

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 483

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *grotere vermogensongelijkheid door het volkshuisvestingsbeleid* (ingezonden 26 oktober 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 november 2017)

#### Vraag 1

Kent u het promotieonderzoek van de heer Wind «Housing Wealth in Europe», waaruit blijkt dat de stimulering van het eigenwoningbezit door de overheid, zoals in Nederland is gebeurd, ertoe heeft geleid dat ons land één van de koplopers is als het gaat om woonvermogensongelijkheid?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met het genoemde promotieonderzoek.

#### Vraag 2

Deelt u de conclusie dat onder meer een herregulering van de hypotheekmarkt, het minder vastgoed-afhankelijk maken van de economie, het reguleren van de vrije sector en het terugdringen van ruimtelijke ongelijkheid bijdragen aan het verkleinen van de vermogensongelijkheid en de toegang tot de woningmarkt vergroten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen op het gebied van de huur- en koopsector gaat u nemen, en op welke termijn(en)?<sup>2</sup>

#### Antwoord 2

Het is niet mogelijk om in zijn algemeenheid te zeggen welk effect een verandering van de regels op de hypotheekmarkt of de vrije huursector heeft op de vermogensverschillen en de toegang tot de woningmarkt. Hiervoor is het nodig om concrete maatregelen te analyseren. Dit geldt ook voor het verband tussen ruimtelijke ongelijkheid, vermogensongelijkheid en toegang tot de woningmarkt.

De vermogensongelijkheid en de toegankelijkheid van de woningmarkt zijn afhankelijk van veel verschillende factoren. Niet alle oorzaken van vermo-

<sup>1</sup> Barend Wind, Tilburg University, oktober 2017, <https://www.tilburguniversity.edu/nl/actueel/nieuws/persbericht-woningbeleid-vergroot-inkomensongelijkheid-barend-wind.htm>

<sup>2</sup> <https://www.sp.nl/achtergrond/barend-wind-nederland-is-van-koplopers-als-gaat-om-woonvermogensongelijkheid>

gensongelijkheid zijn te beïnvloeden door de overheid, zeker niet op korte termijn. Zo heeft de overheid geen invloed op de hoogte van de rente, die van grote invloed is op de woningprijzen en daarmee ook op de vermogensverdeling.

In het proefschrift zijn de effecten van de wijzigingen van de regels die het vorige kabinet heeft doorgevoerd niet meegenomen. Als gevolg van de verlaging van de maximale Loan-to-Value tot 100 procent in 2018 en de beperking van het recht op hypotheekrenteaftrek voor de eigen woning tot leningen waarop ten minste annuïtair wordt afgelost, bouwen ook lagere en middeninkomens meer vermogen op in de eigen woning.

In het regeerakkoord staat beschreven welke maatregelen dit kabinet neemt op het terrein van de woningmarkt. Het regeerakkoord benadrukt het belang van betaalbare huurwoningen in de vrij huursector. Momenteel wordt via de samenwerkingstafel middenhuur gewerkt aan de versterking van het aanbod in het middenhuursegment.

### Vraag 3

Wat zijn de voor- en nadelen van het op andere manieren subsidiëren van koopwoningen, zoals premie A-schema's en/of het belasten van waardestijgingen van grond(bezit)? Wat is uw mening over deze manieren of een combinatie daarvan?

### Antwoord 3

Over het algemeen is de betaalbaarheid van een eigen woning de afgelopen jaren verbeterd, dankzij de lage rente en toenemende inkomens<sup>3</sup>. Subsidiering, zoals een koopsubsidie voor lagere inkomens (bijvoorbeeld de premie A in de jaren 80), ligt mede daarom niet voor de hand. Het subsidiëren van eigenwoningbezit draagt niet per direct bij aan een groter woningaanbod en zal in de huidige omstandigheden vooral leiden tot extra opwaartse druk op de prijzen. De waarde van de grond bij een woning wordt, als onderdeel van de woningwaarde, belast via de lokale onroerendezaakbelasting.

