

25 309

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit)

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING¹

Vastgesteld 15 februari 2000

Het voorbereidend onderzoek van dit initiatiefvoorstel van wet heeft de vaste commissie aanleiding gegeven tot het stellen van de navolgende vragen en het maken van de volgende opmerkingen. De commissie verzoekt de initiatiefnemers de vragen en opmerkingen, gericht aan de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ter beantwoording aan deze bewindsman voor te leggen.

1. Inleiding

De leden van de **CDA**-fractie deelden mee met belangstelling en waardering te hebben kennis genomen van het initiatiefwetsvoorstel. Zij stemmen gaarne in met de doelstelling van het voorstel om het eigenwoningbezit te bevorderen, ook voor de lagere inkomensgroepen. Wel hechten deze leden er aan dat in de praktijk sprake zal zijn van een gelijkwaardige keuze tussen huur en koop voor de doelgroep. Door de Tweede Kamer is veel aandacht besteed aan het onderhavige voorstel. Een oorspronkelijk voorstel werd ingediend op 16 april 1997 door de Tweede Kamerleden Duivesteijn en Van der Ploeg. Bij brief van 16 februari 1998 werd door de eerste indieners meegedeeld dat de Tweede Kamerleden Biesheuvel en Terpstra te kennen hebben gegeven het voorstel van wet, zoals gewijzigd naar aanleiding van het advies van de Raad van State, mede te willen ondertekenen en te verdedigen. Op 17 mei 1999 (stuk nr. 16) werd een nader gewijzigd voorstel van wet ingediend ondertekend door de Tweede Kamerleden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet. Uit het nader verslag (stuk nr. 17) blijkt, dat het oorspronkelijk initiatiefwetsvoorstel, dat op 16 april 1997 bij de Tweede Kamer is ingediend en dat gereed was voor plenaire behandeling, ingrijpend was gewijzigd teneinde de gedachten uit dit wetsvoorstel te integreren met de voorstellen van de staatssecretarissen van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Financiën om het eigen woningbezit onder mensen met een lager inkomen te bevorderen. Dit bracht de leden van de CDA-fractie in de Tweede Kamer tot de vraag waarom de indieners het gewijzigd wetsvoorstel niet eerst ter beoordeling aan de Raad van State hebben voorgelegd. In de nota naar aanleiding van het nader verslag (stuk nr. 18) hebben de indieners hun redenen gegeven, waarom

¹ Samenstelling: Baarda (CDA), Pitstra (GL), Werner (CDA) (*plv. voorzitter*), De Beer (VVD) (*voorzitter*), Bierman (OSF), Van Heukelum (VVD), Hessing (D66), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD), Van Bruchem (RPF/GPV).

zij een hernieuwde advisering door de Raad van State overbodig hebben geacht. Nadien is echter, gedurende de behandeling in de Tweede Kamer, het voorstel nogal ingrijpend gewijzigd. Dat zou toch aanleiding hebben kunnen zijn geweest om alsnog het advies van de Raad van State in te winnen en zodoende de kwaliteit van de wetgeving te waarborgen. De aan het woord zijnde leden willen graag de precieze redenen van de indieners vernemen waarom toch niet op enig moment het advies van de Raad van State is gevraagd. Deze leden zullen het op prijs stellen over dit aspect ook het oordeel van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te mogen vernemen.

Het was de leden van de CDA-fractie opgevallen dat in de stukken nogal eens verwezen wordt naar de nog te verschijnen Nota Wonen in de 21^e eeuw. In de brief van de staatssecretarissen van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Financiën van 27 oktober 1999 (stuk nr. 21) is dat onder meer het geval waar gesproken wordt over de wenselijkheid van een sociale koopsector, risico's verbonden aan eigen woningbezit (waaronder onderhoudskosten), overwegingen bij tussenvormen van koop en huur, vermogensvrijlating in de Algemene Bijstandswet en het vrijkomend vermogen bij de woningcorporaties door de verkoop van woningen. Ook in de nota naar aanleiding van het nader verslag (stuk nr. 18) wordt door de indieners verwezen naar de toekomstige Nota, o.a. waar het gaat om het op grond van de Abw gedwongen worden de eigen woning «op te eten». Waarom zijn deze kwesties niet geregeld in het wetsvoorstel? De leden van de CDA-fractie waren benieuwd naar ervaringen met soortgelijke wetgeving in andere Europese landen. Zijn deze er en zo ja, kan daarvan dan een overzicht worden gegeven? Vervolgens willen deze leden gaarne de mening van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vernemen over de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel zoals dat werd ingediend bij de Eerste Kamer en over de rol die de gemeentebesturen en woningcorporaties daarbij kunnen spelen.

Het wetsvoorstel kent duidelijk open einden. Dat kan gevolgen hebben voor de financiering. Wat is de mening van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de financiële haalbaarheid van het voorstel, met name ook op de langere termijn? In het advies van de VROM-raad, advies 014 over Wonen, beleid en legitimiteit, wordt ook aandacht gegeven aan het initiatiefvoorstel. De Raad acht in de huidige omstandigheden de bevordering van het eigen woningbezit nodig noch wenselijk en kiest voor sectorneutraliteit. De Raad is overigens positief over het wetsvoorstel Bevordering Eigen Woningbezit, maar ziet ook een aantal mogelijke nadelen opdoemen (prijsstijging, mogelijke vermogensrisico's, landelijke uniforme normen, terwijl de verhoudingen op de woningmarkt naar regio verschillen, beperkte sturingsmogelijkheden). Wat is de mening hierover van de indieners? Vervolgens beveelt de Raad aan een staatscommissie in te stellen met de opdracht om de fiscale behandeling van de huur- en koopsector in kaart te brengen en om, uitgaande van sectorneutraliteit, voorstellen te doen voor een evenwichtige verhouding tussen de huur- en koopsector. Wat vinden de indieners en de staatssecretaris van deze aanbeveling?

De leden van de **VVD**-fractie deelden mee hun instemming te kunnen betuigen met de doelstelling van het wetsvoorstel bevordering eigen woningbezit. Zij herinneren eraan dat de VVD in maart 1974 met de brochure «Baas in eigen huis» een achttal voorstellen heeft gedaan om het eigen woningbezit te bevorderen, met name ten bate van de lagere inkomensgroepen. De meeste van die ideeën zijn inmiddels reeds lang gerealiseerd. Het voorstel om de toenmalige objectsubsidies aan te passen en afhankelijk te maken van het inkomen is echter nimmer tot uitvoering gekomen. Gezegd moet worden dat het ook een veel bredere strekking had dan het voorliggende voorstel van wet. Inmiddels is de

koopkracht enorm gestegen en zijn inflatie en rentepercentage sterk gedaald. De noodzaak van een breed systeem van individuele koopsubsidies is dan ook niet meer aanwezig. Helaas ontwikkelen de prijzen van koopwoningen zich de laatste jaren stormachtig, waardoor deze woningen financieel moeilijker bereikbaar worden voor woonconsumenten. Dat geldt met name voor starters met een niet zo hoog inkomen. Hier wreekt zich dat in voorgaande decennia als gevolg van politieke beslissingen veel te weinig koopwoningen zijn gebouwd. Met de indieners zijn de leden van de VVD-fractie dan ook van mening dat een subsidievoorziening voor lagere inkomensgroepen hier op zijn plaats is. Zij constateren met genoegen dat het initiatiefvoorstel door een brede politieke meerderheid wordt ingediend. Een en ander neemt echter niet weg dat het wetsvoorstel naar de mening van de leden van de VVD-fractie een aantal onduidelijkheden en wellicht ook onjuistheden bevat. Zij vinden dat teveel belangrijke onderwerpen nader worden geregeld in amvb's; met name die in de artikelen 16, 32 en 61. Ook hebben zij de indruk dat het hier en daar onnodig ingewikkeld is. Verderop in dit verslag komen zij daarop terug.

