

Vergaderjaar 2006–2007

30 607

Woningmarkt

Nr. 6

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 juli 2007

Mede namens de ministers van Verkeer en Waterstaat, Sociale Zaken en van Werkgelegenheid, Economische Zaken en de staatssecretaris van Financiën, ontvang ik u hierbij mijn reactie op de literatuurstudie «Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen», die mijn ambtsvoorganger 8 februari 2007 (30 607, nr. 2) aan de Kamer heeft gestuurd.

Aanleiding

Om vraag en aanbod van woningen beter op elkaar te laten aansluiten is er meer flexibiliteit in het aanbod nodig. Eén van de manieren om deze flexibiliteit in het aanbod voor elkaar te krijgen is het bevorderen van de doorstroming. Daartoe is het van belang inzicht te verkrijgen in factoren die de verhuismobiliteit kunnen belemmeren. In de studie «Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen» is verkend welke factoren belemmerend kunnen werken.

Wellicht ten overvloede wijs ik erop dat het een *literatuurstudie* betreft waarin bevindingen uit bestaande onderzoeken en rapportages naast elkaar zijn gelegd. Er is geen zelfstandig (kwantitatief) onderbouwend onderzoek verricht naar de voor- en nadelen van de voorgestelde maatregelen.

Om de literatuurstudie in een juiste context te plaatsen, wil ik eerst wijzen op twee andere factoren dan «verhuisbelemmeringen» die van belang zijn voor de vraag of mensen besluiten wel of niet te verhuizen. Dat zijn het beschikbare «aanbod» en «verhuismotieven» van burgers.

Vergroten aanbod

Eén van de belangrijkste middelen die het Kabinet inzet om de doorstroming te bevorderen, is het verhogen van de woningproductie. Door meer woningen te bouwen, met meer kwaliteit en een bij de vraag passend aanbod te bouwen komt immers een verhuisketen op gang. Bovendien is nieuwbouw niet alleen van belang voor het bevorderen van de doorstro-

ming, maar ook opdat Nederlanders kwalitatief goed en betaalbaar kunnen wonen, zonder dat zij daar (als starter) te lang op moeten wachten. Doelstelling van het Kabinet is de woningproductie te verhogen naar 80 000 tot 100 000 woningen per jaar. Dit betreft zowel nieuwbouw op uitleglocaties, in de «krachtwijken» als elders in het stedelijk gebied, waarbij het accent van het beleid meer op binnenstedelijk bouwen wordt gelegd.

Verhuismotieven burgers

Uit het WoON 2006 (Woon Onderzoek Nederland) komt naar voren dat de kwaliteit van de huidige of toekomstige woning en woonomgeving en veranderingen in de huishoudensituatie (zelfstandig gaan wonen, huwelijk of samenwonen, scheiding) de belangrijkste verhuismotieven zijn. In opdracht van het ministerie van VROM is in 2007 vervolgonderzoek op het WoON («Tussen wens en werkelijkheid») naar verhuismotieven van personen en huishoudens uitgevoerd, dat nader inzicht geeft in welke factoren voor mensen bepalend kunnen zijn in hun afweging om juist wel of niet invulling te geven aan hun verhuisbehoefte. Er is nader geanalyseerd wat de motieven zijn van mensen die in het WoON aan gaven te willen verhuizen en toch niet verhuisd zijn, en wat de motieven zijn van mensen die in het WoON aangaven niet te willen verhuizen en toch verhuisd zijn. Daarmee geeft dit onderzoek mede de context aan waarbinnen de uitkomsten van de literatuurstudie naar verhuismobiliteit moeten worden beoordeeld.

De belangrijkste motieven van mensen die geen verhuisplannen hadden maar toch zijn verhuisd, zijn: veranderingen in de samenstelling van het huishouden, positieve aspecten van de nieuwe woning of woonomgeving en negatieve aspecten van de oude woning of woonomgeving, studie of gezondheid. Daarnaast is verhuizen voor werk in zo'n 4% van de gevallen de belangrijkste verhuisreden.