### Vraag 4 en 6

Hoe gaat u ervoor zorgen dat huishoudens met een lagere sociaaleconomische status dezelfde kansen krijgen als huishoudens met een hogere sociaaleconomische status, aangezien de eerstgenoemde huishoudens veel minder hebben geprofiteerd op de woningmarkt de afgelopen tientallen jaren?

Bent u van mening dat de maatregelen uit het regeerakkoord, zoals een vermindering van de voorraad sociale huurwoningen, het vergroten van de voorraad in de vrije sector en het ontbreken van concrete en grootschalige bouwplannen, de ongelijkheid zullen doen toenemen? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>4</sup>

### Antwoord 4 en 6

De vermogensgroei in de eigen woning is sterk afhankelijk van de huizenprijzontwikkeling en in hoeverre de eigenwoningschuld wordt afgelost. Omdat in Nederland risico's in hoge mate worden opgevangen door de sociale zekerheid, leidt een ongelijke vermogensverdeling ook niet direct tot ongelijke kansen en uitkomsten.<sup>5</sup> De lage rente heeft de betaalbaarheid van koopwoningen de laatste jaren verbeterd. Via de hypotheekregels worden kopers daarbij beschermd tegen onverantwoorde risico's. De sociale huursector zorgt ervoor dat kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het middenhuursegment voor mensen die niet willen of kunnen kopen en geen toegang hebben tot de sociale huursector. Het woningmarktbeleid is gericht op een verbeterde werking van de woningmarkt. Door de sterke vraag naar woningen is het aanjagen van de woningbouwproductie een belangrijke prioriteit voor dit kabinet. Onvolgende aanbod van (grond voor) woningen heeft ook een opwaarts effect op

<sup>3</sup> Staat van de Woningmarkt 2017, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/11/01/rapport-%CB%9Dstaat-van-de-woningmarkt-2017%CB%9D>

<sup>4</sup> «Vertrouwen in de toekomst», <https://www.kabinetformatie2017.nl/documenten/publicaties/2017/10/10/regeerakkoord-vertrouwen-in-de-toekomst>

<sup>5</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20142015-2286.html>

de huizenprijzen waardoor vermogensverschillen kunnen toenemen. Het kabinet zal in overleg met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders afspraken maken over het aanjagen van de woningbouwproductie. Zoals aangegeven in het regeerakkoord blijft de kerntaak van corporaties het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Op plaatsen waar geen commerciële partij bereid blijkt of in staat is om te investeren in middenhuurwoningen wordt de markttoets vereenvoudigd. Zoals in het antwoord op vraag 1 is aangegeven, is de vermogensverdeling van veel factoren afhankelijk. Daarom kan geen voorspelling worden gedaan van de effecten van het woningmarktbeleid op de vermogensverdeling.

#### Vraag 5

Bent u van mening dat gebroken moet worden met het neoliberale overheidsbeleid van de afgelopen decennia, wat een averechts effect heeft gehad op het gebied van eigenwoningbezit en het terugdringen van vermogensongelijkheid? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 5

De afgelopen decennia is het eigenwoningbezit, mede door het beleid van de overheid, sterk toegenomen. Ongeveer 60% van de huishoudens heeft een eigen woning, ten opzichte van 42% in 1980. Het CPB heeft in 2015 een studie gepubliceerd over de vermogensongelijkheid in de periode 2006–2013<sup>6</sup>. Hierin wordt aangegeven dat de vermogensongelijkheid sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de huizenprijzen. Zo is de vermogensongelijkheid in de periode 2006 tot de crisis in 2009 licht gedaald. Door de daling van de huizenprijzen is de vermogensongelijkheid vanaf 2009 tot 2014 fors opgelopen. Door de stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren daalt de vermogensongelijkheid weer<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> <http://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-achtergronddocument-jan2015-vermogensongelijkheid-nederland-2006-2013.pdf>

<sup>7</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/06/stijging-huizenprijzen-verkleint-vermogensongelijkheid-in-2015>