De leden van de fractie van de **PvdA** merkten op de gedachten die ten grondslag liggen aan het beleid dat in dit wetsvoorstel vorm gegeven wordt te ondersteunen: het scheppen van een keuzemogelijkheid tussen huren en kopen ook voor mensen met een laag inkomen. Gekozen wordt voor een eigendomsneutraal volkshuisvestingsstelsel en dat spreekt de leden van de fractie van de PvdA zeer aan.

Als echter echt gekozen wordt voor eigendomsneutraliteit is wel een vraag waarom het wetsvoorstel gaande de route van naam veranderd is. De naamgeving was oorspronkelijk «Wet individuele koopbijdrage» en heet nu «Wet bevordering eigen woningbezit». Wordt hier toch impliciet een voorkeur voor het eigen woningbezit tot uitdrukking gebracht of is dat te ver gezocht?

De leden van de fractie van de PvdA hadden voorts een aantal vragen met betrekking tot de rechtsgelijkheid en een aantal vragen die meer gericht zijn op de doelmatigheid van het voorliggend wetsvoorstel.

Met betrekking tot de rechtsgelijkheid vroegen de leden van de fractie van de PvdA zich af welke inkomens- en welke leeftijdsgroepen in de samenleving nu echt baat hebben bij de maatregelen die in deze wet tot stand gebracht worden. Zij vroegen zich af of niet de schijn gewekt wordt dat alle mensen met een laag inkomen nu de keuzevrijheid hebben om een huis te huren of te kopen, terwijl in feite slechts een zeer beperkte groep van deze regeling gebruik kan maken.

Deze leden veronderstelden dat de normen die van toepassing zijn voor het verkrijgen van een hypotheek middels de waarborgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie (de hoogte van de hypotheek mag globaal niet meer zijn dan 3.8 x het bruto inkomen) in relatie tot de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en er toe leiden dat de groep mensen die van deze subsidieregeling gebruik kan maken slechts heel gering is. Kunnen de initiatiefnemers van de wet aangeven welke inschatting zij maken over de omvang van de groep mensen alsmede over de leeftijdscategorie die van deze regeling op dit moment gebruik kan maken?

De leden van de fractie van **GroenLinks** deelden mee op zichzelf waardering te hebben voor het gegeven, dat leden van het parlement zelf met initiatieven komen en zo een bijdrage leveren aan het primaat van de politiek. Zeker bij zo'n complex en ingewikkeld voorstel, dat voor mensen van betekenis kan zijn, is zo'n initiatief een compliment waard. Over de inhoud van het initiatiefvoorstel kunnen deze leden niet (geheel) positief zijn; de indieners zullen hun steun moeten verwerven door hun

kritiek accuraat en to the point te weerleggen of van commentaar te voorzien.

De kwestie van het stimuleren van het eigen woningbezit wordt door behoudende politici altijd van allerlei ideologische termen voorzien, zo merkten deze leden op. Het eigenwoningbezit zou altijd grote voordelen hebben in de zin van meer gemeenschapsbesef, verantwoordelijkheid voor de samenleving etc. Ook de indieners, toch van geheel verschillende signatuur, ontkomen hier niet aan. Het zou de cohesie in een buurt bevorderen en de betrokkenheid bij de buurt en woonomgeving vergroten. Afgezien van de stigmatiserende werking hiervan – waarom zouden huurders dat niet hebben – blijkt deze ideologische vooringomenheid uit geen enkel onderzoek.

Komen, zo vroegen de leden van de fractie van GroenLinks, deze ideologische elementen wel naar voren in empirisch onderzoek in bijvoorbeeld België of de Verenigde Staten, waar het eigenwoningbezit veel groter is?

Kennen de indieners het onderzoek van prof. J.W. Duivendak en het advies van de VROM-raad hierover? Wat is hun reactie?

Kennen de initiatiefnemers de KWR-rapporten waaruit steeds blijkt, dat huisjesmelkers hun bezit het meest verwaarlozen, maar dat het corporatieve bezit veel beter wordt onderhouden dan het particuliere bezit? Het is niet voor niets, dat er veel overheidsgeld gestoken moet worden in de particuliere woningverbetering, aldus deze leden.

Welk risico is er dat met het voorliggende initiatiefvoorstel de volgende stadsvernieuwingswijken van de toekomst worden georganiseerd?

De leden van de fractie van GroenLinks vervolgden hun betoog met de stelling dat het hele voorstel is gebaseerd op het gegeven, dat de onbeperkte hypotheekrenteaftrek een heilig-huisje moet blijven in de Nederlandse politiek. Dat wordt als gegeven geaccepteerd. Vervolgens wordt het voor de onderkant van het inkomensgebouw mogelijk gemaakt een graantje mee te pikken. Dat oogt op zich sympathiek. Zij verbonden hieraan de vraag of de indieners dit heilige-huisje als gegeven accepteren. Hoe rechtvaardig is dat stelsel waarbij de hoogste inkomens met de grootste huizen de meeste overheidssubsidie opstrijken?

Is er een berekening van de kosten van deze initiatiefwet in de toekomst aan hypotheekrenteaftrek bij bijv. 20 000 woningen per jaar?

Is het niet merkwaardig dit endogene kosten te noemen wat er feitelijk toe leidt dat geld van Financiën/belastingen niet als subsidie wordt gezien?

Door de enorme huurverhogingen en de lage rente is de huursector sterk in het defensief gedrongen. Je bent een looser als je huurt, is het beeld, zo merkten dezelfde leden op.

In hoeverre stimuleert dit initiatief-wetsvoorstel (onbedoeld) dit imago?

Tast het niet de huursector op den duur aan, omdat na 15 jaar de woning verkocht wordt en de toekomstige woningzoekenden dan minder keuzen hebben?

Wat wordt bedoeld met de passage, dat door het wetsvoorstel het begrip kernvoorraad een geheel andere betekenis zou krijgen? Waarom wordt zo stelling genomen tegen collectieve belangen van de woningbouwverenigingen, die het geld graag in de sector van de volkshuisvesting willen houden; wordt individuele verrijking als hoogste ideaal gezien?

Wat schiet de volkshuisvesting ermee op, dat erfgenamen uiteindelijk de winst van de stijgende woningprijs opstrijken?

Door deskundigen werd, o.a. op een studiedag van het NSC in Scheveningen (1 juli 1999) grote kritiek gegeven op het initiatief-wetsvoorstel.

