400 000 die thans een beroep op de IHS-regeling doen. Voor het eerste jaar wordt verwacht dat ca 0,5% van de 65-plus-ihs'ers een woning kopen met ikb.

Daarnaast kan worden gesteld dat de aandachtsgroep groter is dan de huursubsidie-populatie (1,6 miljoen respectievelijk 1 miljoen). Al met al wordt elk jaar de volgende IKB-toetreding verwacht:

- IHS-ontvangers: 15 000 van de 1 miljoen: 1,5%
- Niet-IHS-ontvangende aandachtsgroep huishoudens: 5 000 van de 640 000: 0,8%.

Dit overziende is er naar de opvatting van indieners geen sprake van een schokkende penetratie van de koopsector. Daarbij wordt het aantal eigen woningen in 2010 geraamd op ca 55% van 6,95 miljoen woningen = 3,82 miljoen koopwoningen. 200 000 woningen is dus ca 5% in plaats van het door de CPB veronderstelde percentage van 10%.

Conclusie van de indieners

De indieners hebben met belangstelling kennis genomen van de CPB-analyse. Zij constateren dat de analyse voor wat betreft de «economische merites» zich concentreert op één aspect, nl. de woonuitgaven van eigenaar-bewoners.

De indieners concluderen dat een aantal van de kanttekeningen van het CPB worden beantwoord in de nota naar aanleiding van het verslag. Deze moet dan ook als een onderdeel worden beschouwd van deze brief.

Onze reactie op de drie conclusies van het CPB kan als volgt worden samengevat.

1. Indieners menen dat het CPB te positief is over de voordelen van het huren en te negatief over de risico's van het kopen. Het financiële verschil tussen de twee kan in veel gevallen kleiner zijn dan het CPB aangeeft, onder meer als gevolg van de kwaliteitskorting voor duurdere huurwoningen. De indieners wijzen dan ook de vrees van het CPB af dat het verschil in woonuitgaven tussen huur en koop, in het door ons gegeven voorbeeld berekend als f 90 per maand, andere mogelijke liquiditeitsproblemen, met zich meebrengt dan huurders met kwaliteitskorting.
Wij beschouwen een eventuele «meerprijs» van het kopen niet op zichzelf maar in samenhang met de uitgangspunten van het NIBUD, de waarborgen die de aansluiting op de Nationale Hypotheek Garantie biedt en de wenselijkheid tot de opbouw van een sociale koopsector. Hierdoor worden financiële risico's verder verkleint. De meerprijs is per saldo het verschil tussen huur en koop, namelijk een spaarbedrag waardoor na ten hoogste dertig jaar de woning volledig eigendom wordt. Dat is wat gevraagd mag worden van een eigenaar-bewoner. Wel is ten opzichte van de door het CPB geanalyseerde versie van het wetsvoorstel nu nadrukkelijker aandacht geschonken aan de mogelijkheid om middels een algemene maatregel van bestuur de IKB-regeling aan te passen aan tussenvormen van koop en huur zoals die momenteel reeds in de praktijk worden beproefd. In die situaties binnen de woningmarkt waar dit noodzakelijk wordt geacht kunnen meer «beschermd» vormen van eigen woningbezit worden mogelijk gemaakt.
2. De indieners onderschrijven de stelling van het CPB dat het kopen van een huis voor alle inkomensgroepen op lange termijn voordeliger is dan huren, maar dat het over een kortere termijn berekend voor de laagste inkomensgroepen duurer kan uitvallen. Anders dan het CPB menen wij echter dat een IKB deze inkomensgroepen voldoende waarborgen biedt om de overstap van huur naar koop, en daarmee van een korte- naar een lange-termijnbenadering verantwoord te kunnen maken.
3. Tenslotte zijn indieners optimistischer over de belangstelling voor de regeling dan het CPB. Maar tegelijkertijd vormen de genoemde aantallen geen taakstelling. Het doel van het voorstel van wet is het scheppen van een vrije en reële keuzemogelijkheid tussen huur en koop voor lagere inkomensgroepen. Dat er een verschuiving optreedt van huur naar koop is hiervan een te verwachten effect, maar geen doel in zichzelf.

Duivesteijn
Biesheuvel