De meest voorkomende motieven van mensen die wel verhuisplannen hadden, maar nog niet zijn verhuisd, zijn: onvoldoende aanbod, te weinig zoekactiviteiten ondernomen, de prijs van de woningen, onvoldoende aanbod in de gemeente of wijk waar men wil wonen en dat men nog in afwachting is van de verkoop van de huidige woning. Daarnaast blijkt er een groot aantal uiteenlopende redenen van meer persoonlijke aard dat door slechts kleine categorieën verhuiscandidate wordt genoemd als reden waarom niet is verhuisd. Daarbij gaat onder meer om afronding van een studie, het (niet) vinden van een baan of het niet rond krijgen van de financiering.

Ten slotte is onderzocht wat de redenen zijn van mensen die verhuisplannen hadden, maar niet meer willen verhuizen. De belangrijkste zijn dat men anders tegen de huidige woonsituatie is gaan aankijken, dat het aanbod niet overeen kwam met de wensen of dat er een verandering in de persoonlijke situatie is opgetreden.

Het advies uit de literatuurstudie

Uit de literatuurstudie blijkt dat de verhuismobiliteit in Nederland ongeveer gelijk is aan het Europees gemiddelde, en iets lager is dan een eeuw geleden. De verhuismobiliteit van huurders is lager dan in andere Europese landen.

In de studie zijn door de overheid rechtstreeks beïnvloedbare belemmeringen die de verhuismobiliteit stagneren in kaart gebracht. De studie geeft vijf aanbevelingen om deze verhuisbelemmeringen te verminderen:

1. De overdrachtsbelasting sterk te verlagen (en het verlies aan inkomsten voor de overheid eventueel te compenseren met een verhoging van de belasting op de waarde van de woning),
2. Tegelijkertijd aftrekposten af te schaffen die gerelateerd zijn aan

- verhuizen (zoals notaris-, taxatiekosten en de kosten op het verkrijgen van een hypotheek),
3. Gemeentelijke beperkingen op verhuizen geheel af te schaffen,
 4. Verhuiskostenvergoedingen door werkgevers te stimuleren,
 5. De niet-gereguleerde huurmarkt te bevorderen door aanpassingen in de prijsregulering van huurwoningen en fiscale behandeling van koopwoningen

Reactie op het advies

De opdracht voor de literatuurstudie omvatte het in beeld brengen van de belemmeringen voor verhuizen. Dit heeft geleid tot genoemde voorstellen. Behalve met de effecten van deze voorstellen op de verhuismobiliteit, dient vanzelfsprekend ook rekening te worden gehouden met de effecten op andere terreinen dan de verhuismobiliteit. Onderstaand zal ik per aanbeveling zowel de effecten op verhuismobiliteit als deze overige effecten betrekken.

1. Verlagen van de overdrachtsbelasting

De eerste aanbeveling uit de literatuurstudie is om de overdrachtsbelasting sterk te verlagen (en het verlies aan inkomsten voor de overheid eventueel te compenseren met een verhoging van de belasting op de waarde van de woning). In landen met een lagere overdrachtsbelasting is de verhuismobiliteit van kopers hoger. Het verlagen van de overdrachtsbelasting zal volgens de literatuurstudie een positief effect hebben op de verhuismobiliteit. Volgens de literatuurstudie beïnvloedt de overdrachtsbelasting woon-werkafstanden. Graag wil ik hierbij de kanttekening maken dat een sterke verlaging van de overdrachtsbelasting op de krappe woningmarkt waarschijnlijk zal leiden tot een eenmalige extra stijging van de prijs van koopwoningen. Starters op de woningmarkt en doorstromers van huur naar koop zijn hiermee niet geholpen.

2. De aftrekposten gerelateerd aan verhuizen (zoals taxatie, notaris, afsluitprovisie) afschaffen

De tweede aanbeveling uit de literatuurstudie is om gelijktijdig met een verlaging van de overdrachtsbelasting een aantal aftrekposten die gerelateerd zijn aan verhuizen (zoals notaris-, taxatie- en afsluitkosten) af te schaffen. Deze aftrekposten zouden moeten worden afgeschaft vanwege hun versturende werking op onder meer de markt voor notaris- en taxatiediensten. Ik teken bij deze aanbeveling aan dat deze aftrekposten geen betrekking hebben op het verlagen van drempels om te verhuizen. Bovendien heeft dit kabinet in het coalitieakkoord opgenomen dat er deze kabinetsperiode geen wijzigingen plaatsvinden in de fiscale behandeling van de eigen woning.