Door W. Rust, de Willie Wortel van de volkshuisvesting genoemd, werd gesteld dat:

- het voor lage inkomens zeer onverantwoord zou zijn om f 300,- tot f 400,- per maand meer te moeten betalen voor een woning;
- het discriminerend is voor ouderen;

- de spaarhypotheek (door hem verzonnen..) niet verplicht mag worden gesteld;
 - interessantere producten op de markt zouden zijn.
- Wat is het commentaar van de indieners op zijn kritiek¹?

De leden van de fractie van GroenLinks wezen erop dat door de indieners bijzonder fel is gereageerd op voorstellen van leden van de Tweede Kamer om MGE-constructies (er zijn vele vormen van) ook onder dit wetsvoorstel te laten vallen. Dat werd nota bene «destructief» genoemd, terwijl het huurders meer keuzevrijheid geeft. Gedreigd werd zelfs met intrekking van het voorstel, maar omdat de staatssecretaris van VROM het dan opnieuw zou indienen, zoals het daar lag, werd bakzeil gehaald.

Hoe wordt dit nu precies geregeld in artikel 19, lid 4?

Waarom die enorme weerstand tegen deze andere producten op de markt die voor (sommige) huurders veel interessanter zijn?

Deze power-play van de indieners heeft de neiging van de leden van deze fractie dit initiatiefwetsvoorstel te steunen, bepaald niet vergroot. Er wordt kennelijk vanuit gegaan, dat eigen woningbezit zonder bemoeienis van corporaties het hoogste ideaal van huurders is.

Kennen de indieners het onderzoek van de Woonbond bij huurders over de afweging kopen of huren? Wat is hun reacties op dit onderzoek? Blijkt hier niet uit dat het gevoel «Baas in eigen huis» ook heel goed gerealiseerd kan worden door democratisering van de woningbouwverenigingen die gewoon klantvriendelijk moeten gaan werken?

In het wetsvoorstel zit, aldus dezelfde leden, een vangnet voor onzekerheden in de toekomst.

Is dit vangnet degelijk genoeg als de rente over 10–15 jaar 10% of hoger wordt?

Kan dit met enige cijfervoorbeelden onderbouwd worden?

Leidt het voorgestelde systeem, waarbij niet gekeken wordt naar kwaliteit, maar naar inkomen, niet tot prijsopdrijving waar de indieners zo tegen gekant waren bij de voorstellen voor regionale differentiatie?

Het blijft natuurlijk zuur voor huurders in bijv. Utrecht/Amsterdam dat voor hen de regeling in de praktijk nauwelijks werkt, gezien de gemiddelde kooprijzen aldaar.

In het wetsvoorstel zit een regeling op onderhoud bij verkoop. Toch is de marge van 10% van bijv. 200.000 redelijk hoog. Waarom is er niet voor gekozen woningen *pico bello* te verkopen? Juist voor lagere inkomens die toch al meer moeten betalen voor hun gekochte woning, is f 10 000 voor een dak of cv erg veel, zo merkten deze leden op.

Blijkt niet uit NIBUD-onderzoeken dat er nauwelijks ruimte is en dat bezuinigd moet worden op andere primaire levensbehoeften?

Tot slot vroegen de leden van de fractie van GroenLinks op welke aantallen precies wordt gerekend. Hoe verlopen de gesprekken met de woningbouwverenigingen? Kunnen ze wel gedwongen worden (meer dan 10%) onder de marktprijs te verkopen?

Is dat wel wijs, omdat zo het draagvlak van de huursector (verder) wordt ondermijnd?

De leden van de fractie van **D66** deelden mee met belangstelling te hebben kennis genomen van dit initiatiefvoorstel van wet met betrekking tot de bevordering van het eigenwoningbezit. De initiatiefnemers verdienen waardering voor de inspanningen die zij hebben verricht om het voorliggend wetsvoorstel in ieder geval tot bij de Eerste Kamer te brengen. De leden van de fractie van D66 zeiden slechts bij benadering te

¹ Een exemplaar van de bijdrage van de heer Rust is de indieners ter hand gesteld en is voorts ter inzage gelegd op het CIP.

kunnen bevroeden welk een tijd en energie de initiatiefnemers daartoe in dit wetsvoorstel hebben moeten steken.

De leden van de fractie van D66 konden zich vinden in de aan het initiatiefwetsvoorstel ten grondslag liggende gedachte, namelijk dat het gewenst is dat voor lagere inkomensgroepen de mogelijkheid wordt geopend om ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning een bijdrage van overheidswege te verkrijgen. De voordelen die verbonden zijn aan het bezit van een eigen woning vallen zodanig positief te waarderen, dat het alleszins in de rede ligt om een sluitende regeling op dit punt op te stellen.

Een eerste beschouwing van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel moet wel tot de conclusie leiden dat in casu sprake is van een complex geheel. Er zal in de sfeer van voorlichting te eniger tijd nog het nodige op touw gezet moeten worden om de precieze werking van het wetsvoorstel inzichtelijk te maken voor de burgers die daarop aanspraak denken te kunnen maken. Welke activiteiten staan de initiatiefnemers hierbij voor ogen?

In het verlengde hiervan plaatsen de leden van de fractie van D66 nadrukkelijk een kanttekening bij de uitvoeringsperikelen die dit wetsvoorstel te weeg brengt. Kunnen de initiatiefnemers nog eens aangeven – in aanvulling op de toezegging van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dat hij zorg zal dragen voor een toereikende uitvoeringsorganisatie – welke maatregelen in de pen zitten zijn om verzekerd te zijn van een adequate uitvoering van deze weerbarstige materie?

Verwijzende naar hun opmerkingen bij de artikelen 41 en 56 merkten deze leden op dat, teneinde dit wetsvoorstel tot volle werking te laten komen, een groot aantal algemene maatregelen van bestuur benodigd is, die – naar het zich laat aanzien – niet zelden complex van inhoud zullen zijn. Kunnen de initiatiefnemers aangeven wat de stand van zaken is op dit vlak en in hoeverre de hier bedoelde werkzaamheden van invloed zijn op de datum van inwerkingtreding?

De leden van de fractie van D66 hebben al met al de indruk dat het de kwaliteit van de uitvoering ten goede zou komen, indien het geheel aan algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen op enig moment in deze Kamer nog eens zorgvuldig in onderlinge samenhang zou kunnen worden gezien – en zonodig besproken – alvorens het onderhavige wetsvoorstel in werking treedt. Hoe oordelen de initiatiefnemers over deze suggestie?

De leden van de fracties van **RPF/GPV** en **SGP** merkten op met belangstelling van het wetsvoorstel te hebben kennis genomen. Het geeft hun aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen.

Duidelijk is dat dit voorstel van belang kan zijn voor de betrokken doelgroepen. Zijn er echter ook meer algemene belangen mee gediend? Zijn er bijvoorbeeld «harde» aanwijzingen voor een positief verband tussen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving enerzijds en het percentage koopwoningen in de betreffende wijk anderzijds?

De indieners hebben gekozen voor een inkomensinstrument om het eigen woningbezit te bevorderen. Deze keuze brengt naar de mening van deze fracties een tamelijk complexe regelgeving met zich mee. De vraag voor deze fracties is dan ook of het doel van het wetsvoorstel niet eenvoudiger bereikt had kunnen worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan maatregelen gericht op een vergroting van het aanbod van goedkope koopwoningen en aan een eenmalige premie voor bepaalde groepen. De leden van deze fracties verzoeken de indieners nader op deze vraag in te gaan.

Voor de effecten van het voorstel voor de (financiële positie van de) doelgroep lijkt de prijsontwikkeling van de betreffende categorie woningen van grote betekenis. Kunnen de indieners aangeven wat zij verwachten van de toekomstige prijsontwikkeling van bestaande goedkopere (huur)woningen en daarbij ook aandacht besteden aan de opvatting van Prof. Hooimeijer, die (in «Trouw» van 8 september 1999) onder meer stelde dat de kleinere, oudere woningen in de steden binnen afzienbare tijd in prijs zullen gaan dalen? In hoeverre zou een dergelijke ontwikkeling de (beoogde) effecten van dit wetsvoorstel kunnen beïnvloeden? Zijn er voldoende waarborgen dat in zo'n situatie de betrokken kopers niet in financiële problemen komen?

Omgekeerd is het denkbaar dat de voorgestelde regeling van invloed zal zijn op de prijsontwikkeling van bepaalde categorieën woningen. Volgens het CPB zou het wetsvoorstel, althans op korte termijn, een opwaarts effect kunnen hebben op de prijzen van goedkope woningen. De VROM-Raad wijst eveneens op dat risico. In een eerder stadium bleken de indieners van mening (nota n.a.v. verslag d.d. 3 september 1998, p17) dat dit effect zich niet zou voordoen. Ervan uitgaande dat de indieners hun opvatting niet gewijzigd hebben, kunnen zij hun visie nader onderbouwen? Mocht de door het CPB en VROM-Raad mogelijk geachte prijsstijging zich inderdaad voordoen, welke gevolgen heeft dit voor de effecten van het voorstel?

In de brief van de indieners aan de Tweede Kamer (stuk nr. 14, blz. 21 e.v.) staan enkele rekenvoorbeelden over de verschillen in woonlasten bij huren en kopen. De leden van deze fracties vragen zich af in hoeverre deze voorbeelden nog actueel zijn, gelet op bijvoorbeeld de ontwikkeling van de rentevoet en de stijging van de locale lasten die zich intussen heeft voorgedaan, maar ook gelet op de wijzigingen die nadien in het voorstel zijn aangebracht. Kunnen de indieners hieromtrent een indicatie geven? Welke consequenties kan de voorgenomen wijziging van het fiscale stelsel hebben voor de effecten van het voorliggende wetsvoorstel?

De leden van deze fracties hebben met enige verbazing gekeken naar de bedragen die in de genoemde rekenvoorbeelden zijn opgenomen voor onderhoud, welke variëren van f 54 tot f 88 per maand. Deze bedragen zijn kennelijk gebaseerd op de NEI-norm van 0,9% van de waarde van een woning. Gaat het bij deze norm om een algemeen gemiddelde of is deze specifiek toegesneden op goedkopere en oudere woningen? In een eerdere versie van soortgelijke rekenvoorbeelden (stuk nr. 6 van februari 1998) liepen de reserveringen voor onderhoud uiteen van f 35 tot f 57 per maand. Hoe kunnen deze verschillen worden verklaard?

Uit de rekenvoorbeelden blijkt dat de woonlasten voor kopers in het eerste jaar hoger zijn dan voor huurders. Aannemelijk is dat deze lasten voor kopers in de loop der jaren relatief zullen dalen ten opzichte van die van huurders, vooral door de oplopende huurtarieven. Mag worden aangenomen dat in het algemeen binnen een periode van vijftien jaar de woonlasten bij kopen, afgezien van groot-onderhoud, lager zullen uitkomen dan bij huren?

Het voorstel voorziet niet in de mogelijkheid dat eigenaar-bewoners die hun woning al eerder hebben gekocht, maar voor het overige aan de criteria voldoen, een bijdrage in de woonlasten krijgen. De leden van deze fracties vragen de indieners uiteen te zetten op grond waarvan zij dit onderscheid gerechtvaardigd achten en met name in te gaan op de vraag of gelijke gevallen hier niet ongelijk worden behandeld. De leden van deze fracties verzoeken hierbij ook de bepaling inzake de kindertoelagen (artikel 32) te betrekken omdat volgens de toelichting de «zittende eigenaars» daarvoor wel in aanmerking zouden komen.

Hoewel de meningen verschillen over de juiste aantallen, zullen wanneer het voorstel succesvol is, nogal wat huurwoningen worden omgezet in koopwoningen. Ontstaat daardoor niet het gevaar, met name in gemeenten of kernen waar weinig gebouwd mag worden, dat de voorraad (goedkope) sociale huurwoningen (te) sterk afneemt met alle problemen van dien? Bevat het voorstel bepalingen om dit te voorkomen?

De bedoeling van het voorstel is om lagere inkomensgroepen een grotere keuzemogelijkheid te geven tussen huren en kopen. De leden van deze fracties vragen zich af welke keuzevrijheid de BEW-gerechtigden nog hebben als ze eenmaal aan de regeling deelnemen. Kunnen zij zonder veel problemen een andere woning kopen of desgewenst weer een woning huren?

2. Uitvoerings- en handhavingsaspecten

De leden van de fractie van het **CDA** merkten op dat bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer reeds uitvoerig is gediscussieerd over twee belangrijke kwesties, namelijk de kindertoeslag en het maatschappelijk gebonden eigendom. Daarop is op 6 december 1999 de Vijfde nota van wijziging (stuk nr. 59) verschenen, waarbij als oplossing is gevonden dat beide kwesties bij afzonderlijke algemene maatregel van bestuur kunnen worden geregeld. Waarom hebben de indieners er niet voor gekozen om voor de kindertoeslag en het maatschappelijk gebonden eigendom een afdoende regeling op te nemen in het wetsvoorstel? Wat is de mening van de staatssecretaris hierover? Is de staatssecretaris bereid om spoedig algemene maatregelen van bestuur te bevorderen zoals aangegeven in de Vijfde nota van wijziging (stuk nr. 59) en nader gepreciseerd in artikel 22, lid 4 en artikel 32 van het bij de Eerste Kamer ingediende wetsvoorstel? Kan de staatssecretaris al mededelen wat de inhoud van deze algemene maatregelen van bestuur zal zijn? Zo ja, hoe luiden deze dan? In de stukken wordt er van uitgegaan dat ongeveer 20 000 woningen per jaar, geschikt voor de doelgroep, zullen worden verkocht. Het is daarbij wel gewenst, dat er voldoende betaalbare woningen overblijven, vooral ook als het economisch slechter gaat. De leden van de CDA-fractie vragen zich af of er ook bindende afspraken moeten worden gemaakt over een noodzakelijke kernvoorraad en vernemen daarover gaarne de mening van de indieners. Deze leden denken daarbij aan de sociale huursector.

De leden van de **VVD**-fractie deelden mee van mening te zijn dat het succes van dit voorstel zal afhangen van de vraag, in hoeverre de doelgroep hiermee aan een eigen woning kan worden geholpen – het zogeheten «bereik» van de WBE. In de brief van de indieners van 17 mei 1999 (stuk nr. 14) wordt op pagina 3 het bereik grafisch weergegeven. Inmiddels is het wetsvoorstel meerdere malen ingrijpend gewijzigd. Kan daarom een geactualiseerde versie van dit schema worden geproduceerd?

Uit de grafiek blijkt overigens dat het wetsvoorstel een relatief geringe toevoeging van het bereik bewerkstelligt en dat het succes vooral moet komen van de bereidheid van (sociale) verhuurders om woningen beneden de marktwaarde te verkopen. Daarover zeggen de indieners in de Nota naar aanleiding van het nader verslag (stuk nr. 18 op pagina 24) dat veel corporaties hebben aangegeven bereid te zijn woningen aan zittende huurders te verkopen. Dat zal best waar zijn; maar is het niet zo, dat de corporaties in het algemeen de duurdere woningen uit hun voorraad verkopen (omdat die de concurrentie met de koopsector niet aankunnen) en juist de woningen in de prijsklasse beneden f 250 000 in hun bestand willen houden?

Verder toonden de leden van de VVD-fractie zich nogal verbaasd over het feit, dat het wetsvoorstel twee bovengrenzen met betrekking tot de woning hanteert, namelijk f 247 400 voor het verkrijgen in eigendom en f 197 900 voor de hypothecaire lening (trouwens, waar komen deze bedragen vandaan?). Vooral het grote verschil tussen deze twee maxima is opvallend. Wat is hier de achterliggende gedachte, zo vragen zij. Met de eventuele bereidheid van corporaties om woningen voor minder dan de marktwaarde te verkopen kan dit niet te maken hebben. Immers, indien sprake is van een reductie met 10 of 20% van de marktprijs, is in de systematiek van dit wetsvoorstel uitsluitend de feitelijke verkoopprijs relevant. Is het wellicht de bedoeling van de indieners dat kopers met een relatief laag inkomen maar met een liquide vermogen van enige tienduizenden guldens een kans wordt geboden om een iets duurder woning dan f 197 900 te kopen? Op zichzelf een prijzenswaardige gedachte, maar denken zij dat er veel van dergelijke kopers zullen zijn? Komt het er niet op neer dat vooral de hypotheekgrens van f 197 900 bepalend zal zijn voor het bereik van het wetsvoorstel en niet de koopgrens van 247 400? Trouwens, is de koopgrens welbeschouwd niet overbodig? Het maximum toegestaan vermogen, zoals vastgelegd in artikel 9, zorgt er toch automatisch voor dat de adspirant koper, jonger dan 65 jaar, nooit meer dan f 58 400 te besteden heeft om een woning boven f 197 900 te kopen?

De leden van de VVD-fractie veronderstelden dat het stellen van een maximum aan de hypothecaire lening is bedoeld om te voorkomen dat adspirant kopers een te zware financiële last op zich nemen. Maar hoe kan worden voorkomen dat zij daarnaast nog een tweede – persoonlijke – lening aangaan teneinde een hogere koopprijs te kunnen bekostigen? Het wetsvoorstel verbiedt dit toch niet?

Het was de leden van de VVD-fractie niet duidelijk op welke wijze de koop van woningen op erfpachtgrond in het wetsvoorstel is ingepast. Had bijvoorbeeld bij het vastleggen van een maximum hypotheek van f 197 900 geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen koop en erfpacht van de grond omdat de erfpachter bovenop zijn hypotheeklasten ook nog eens erfpachtcanon moet betalen?

Ook over de rentevaste periode rijzen er vragen. Die zal bij ministeriële regeling worden bepaald. Maar zien de leden van de VVD-fractie het goed dat zich hier een dilemma voordoet? Indien de minister een korte periode voorschrijft van bijvoorbeeld drie jaar, en de rentevoet gaat omhoog, dan biedt het wetsvoorstel slechts een zeer beperkte mogelijkheid voor de koper om in het volgende driejaarstijdvak een hogere subsidie te verkrijgen vanwege de bevrozing van de maximum bijdrage op het niveau van de primaire toekenning (artikel 30, lid 4). De koper loopt dus een risico waarin het wetsvoorstel niet of slechts beperkt voorziet. Zou de minister daarentegen voor een lange rentevaste periode kiezen van bijvoorbeeld 15 jaar, dan is het risico van rentestijging weliswaar gedekt, maar loopt de koper een fors risico indien de rentevoet omlaag zou gaan. Want in dat geval zal aan het begin van het nieuwe driejaarstijdvak de normrente neerwaarts worden bijgesteld en daarmee ook de bijdrage, terwijl zijn hypotheeklast gelijk blijft. Zijn de indieners het eens met deze analyse en welke oplossing zien zij hier?

Zien de leden van de VVD-fractie het juist dat de hypothecaire lening ingevolge artikel 23 weliswaar geen andere bedragen mag financieren dan die, vermeld in artikel 5; maar dat dit geen verplichting inhoudt om alle in artikel 5 genoemde kostenposten op die manier te financieren? Met andere woorden: dat het de koper vrij staat om bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting en andere kosten koper buiten de hypothecaire lening te houden? Zo nee, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie wilden in dit stadium van de behandeling opmerken dat het toch wel erg teleurstellend is dat de kwestie van de (kinder)toeslagen niet expliciet is geregeld in dit wetsvoorstel in die zin, dat hier een mooie gelegenheid wordt gemist om deze subsidiëring op de vierkante millimeter in de Huursubsidiewet te dereguleren c.q. te vereenvoudigen.

Met betrekking tot de doelmatigheid vroegen de leden van de fractie van de **PvdA** zich af hoe het generiek beleid hanteerbaar uitgewerkt kan worden in specifieke maatregelen, toegespitst op de verschillende regionale, vooral stedelijke woningmarkten. In artikel 16 wordt de mogelijkheid geopend om bij algemene maatregel van bestuur tot regionale differentiatie te komen. Zouden de initiatiefnemers aan de hand van een voorbeeld de bedoeling van dit artikel, alsmede de mogelijke uitwerking, nader kunnen verklaren, b.v. aan de hand van de regionale woningmarkten in de stad Groningen en de stad Amsterdam?

Een andere vraag die de leden van de fractie van de PvdA bezighield luidt waar de initiatiefnemers de verwachting aan ontlenen dat er de komende jaren het gedachte aantal van 20 000 woningen per jaar ter verkoop op de markt gebracht wordt in de prijsklasse waar in de wet over gesproken wordt?

De vraag kan ook anders gesteld worden: welke instrumenten zijn er om de woningcorporaties, de grootste eigenaar van woningen, te bewegen hun bezit in de aantallen waarvan de initiatiefnemers van het voorliggend wetsvoorstel uitgaan beneden de marktwaarde te verkopen? Volgens een benadering van bedrijfswaardeberekening hebben de woningcorporaties een omvangrijk bezit beneden de 250 000 gulden, echter niet volgens de benadering van de marktwaarde van koopwoningen.

Wat hebben de initiatiefnemers ondernomen om met de sociale huursector te komen tot overeenstemming over de achterliggende beleidsdoelen en om te komen tot voorstellen voor een werkbare uitvoering en vooral flankerend beleid? Gaan de initiatiefnemers er vanuit dat de relatie met partijen in de samenleving van dien aard is dat wet- en regelgeving beleid tot stand kan brengen, dat slechts in geringe mate weerklank vindt bij belangrijke betrokken partijen?

Eenzelfde vraag werd gesteld over de bereidwilligheid van de financiële instellingen, de hypotheekverstrekkers. Is er met deze instellingen overleg gepleegd over de uitvoering van de regeling? Naar het zich laat aanzien worden zij geconfronteerd met ingewikkelde administratieve handelingen, waarvoor een nieuw automatiseringssysteem nodig is, maar waarvoor ook inzet en specifieke deskundigheid voor beoordeling en afhandeling nodig is.

De leden van de fractie van de PvdA hadden waardering voor het ontwerpen van een instrumentarium voor het kopen van een woning dat vergelijkbaar is met het huursubsidie instrumentarium. Wel vroegen zij zich af of op deze manier rond deze wet zich geen uitvoeringsproblemen zullen gaan voordoen en vroegen zij zich af op welke wijze toetsing en handhaving van de regelgeving gewaarborgd is? Als een van de problemen werd de driejaarlijkse herijking naar voren gebracht, waardoor in het 4^e jaar een terugbetaling zou kunnen plaatsvinden van een hoger inkomen in het 2^e jaar, b.v. door overwerk tot stand gekomen. Terugbetaling moet plaatsvinden op het moment dat het hoger inkomen niet meer genoten wordt en zou mogelijk tot problemen kunnen leiden bij de betaler en tot problemen bij de uitvoering.

De leden van fractie van de PvdA stelden ook vragen naar de inschatting van de risico's van waardedaling van het aangekochte bezit op termijn. Zij veronderstelden dat corporaties uit bedrijfsoverwegingen eerder geïnteresseerd zijn in het afstoten van lastig en slecht bezit,

appartementengebouwen en flats, en niet in verkoop van goedlopend courant bezit. Uit onderzoeksgegevens uit heden en verleden blijkt dat de waardedaling in dat deel van het bezit niet onwaarschijnlijk is. Dit gegeven wordt nog versterkt doordat de marktprijs van de grondgebonden eengezinswoningen in het hele land op dit moment boven de maximumprijs ligt, waarvoor via deze regeling subsidie verkregen kan worden en het derhalve niet waarschijnlijk is die categorie woningen binnen de werkingssfeer van de wet zal vallen.

Betekent dat dan niet dat er een risico voor herfinanciering van de hypotheek die voor 15 jaren gesloten zijn aanwezig is? En betekent dat dan niet dat een zeer kwetsbare inkomensgroep grote financiële problemen zou kunnen krijgen?

Naast het vermogensrisico is er ook een risico met betrekking tot de reservering voor onderhoud, zeker waar het appartementencomplexen betreft. Zou niet als voorwaarde bij de verkoop geregeld moeten worden dat een bepaald bedrag per maand gereserveerd zou moeten worden en in een onderhoudsfonds gedeponneerd? Zou niet bij appartementencomplexen, waarbij niet uitgesloten kan en moet worden dat het om gemengd eigendom gaat, zowel huur als koop, het beheer van de vereniging van eigenaren ondergebracht moeten worden bij de verkopende corporatie? Is niet zonder meer het flankerend beleid bij deze regeling van minstens zo groot belang als de regeling zelf en is daarvoor overeenstemming met de eigenaren van de woningen in de sociale huursector niet cruciaal? Wanneer de uitwerking van het flankerend beleid bij algemene maatregel van bestuur geregeld moet worden, zoals b.v. blijkt uit artikel 22 lid 4 zou het dan niet voor de hand liggen om daar voorrang aan te geven voordat tot invoering van deze regeling overgegaan wordt?

Flankerend beleid houdt immers ook in het geven van goede voorlichting en begeleiding bij de inwerkingtreding van deze wet, mede gelet op het feit dat het hier een groep mensen betreft die geen ervaring heeft met het kopen van een huis en die zich gezien hun inkomenssituatie in een kwetsbare positie bevindt.

De leden van de fractie van **GroenLinks** vroegen hoe er voor wordt zorggedragen dat de voorlichting over dit wetsvoorstel objectief en zorgvuldig plaatsvindt.

3. Artikelen

Artikel 5

De leden van de **VVD**-fractie veronderstelden dat de 8 respectievelijk 12%, zoals genoemd in de kosten van verkrijging in eigendom (artikel 5) het verschil tussen de woningprijs kosten koper en vrij op naam overbruggen. Zij vroegen om een opbouw van deze percentages.

Wat beoogen de indieners met de toevoeging van «kosten van werkzaamheden die niet in de aannemingsom begrepen zijn» in lid 1 onder a? Kunnen zij daar voorbeelden van geven? Indien het de bedoeling is om te voorkomen dat allerlei voor het bouwwerk essentiële werkzaamheden als meerwerk buiten de aanneemsom wordt gehouden, is naar het oordeel van deze leden deze omschrijving veel te vaag.

Waarom wordt in de aanhef van lid 2 het woord «kunnen» gebezigd? Betekent dit dat de onder a. b. en c. beschreven kosten naar keuze al dan niet onder de kosten van het in eigendom verkrijgen vallen? Zo ja, wie beslist dan daarover en wat is het nu van deze bepaling?

Artikel 6

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is verklaard op dit wetsvoorstel. Daarin staan toch zeer nuttige bepalingen, zoals 4:24 (evaluatie eens in de 5 jaar); 4:30 t/m 4:34 (voorwaarden, waaraan subsidiëring moet voldoen) en 4:37 t/m 4:40 (verplichtingen van de subsidie-ontvanger)? Indien later conflicten ontstaan over de toepassing van de Wet bevordering eigenwoningbezit heeft de rechter met titel 4.2 een goede basis voor de oordeelsvorming voor wat betreft de rechten en plichten van partijen.

Artikel 7

Inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is, zo stelden de leden van de fractie van **D66** vast, noodzakelijk om in aanmerking te kunnen komen voor een eigenwoningbijdrage. In artikel 7 lid 2 wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt. Een eigenwoningbijdrage kan ook worden toegekend als de onjuiste inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet aan de eigenaar-bewoner kan worden toegeschreven. Kunnen de initiatiefnemers nog eens aangeven waarom deze uitzondering mogelijk is gemaakt? Wat is er op tegen om van een eigenaar-bewoner te eisen dat hij zich vergewist van een correcte inschrijving alvorens hij een aanvraag indient voor een eigenwoningbijdrage? De feitelijke beoordeling van een recht op een bijdrage is al bewerkelijk genoeg. Reden te meer om over de uitgangsgegevens op voorhand geen begin van twijfel te laten bestaan.

Artikel 11

De leden van de **VVD**-fractie vroegen waarom is voorgeschreven dat de koper voor de toepassing van dit wetsvoorstel de leeftijd van 23 jaar moet hebben bereikt in plaats van de meerderjarigheidsleeftijd van 18 jaar. De leden van de **D66**-fractie sloten zich bij deze vraag aan.

Artikel 12

De leden van de **VVD**-fractie vinden het merkwaardig dat een aspirant koper geen recent eigenaar mag zijn van een woning, die tot hoofdverblijf diende; maar dat dit artikel wel de mogelijkheid openhoudt dat betrokkene over een vakantiewoning beschikt. Hoe verklaren de indieners dit?

Artikel 13

Volgens het tweede lid «kan» een eigenwoningbijdrage worden ingetrokken indien de inschrijving of bewoning niet binnen 9 maanden na de peildatum heeft plaatsgevonden. Waarvan is afhankelijk of deze sanctie inderdaad wordt toegepast en wie beoordeelt dat, zo vroegen de leden van de VVD-fractie.

Artikel 16

De leden van de **CDA**-fractie vroegen waarom in het eerste lid van dit artikel is gekozen voor ten hoogste zes provincies en geen duidelijker relatie is gelegd met inwonertallen en prijssituaties.

De leden van de **D66**-fractie merkten op dat in artikel 16 de mogelijkheid wordt geboden regionale differentiatie in te voeren afhankelijk van de ontwikkeling op de woningmarkten. Buiten twijfel staat dat er behoorlijke verschillen zijn tussen de verschillende regio's en dat dus ook het aanbod van goedkope koopwoningen per regio kan verschillen. Differentiatie is

dus alleszins redelijk te noemen. In het onderhavige artikel wordt echter de bijstelling zowel naar boven als beneden wel heel rigide vastgesteld: zes provincies kunnen stijgen, mits zes provincies dalen en wel voor hetzelfde bedrag. Wordt op deze manier wel voldoende recht gedaan aan de wens tot differentiatie lees maatwerk- en in hoeverre reflecteert de verhouding zes-zes de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkten? En in hoeverre is de verhouding zes-zes bestand tegen mogelijke ontwikkelingen op de huizenmarkt?

Artikel 17

De leden van de **CDA**-fractie vroegen wat in artikel 17 de reden is dat voor een woning, geheel of in belangrijke mate gebouwd door de eigenaar-bewoner, geen garantiecertificaat behoeft te worden afgegeven.

Ook de leden van de fractie van **D66** vroegen waarom in artikel 17 voor een primaire toekenning ten behoeve van een nieuwbouwwoning geen garantiecertificaat verplicht wordt gesteld wanneer de woning geheel of in belangrijke mate wordt gebouwd door de eigenaar-bewoner. Juist in de gevallen dat de eigenaar-bewoner bij de bouw van een woning zelf niet een gekwalificeerde aannemer is en hij evenmin gebruik maakt van de diensten van een gekwalificeerde aannemer ligt het toch voor de hand om een garantiecertificaat te eisen.

Artikel 18

De leden van de fractie van **D66** vroegen waarom niet – voor alle zekerheid – in artikel 18 is uitgegaan van de verplichting om bij bestaande bouw steeds een bouwkundig rapport verplicht te stellen. In hoeverre is een taxateur in staat om in alle gevallen te kunnen beoordelen of de kosten van het verrichten van achterstallig onderhoud minder of meer bedragen dan eentiende deel van de waarde van de woning? Is niet juist met name in twijfelgevallen een bouwkundig rapport van node om te kunnen vaststellen dat de hier bedoelde kosten meer bedragen dan eentiende van de waarde van de woning?

Artikel 20

De leden van de fractie van **D66** wezen erop, dat in artikel 20 wordt vastgelegd dat voor een primaire toekenning ten behoeve van een bestaande woning vereist is dat deze zich niet bevindt op bodem, waarvan ingevolge de Wet bodembescherming is vastgesteld dat deze ernstig verontreinigd is. Leidt deze verplichting er niet toe dat in (zeer) veel gevallen nader onderzoek geboden is? Waarom is niet een bodemonderzoek voor alle bestaande woningen verplicht gesteld, gelet op de digitale bewoordingen van het onderhavige artikel?

Artikel 22

De leden van de **VVD**-fractie zeiden er mee te kunnen leven dat het wetsvoorstel een beperkt aantal mogelijkheden biedt voor beperkende voorwaarden, zij het dat zij met name de termijnen van respectievelijk 5, 15 en 30 jaar in artikel 22, lid 2 en 3, wel erg lang vinden. Wel is het hun opgevallen dat in dit op het laatste moment ingevoegde artikel sprake is van «marktwaaarde» van de woning. Vermoedelijk is dit het resultaat van haastwerk, want het begrip marktwaaarde komt voor zover zij hebben kunnen nagaan nergens anders in het wetsvoorstel voor en wordt ook niet nader gedefinieerd. Dat is zeer storend, want niet duidelijk is of onder marktwaaarde moet worden verstaan de prijs in bewoonde, dan wel onbewoonde staat. Mag uit het feit, dat in het derde lid tevens sprake is

van «marktwaarde in verhuurde staat» worden afgeleid dat onder «marktwaarde» sec wordt verstaan: leeg opgeleverd? Waarom wordt in dat lid verondersteld dat huurwoningen «voor minder dan de marktwaarde in verhuurde staat» zouden worden verkocht? In het kader van dit wetsvoorstel wordt een bestaande woning immers verkocht voor de waarde, vrij van huur en gebruik (artikel 5, lid 1 onder b.); zij het dat enige reductie daarop denkbaar is?

Verder vragen de leden van de VVD-fractie waarom in artikel 22, lid 1 onder b. het recht om beperkende voorwaarden te stellen is beperkt tot toegelaten instellingen. Nog afgezien van andere, niet winst beogende instellingen zou het toch zeer wel denkbaar zijn dat ook particuliere huiseigenaren uit welbegrepen eigenbelang woningen tegen een gereduceerde prijs zouden verkopen met een terugbetalingsplicht bij doorverkoop?

De leden van de **D66**-fractie vroegen op welke wijze de in artikel 22 lid 3 bedoelde «marktwaarde in verhuurde staat» wordt berekend.

Artikel 24

Artikel 24 bevat een hardheidsclausule, aldus de leden van de fractie van D66; kan aan de hand van een casus een realistisch beeld worden geschetst van de reikwijdte van dit artikel?

Artikel 25

De leden van de fractie van D66 merkten op dat artikel 25 toeziet op de mogelijke overgang van de eigenwoningbijdrage bij verlies van eigendom van de woning door de eigenaar-bewoner. Stel dat met toepassing van dit artikel de eigenwoningbijdrage op naam is gesteld van de echtgenoot van de eigenaar-bewoner en dat vervolgens tussen partijen een scheiding wordt uitgesproken; welke gevolgen heeft dit voor de eigenwoningbijdrage?

Artikel 30

De leden van de **VVD**-fractie constateerden dat gedurende de eerste 15 jaar sprake is van twee verschillende bijdragen: een rentesubsidie en een toeslag ter bekostiging van de overdrachtsbelasting. Beide kennen een eigen formule. Maar waarom zo ingewikkeld gedaan? Waarom niet de overdrachtsbelasting, die ingevolge artikel 5 toch al onderdeel uitmaakt van de kosten van verkrijgen in eigendom, gewoon meegefinancierd met de rentesubsidie? Eén formule in plaats van twee, en bovendien wordt de formule voor de rentesubsidie eenvoudiger. Het enige materiële verschil met het wetsontwerp zou zijn dat daarmee ook de overdrachtsbelasting over een hoger bedrag van f 197 900 zou worden gesubsidieerd. Maar dat zou op zichzelf reeds een verbetering van de regeling zijn. Niet goed valt in te zien waarom de indieners de subsidiëring van de overdrachtsbelasting hebben gelimiteerd tot genoemd bedrag. Voor te grote budgettaire consequenties behoeft niet te worden gevreesd. Er zullen zich in het kader van dit wetsvoorstel relatief weinig gevallen voordoen, waarbij (met eigen geld) duurdere woningen dan f 197 900 worden verworven; en dan nog zal het in verreweg de meeste gevallen om een verhoging van enkele guldens per maand gaan (met een theoretisch maximum van ca. 15 guldens). Gaarne een reactie hierop van de indieners.

Daarnaast meenden de leden van de VVD-fractie dat de formule voor de rentesubsidie in artikel 30 lid 2 een foutieve veronderstelling bevat; namelijk dat in de hypothecaire lening altijd de overdrachtsbelasting is

meegenomen. Dat blijkt uit de aanwezigheid van de tweede factor van de formule, te weten $\frac{100}{Po}$.

$$100=Po$$

Deze veronderstelling is sowieso al niet juist als het om een nieuwbouwwoning gaat. Maar zelfs voor een bestaande woning staat dit niet bij voorbaat vast. Vermoedelijk behoeft het wetsvoorstel hier een correctie. Indien de indieners de suggestie van deze leden zouden overnemen om de rentesubsidie en de toeslag voor de overdrachtsbelasting ineen te schuiven, zou tegelijkertijd dit probleem zijn opgelost.

In de formule van artikel 30, lid 2, wordt de normlast berekend door het gemiddelde te nemen van de normlast, afgeleid van rekeninkomen en minimum-inkomensijpunt uit het peiljaar en de voor inflatie geïndexeerde normlasten van de twee daaropvolgende jaren. Dat blijkt ook nog eens expliciet uit de toelichting in de Tweede nota van wijziging (stuk nr. 15, pagina 28 bovenaan). Maar afhankelijk van de vraag of de peildatum zich in de eerste dan wel tweede helft van het jaar bevindt, zullen één of twee van de volgijaren over de peildatum heen schieten. Het inflatiepercentage in die jaren kan daarom op de peildatum nog niet bekend zijn. De leden van de VVD-fractie vroegen zich dan ook af hoe op die manier de normlasten geïndexeerd kunnen worden. Indien deze constatering terecht is en de regeling moet worden aangepast, zou tegelijk een stuk vereenvoudiging kunnen worden aangebracht door eenvoudigweg uit te gaan van de normlast, zoals afgeleid uit het peiljaar en daar de laatst bekende inflatie-index op los te laten. Doet zich trouwens ook geen soortgelijk probleem voor bij de bijdrage in het zestiende jaar?

Artikel 32

De leden van de fracties van **RPF/GPV** en **SGP** wezen erop, dat gezinnen met meerdere kinderen zijn aangewezen op grotere en dus in de regel duurdere woningen. De in het voorstel opgenomen bijdragen zullen voor deze gezinnen veelal tekort schieten. Deze leden hebben geconstateerd dat in artikel 32 de mogelijkheid is opgenomen om bij AMvB een systeem van kindertoeslagen in te voeren. Wat is de praktische betekenis van deze «kan»-bepaling? Hoe groot achten de indieners de kans dat zo'n systeem op korte termijn daadwerkelijk wordt ingevoerd? Welke voorwaarden moeten daarvoor zijn vervuld?

Artikel 33

De leden van de fractie van **D66** stelden vast, dat de vangnetregeling in hoofdstuk 4 van het wetsvoorstel een voorziening beoogt te treffen in de vorm van een bijzondere bijdrage voor die gevallen waarin voor het einde van het driejaarstijdvak het actueel inkomen ten minste 20 procent lager ligt dan het meetinkomen. Op welke wijze is voorzien in aanpassing van de eigenwoningbijdrage indien het actueel inkomen hoger is komen te liggen dan het meetinkomen in genoemd tijdvak? En in hoeverre had het niet aangenomen amendement nr. 26 van het lid Van Middelkoop hierop een positieve invloed kunnen hebben?

Artikel 41

Artikel 41 ziet toe op de aanpassing bij ministeriële regeling van de bedragen van onder meer het maximaal toegestaan inkomen, het maximaal toegestaan vermogen en de minimum normlasten, aldus de leden van de fractie van D66. De aanpassing is primair gericht op het verwerken van de inflatie en dus gericht op aanpassing aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen. Daarnaast kan er voor wat betreft het maximaal toegestaan inkomen en het grensbedrag in de vangnetregeling

een verdere aanpassing plaatsvinden indien en voor zover het gaat om compensatie van onbedoelde gevolgen van maatregelen met betrekking tot de belastbare inkomens boven het minimuminkomenspunt. De leden van de fractie van D66 vonden deze bepaling rijkelijk vaag en vatbaar voor een zeer ruime interpretatie. Kunnen de initiatiefnemers aan de hand van één of meerdere casussen een indicatie geven van de reikwijdte van dit artikel? Op welke wijze kan de minister een verantwoordelijke aanpassing berekenen? Waarom is er overigens voor gekozen om deze bijzondere aanpassing – die in formele zin geen begrenzing kent – vast te leggen in een ministeriële regeling? Wordt op deze manier geen vrijbrief gegeven aan de minister om op dit onderdeel aan inkomensbeleid te doen? De minister kan immers zowel besluiten toepassing van deze bijzondere aanpassing achterwege te laten als besluiten tot een disproportionele aanpassing.

Artikel 43

De leden van de fractie van D66 merkten op dat de termijnen waarbinnen op de voet van artikel 43 de minister een beslissing moet hebben genomen kort zijn te noemen. Gelet op het bewerkelijke karakter van de toepassing van het onderhavige wetsvoorstel doet bijvoorbeeld de termijn van twee weken na het indienen van een aanvraag voor een primaire toekenning wel een bijzonder beroep op de kwaliteit van de uitvoeringsorganisatie. Delen de initiatiefnemers de zorg van de leden van de fractie van D66 op dit punt?

Artikel 47

In artikel 47 wordt de informatieplicht geregeld van onder andere de financier. Wat zijn de gevolgen en wat kan de sanctie zijn indien niet of niet volledig aan deze plicht door de financier wordt voldaan, zo vroegen de leden van de fractie van D66.

Artikel 52

Waarom wordt, zo vroegen de leden van de D66-fractie, in artikel 52 het college van burgemeester en wethouders uitgezonderd van de verplichting om aan de minister kosteloos gegevens en afschriften van stukken te verstrekken? Betekent een en ander dat het college van burgemeester en wethouders ter zake gemaakte kosten bij de minister in rekening kan brengen, en zo ja, is dat wenselijk te achten?

Artikel 56

Artikel 56 beschrijft – zonder enige redengeving en clausulering – de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur af te wijken van onderdelen die in het wetsvoorstel zijn vastgelegd. Kan nog eens een nadere onderbouwing worden gegeven van een dergelijke ruime bevoegdheid? En kan voorts worden aangegeven waarom die afwijkingsbevoegdheid niet is begrensd, zo vroegen de leden van de fractie van D66.

De voorzitter van de commissie,
De Beer

De griffier van de commissie,
Nieuwenhuizen