3. Afschaffen gemeentelijke beperkingen

De derde aanbeveling uit de literatuurstudie is om de gemeentelijke beperkingen op verhuizen af te schaffen. Het gaat om de economische en maatschappelijke bindingseisen die beperkingen opleveren voor de mobiliteit van bewoners van goedkope woningen. De bindingseisen beperken de keuzevrijheid van woningzoekenden en leiden tot extra administratiekosten voor huishoudens en de overheid. Afschaffen van de bindingseisen zal daarom volgens de literatuurstudie leiden tot een verhoogde verhuismobiliteit. Het loslaten van de bindingseisen in het grootste deel van Nederland zal een positief effect hebben op de verhuismobiliteit. Omdat lang niet alle gemeenten gebruik maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, moet dit effect overigens niet overschat

worden. Op dit moment wordt gewerkt aan invulling van de kaders voor de nieuwe Huisvestingswet. Het afschaffen van de economische en sociale bindingseisen zoals die in de huidige Huisvestingswet zijn opgenomen is één van de opties die bij de ontwikkeling van de nieuwe kaders meegenomen wordt. Maatwerk moet daarbij het uitgangspunt zijn, waarbij bindingseisen niet als algemene regel, maar als uitzondering voor specifieke situaties gelden.

4. Stimuleren van verhuisonkostenvergoedingen

De vierde aanbeveling in de literatuurstudie is het verder stimuleren van (het verstrekken van) verhuisonkostenvergoedingen door werkgevers. Behalve dat het toekennen van verhuisonkostenvergoedingen de verhuismobiliteit positief beïnvloedt, worden positieve effecten verwacht op de arbeidsmarkt en wordt de omvang van het woon-werkverkeer en daarmee de uitstoot van CO₂ en fijnstof verminderd. Aangezien de aanbeveling uit het rapport hoofdzakelijk is gebaseerd op Brits onderzoek onder managers, is dit voorstel nog onvoldoende onderbouwd. Derhalve heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat nader onderzoek laten verrichten naar «Mobiliteitseffecten van een nieuwe verhuiskostenregeling». De onderzoeksresultaten worden momenteel geanalyseerd.

5. Bevorderen van de niet-gereguleerde huurmarkt

Volgens de literatuurstudie zijn de belemmeringen om te verhuizen in de niet-gereguleerde huurmarkt kleiner dan in andere woningmarktsectoren. Om die reden is de vijfde aanbeveling van de literatuurstudie het bevorderen van de niet-gereguleerde huurmarkt via aanpassingen in de prijsregulering van huurwoningen én door aanpassingen in de fiscale behandeling van koopwoningen. Zoals gezegd heeft het kabinet in het coalitieakkoord afgesproken dit soort aanpassingen niet door te voeren. De door de literatuurstudie aanbevolen aanpassingen ter bevordering van de niet-gereguleerde huurmarkt zullen een enorme invloed hebben op de woonlasten, de koopkracht en het vertrouwen van burgers. Het effect op de verhuismobiliteit is in verhouding daartoe beperkt en onzeker.

Conclusie

Uit de rapportage «Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen» blijkt dat Nederland tot de middenmoot behoort met betrekking tot verhuismobiliteit. Daarnaast heeft het rapport inzicht gegeven in de mogelijke aangrijpingspunten om belemmeringen in de verhuismobiliteit te reduceren. De aanbevelingen om verhuisonkostenvergoedingen bij werkgevers te stimuleren en om bindingseisen te beperken worden nader verkend. Verder heeft nieuw onderzoek op basis van het WoON meer inzicht gegeven in welke motieven voor burgers bepalend zijn bij hun keuze wel of niet te verhuizen. Ten slotte stel ik vast dat het vergroten van het aanbod een belangrijke bijdrage levert aan het op gang brengen van nieuwe verhuisketens.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar