

Vergaderjaar 2005–2006

29 917

Wetsvoorstel van de leden Duivesteijn en Hofstra tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit)

Nr. 10

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 21 februari 2006

1. Algemeen

Graag danken de initiatiefnemers de leden van de diverse fracties voor de constructieve wijze waarop zij hebben gereageerd op het voorliggende wetsvoorstel van de leden Duivesteijn en Hofstra tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit. Tevens verontschuldigen wij ons voor het feit dat de beantwoording te lang op zich heeft laten wachten. Toen duidelijk werd dat het niet mogelijk was de nieuwe regeling 1 januari 2006 in te laten gaan hebben wij gekozen voor een behandeling in het voorjaar van 2006.

De titel van het wetsvoorstel maakt al duidelijk dat het gaat om een verruiming én vereenvoudiging van de werking van de huidige BEW. In deze BEW-Plus zijn wij tegemoet gekomen aan een aantal knelpunten dat staat beschreven in de evaluatie¹ die tot stand is gekomen in opdracht van de Minister van VROM. In de memorie van toelichting hebben wij uitgebreid stilgestaan bij deze evaluatie. Tevens hebben wij een bijlage opgenomen waarin een vergelijking is gemaakt van de hoofdpunten van de evaluatie en de door ons voorgestelde wijzigingen. Initiatiefnemers menen dat de oorspronkelijk beoogde doelstelling met de voorgestelde wijzigingen effectiever kan worden gerealiseerd.

Wij achten het van belang te mogen constateren dat over het beginsel van de wet, de bevordering van het eigenwoningbezit, in de Tweede Kamer grote overeenstemming bestaat. De indieners zien de voorgestelde BEW-Plus als één van de instrumenten die mensen in staat stellen om zélf te kunnen kiezen tussen huren en kopen. De BEW-Plus ondersteunt daarbij de vraag van mensen met een bescheiden inkomen, en verdient aanvulling met initiatieven die zich richten op het verruimen van het aanbod aan betaalbare koopwoningen. In de memorie van toelichting hebben wij het belang van verkoop van huurwoningen door woningcorporaties daarbij benadrukt. Wij zijn van mening dat van corporaties een actievere opstelling mag worden verwacht in de koopsector. Door nieuwbouw van betaalbare koopwoningen en door de verkoop van huurwoningen kunnen corporaties bijdragen aan het terugbrengen van een marktsegment dat op dit moment zwaar gemist wordt. Een betaalbaar

¹ «Evaluatie van de wet BEW» (VROM 2004).

koopsegment, waarin mensen de stap van een huur- naar een koopwoning kunnen maken en waarin kopen en huren geen gescheiden werelden maar volwaardige keuzemogelijkheden zijn. In dit verband verwijzen wij ook naar de motie¹ van de leden Van Gent en Veenendaal, waarin de regering wordt verzocht met gemeenten en woningcorporaties afspraken te maken op basis waarvan ongeveer 20% van de huurders tot uiterlijk 2010 hun huurwoning kunnen kopen. Een doelstelling die zonder extra maatregelen niet zal kunnen worden gerealiseerd. Ons voorstel kan de realisering van deze gestelde doelen haalbaar maken. In het verlengde hiervan vragen wij nogmaals naar het met spoed uitvoeren van de kamerbreed gedragen motie² terzake uit 2001.

Waar de leden van de fractie van de SP tot een meer kritische beschouwing van onze voorstellen komen, merken wij op dat de uitgangspunten waarop die beschouwing is gebaseerd niet ver van die van de initiatiefnemers afstaan. Zo delen wij de opvatting dat de overheid ten principale geen eigendomsvorm dient voor te trekken. Voor ons is het ook niet de vraag of er een maatschappelijke reden zou zijn om kopen onder lagere inkomensgroepen «extra te bevorderen», zoals de leden van de SP-fractie stellen. Het gaat ons om de onbalans die de afgelopen jaren is ontstaan tussen de mogelijkheden van lagere en hogere inkomensgroepen om de koopwoningmarkt te betreden. Ook lagere en middeninkomensgroepen moeten de keuze hebben tussen huur en koop. Wij willen voor hen de koopmogelijkheden niet «extra» bevorderen. Wij willen voor hen mogelijk maken wat voor burgers met een hoger inkomen al een reële keuzemogelijkheid is.

Daar waar fracties specifieke vragen hebben, gaan die vooral over de werking van de wet in de praktijk van alledag. In het navolgende geven wij op deze vragen en opmerkingen een reactie, waarbij wij de opbouw van het verslag volgen.

Wij benadrukken dat het wetsvoorstel beoogt om knelpunten op te lossen die zich in de praktijk voordoen. Het gaat ons niet om een herijking van de achterliggende doelstellingen van de huidige wet. Deze doelstelling is primair gericht op het bereikbaar maken van het eigenwoningbezit onder lagere en lagere middeninkomens. Bij de verbeteringen van de huidige wet hebben wij ons gericht op de knelpunten uit de evaluatie: de uitvoeringsaspecten sluiten onvoldoende aan bij de werkwijze van geldverstrekkers en het aanbod dat binnen de voorwaarden van de regeling beschikbaar komt is – mede door de sterk gestegen kooprijzen – te gering.

2. Inleiding

Koopsector verdwijnt uit beeld

De leden van fracties van de PvdA, de VVD, de SP en ChristenUnie vragen of het niet waarschijnlijk is dat een financiële ondersteuning van de vraag leidt tot een opdrijving van de prijs in het betreffende marktsegment.

- Wat betreft het prijsverhogende effect van de subsidie merken wij op dat hier hooguit in theorie sprake van zou kunnen zijn. De prijs van een koopwoning wordt namelijk vooral bepaald door de prijs/waarde van vergelijkbaar aanbod en niet door de hoogte van het inkomen van de potentiële koper. De marktwaarde en daarmee verkoopprijs van een koopwoning wordt ontleend aan referentieverkopen. Wat brengt een vergelijkbare woning in de buurt op? Ofwel: je kunt niet zomaar een woning duurder verkopen omdat de beoogde koper – al dan niet dankzij subsidie – over voldoende middelen beschikt. Ook bij verkoop van corporatiewoningen vindt er altijd een waardetaxatie plaats; invloed van de BEW-Plus is daardoor marginaal zo niet uitgesloten.

¹ Motie van de leden Van Gent en Veenendaal, Kamerstukken II 2005–06, 30 300 XI, nr. 45 (16 november 2005).

² Motie van de leden Hofstra en Duivesteijn, Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 24 (4 april 2001). De regering is destijds verzocht om over de nieuwbouw- en verkoopdoelstellingen concrete meerjarenafspraken te maken met gemeenten en corporaties, en verkoop van sociale huurwoningen en de bouw van sociale koopwoningen als apart prestatieveld op te nemen. Ook is de regering verzocht om zo nodig met nadere maatregelen te komen. «Daarbij kan gedacht worden aan het opleggen van een financiële heffing.» Deze boodschap staat nog onverkort overeind.

Ook bij verkoop door particulieren kan de verkopende partij niet of nauwelijks weten dat één van de potentiële kopers mogelijkwerwijs een beroep op de BEW-Plus gaat doen. Ook hier zal er dus geen directe invloed op de prijsstelling zijn.

Het werkelijke probleem is dat in de huidige marktsituatie de actuele prijs voor lagere en middeninkomens al niet betaalbaar is. Dit probleem wordt ook door corporaties geconstateerd. Corporaties die huurwoningen te koop aanbieden aan zittende bewoners ervaren met regelmaat dat de koopprijs (zelfs als deze onder de marktwaarde ligt) te hoog is. Deze bewoners hebben wel een koopvraag maar kunnen die niet effectueren: er komt geen transactie tot stand. Met hulp van de BEW-Plus zal dat in veel gevallen wél kunnen: potentieel aanbod wordt feitelijk aanbod. Dit is precies de beweging die de BEW-Plus op gang wil brengen. Het beoogde effect daarvan is dat er meer transacties «aan de onderkant» van de koopmarkt plaatsvinden. Dat is goed voor de werking van de woningmarkt, die immers gebaat is bij voldoende instroom van nieuwe kopers. Die instroom stagneert momenteel, omdat de instap- en overstapmogelijkheden richting koopsector structureel zijn afgenomen. Het is niet aan te nemen dat binnen afzienbare tijd de woningmarkt een zodanige verandering zal ondergaan dat een groter deel van de woningvoorraad wel bereikbaar wordt voor de doelgroep van de BEW-Plus. Materieel betekent dit dat deze groep thans buitengesloten is op de koopwoningmarkt. Door met hulp van BEW-Plus de potentiële vraag naar betaalbare koopwoningen effectief te maken, wordt het potentiële aanbod in dat segment eveneens effectief. Hiermee is ook de vraag van de leden van de VVD, die verwijzen naar het inelastische aanbod, beantwoord.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts naar de relatie tussen de voorgestelde BEW-Plus en de plannen van de minister om het woningaanbod te vergroten. Is het wetsvoorstel daarop een aanvulling of zou het een belemmering kunnen vormen?

- Indieners zien het wetsvoorstel in de eerste plaats als een waardevolle aanvulling. In de memorie van toelichting hebben wij al uiteengezet dat aanbodverruiming hard nodig is en dat gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars voluit aan de slag moeten. Terecht verwijzen de leden van de SP-fractie naar pleidooien van economen «om het probleem van de onbetaalbaarheid niet langs de vraagzijde maar langs de aanbodzijde aan te pakken». De kern van het probleem ligt inderdaad in het jarenlang tekortschieten van aanbod in het laaggeprijsde segment. Het tekortschieten van het beleid op dit punt mag, zo menen de indieners, echter niet leiden tot een situatie waarin huurders en starters hun mogelijkheden om een woning te kopen steeds verder uit beeld zien raken. Dat het ene (aanbodverruiming) niet dan wel onvoldoende wordt gedaan, betekent niet dat het andere (individuele vraagondersteuning) zou moeten worden gelaten.

Per saldo verwachten indieners geen prijsopdrijvend effect van een individueel toe te kennen koopsubsidie, zeker niet als gevolg van de aantallen waar indieners van uitgaan. Het prijsdrukkende effect van de vergroting van het aanbod is vele malen groter. Aanbodverruiming is dan ook hard nodig, en verreweg de grootste bijdrage daaraan mag verwacht worden van de verkoop van huurwoningen en de bouw van sociale koopwoningen door corporaties. Dat is immers de enige manier om op korte termijn een omvangrijk betaalbaar koopsegment te realiseren. De BEW-Plus kan daar een versnelling in aanbrengen door de koopvraag van mensen met een bescheiden inkomen effectief te maken. De noodzaak van die vraagondersteuning ligt in het gegeven dat de koopsector in de afgelopen jaren buiten het financiële bereik van veel starters en huurders

is gekomen. De BEW-Plus maakt het mogelijk om die stap wél te maken, en draagt op die manier bij aan het dichten van het gat tussen de huur- en koopsector. Indieners zijn van mening dat een dergelijk maatregel heilzaam juist zal zijn voor de tot stand koming van een meer dynamische woningmarkt.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de initiatiefnemers de uitwerking van de wet zien als de prijzen van koopwoningen stijgen. Kan dan nog aan de doelen van de wet worden voldaan of is er dan weer een wetswijziging nodig? En wat is de inschatting van de initiatiefnemers ten aanzien van een veranderende rentestand?

- De initiatiefnemers benadrukken hier het principiële uitgangspunt van de regeling. Deze is geënt op het uitgangspunt dat een betaalbare koopwoning – zoals door de minister van VROM in overleg met de gemeente is gedefinieerd in aansluiting op het ISV-2 gedefinieerd – financieel tenminste bereikbaar moet zijn voor inkomens vanaf de bovenkant van de huurtoeslagdoelgroep. Dat is nagenoeg gelijk aan het bruto modale inkomen. Ofwel: de regeling maakt een betaalbare nieuwbouwkoopwoning daadwerkelijk financieel bereikbaar voor de huishoudens met een modaal inkomen.
De BEW-Plus is zodanig ingericht dat dit uitgangspunt altijd behouden blijft. Bij een hogere rente kost handhaving van dat uitgangspunt meer geld, bij een lagere rente minder. De BEW-Plus verschilt wat dat betreft niet van de vele andere overheidsregelingen waarvan het budgetbeslag renteafhankelijk is. De leden van de PvdA-fractie verwijzen in dit verband naar de relatie tussen de rentestand en de koopprijzen. In de wet is voorzien dat de maximaal subsidiabele koopsom jaarlijks in principe wordt bijgesteld op basis van de ontwikkeling van de bouwkosten, en volgt het ISV hierin. Als de woningprijzen (bijvoorbeeld vanwege een hoge rentestand) dalen, neemt het subsidiabele aanbod toe en zou het beroep op de regeling kunnen stijgen. Vooralsnog is dat een theoretische situatie, waarvan evenwel te hopen is dat die zich voor gaat doen. In dat geval maakt de wet het mogelijk uit te gaan van een contingentering van het aantal toekenningen teneinde zorg te dragen voor een aanvaardbaar budgetbeslag. Een dergelijk maatregel is in zo'n situatie gerechtvaardigd omdat de regeling immers ook minder nodig is. Zouden de woningprijzen beduidend sterker stijgen dan de bouwkosten, dan neemt – door de gekozen systematiek – het subsidiabele aanbod in omvang af.

De leden van de SP-fractie stellen dat de ervaring leert dat huren vooral aantrekkelijk is voor de lagere inkomens, terwijl kopen aantrekkelijker is voor hogere inkomens. Deze leden schatten in dat voor de meeste huishoudens het omslagpunt (uitgedrukt in jaarinkomen van een huishouden) waarbij kopen aantrekkelijker wordt dan huren rond anderhalf keer het individuele modaal inkomen ligt. Dat is ongeveer gelijk aan het modale huishoudeninkomen. Zij vragen zich af of er een maatschappelijke reden is om kopen onder het bestaande omslagpunt *extra* te bevorderen.

- De indieners onderschrijven op hoofdlijnen de redenering over het door de SP genoemde omslagpunt. Het punt dat zij aandragen is evenwel dat men bij een individueel inkomen van anderhalf keer modaal (dat neerkomt op een modaal huishoudeninkomen) niet meer van een bescheiden inkomen kan spreken: dat is een meer dan fatsoenlijk inkomen. Helaas is een dergelijk inkomen in de huidige marktsituatie benodigd om toe te kunnen treden tot de koopmarkt. Het maatschappelijke probleem is dat dit omslagpunt de laatste jaren ernstig verschoven is, als gevolg van de prijsstijgingen in de koopsector. Zoals in onze memorie van toelichting uitgebreid is toegelicht is

de koopsector voor lagere en in toenemende mate ook middeninkomens uit beeld geraakt. Dat is zowel maatschappelijk als woningmarkttechnisch ongewenst: de BEW-Plus draagt bij aan een oplossing.

Een herziene regeling: de BEW-Plus

De leden van de PvdA-fractie vragen of de te kopen woning inderdaad moet voldoen aan eisen van goed onderhoud. Wat als de koper er bewust voor kiest om een goedkope «opknapper» te kopen en een iets hogere hypotheek wil om dit huis op te knappen.

- Met de wijzigingen in de BEW-regeling sluiten indieners aan bij de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie. Norm 10 van de Nationale Hypotheek Garantie geeft aan dat wat betreft woningverbetering een nieuwe lening kan worden verstrekt (dan wel een aanvullende lening mogelijk is) waarbij rekening wordt gehouden met een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan € 2 500. Dit houdt in dat de koper zijn uitgaven aan woningverbetering waar het een investering van meer dan € 2 500 betreft moet verantwoorden. Door de lening krijgt de koper van een woning ruimte om de kwaliteit van de woning bij aankoop, maar ook nadien, te verhogen door middel van een lening met Nationale Hypotheek Garantie.

De leden van de CDA-fractie geven aan, onder verwijzing naar artikel 22, te hechten aan de introductie van een hardheidsclausule in het anti-speculatie beding. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen zich of artikel 22 in de huidige BEW de uitvoering van de regeling bemoeilijkt heeft.

- Met de bepaling in artikel 22 is geregeld dat koopovereenkomsten die een antispeculatie beding kennen onder de werking van de BEW-regeling vallen. Het is aan partijen zélf om te beslissen of een van dergelijk beding wel of geen gebruik wordt gemaakt. Met andere woorden, koopovereenkomsten kunnen een antispeculatie beding kennen, de wet verplicht niet daartoe. Overigens zijn de leden van de CDA-fractie kennelijk in de veronderstelling dat een antispeculatie beding het onmogelijk maakt om de woning te verkopen, bijvoorbeeld als de eigenaar na twee jaar plotseling voor zijn/haar werk naar het buitenland moet. Dat is onjuist. Het antispeculatie beding is slechts van toepassing als de woning onder de marktwaarde is verkocht en bevat de mogelijkheid van een dan daaraan verbonden terugbetalingsregeling. Die staat verkoop op zichzelf niet in de weg en vereist dan ook geen afzonderlijke hardheidsclausule. De evaluatie van de huidige BEW heeft laten zien dat artikel 22 een aantal potentiële verkopen met een kortingsdeling in de weg heeft gestaan. Om die reden hebben initiatiefnemers er in het voorliggende voorstel voor gekozen om de mogelijkheid van toepassing van een antispeculatie beding te openen. Indieners zouden het op zich juist vinden indien er een goede, generieke regeling op dit punt in het BBSH, die ook van toepassing is op verkoop van huurwoningen zonder BEW-subsidie, wordt opgenomen.

Wat betreft de vergroting van het bereik door de aankoopprijs van de woning te verhogen, hebben de leden van de SP-fractie twijfels of dit voldoende soulaas biedt. De fractie doelt dan met name op regio's met een overspannen woningmarkt en op de markt voor (eengezins)tussenwoningen.

- Indieners zijn ervan overtuigd dat de verhoging van het prijsbereik van de voorgestelde regeling van wezenlijke betekenis is. De huidige BEW richt zich op het prijssegment tot net boven de € 100 000; de BEW-Plus

verruimt voor veel potentiële kopers de zoekmogelijkheden tot in het segment rond de € 150 000. De navolgende tabel (met gegevens van het Kadaster) laat zien hoeveel bestaande woningen in deze prijsklassen werden verkocht in de eerste drie kwartalen van 2005.

koopsommen €	kwartaal 1		kwartaal 2		kwartaal 3		kwartaal 4	totaal	
lager dan 50 000	240	2%	197	1%	202	1%	n nb	639	1%
50 000 tot 70 000	456	3%	434	3%	431	3%	n nb	1 321	3%
70 000 tot 85 000	740	5%	774	5%	701	4%	n nb	2 215	5%
85 000 tot 100 000	1 276	9%	1 369	8%	1 367	8%	n nb	4 012	9%
100 000 tot 115 000	1 805	13%	1 975	12%	1 920	12%	n nb	5 700	12%
115 000 tot 140 000	4 895	35%	5 895	36%	5 946	36%	n nb	16 736	36%
140 000 tot 150 000	2 289	16%	2 722	17%	2 816	17%	n nb	7 827	17%
150 000 tot 160 000	2 373	17%	2 918	18%	3 096	19%	n nb	8 387	18%
Totaal	14 074	100%	16 284	100%	16 479	100%	n nb	46 837	100%

De cijfers maken overduidelijk dat in het segment tot € 115 000 weinig woningen beschikbaar komen. In die zin wekt het geringe beroep op de huidige regeling dan ook weinig verbazing. Juist in het segment daarboven is echter sprake van een aanzienlijk aanbod. Met de voorgestelde BEW-Plus komt dat aanbod binnen het bereik van mensen die hun koopwens nu niet kunnen vervullen. Bij overspannen markten kan het aanbod verder worden vergroot door middel van kortingen die door corporaties kunnen worden verleend.

3. Beleidscontext

Een eigen woning: zeggenschap en verantwoordelijkheid

De leden van de PvdA-fractie lezen dat het wetsvoorstel kan bijdragen aan vitale steden. Zij vragen of er ook een meerwaarde is voor een vitaal platteland.

- De voorgestelde regeling is van grote meerwaarde voor een vitaal platteland. Juist daar zien we dat startende jongeren die graag in hun kern zelfstandig willen gaan wonen als gevolg van de gestegen koopprijzen niet of nauwelijks meer aan de bak komen. BEW-Plus maakt dat wél mogelijk en levert hiermee een belangrijke bijdrage aan een vitaal platteland. De regeling gaat vertrek uit en veroudering van plattelandskernen tegen.

Verkoop als kernactiviteit

De leden van de CDA-fractie constateren dat de initiatiefnemers er de voorkeur aan geven dat de regering eventueel via het BBSH aanvullende eisen kan stellen. Dient bijvoorbeeld de Koopgarantregeling nu in het BBSH te worden vastgelegd? Deze leden vragen hoe en waar dit geregeld moet worden als het BBSH verdwijnt, aangezien er op ditzelfde moment een discussie wordt gevoerd over de toekomst van het BBSH. Moet er in dat geval niet toch een wettelijke regeling komen in de BEW-Plus? Kan de wetgever in dit verband een onderscheid maken tussen te verkopen woningen van corporaties en overige verhuurders?

- Het Rijk heeft een titel om regels te stellen aan de verkoop van corporatiewoningen. Het betreft immers op grond van de toelating conform de Woningwet maatschappelijk gebonden vermogen, dat uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting mag worden aangewend. Op die titel heeft het Rijk voorwaarden aan de verkoop gesteld. Overige verhuurders zijn geen toegelaten instellingen, daar ontbreekt

die mogelijkheid. De mogelijkheid voor corporaties om huurwoningen te verkopen staat in het BBSH. Terzake kan worden verwezen naar artikel 11, tweede lid, onderdeel e, juncto artikel 11c van het BBSH. Het heeft de voorkeur van indieners om de voorwaarden van verkoop van huurwoningen in het BBSH te regelen. Daarmee zijn deze voorwaarden ook van toepassing voor niet BEW-Plus woningen. Indieners zijn er bovendien voorstander van dat in het BBSH niet alleen de mogelijkheid wordt geopend tot de verkoop van huurwoningen maar dat er ook voor zowel de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen alsook de verkoop van bestaande huurwoningen volwaardige corporatieprestaties worden geformuleerd. Mocht het BBSH verdwijnen, dan is het onvermijdelijk dat er andere regelgeving noodzakelijk is. Het ligt volgens de indieners voor de hand om die regeling dan zodanig in te richten dat de bij verkoop te hanteren principes worden beschreven; het bij naam en toenaam noemen van constructies die in praktijk worden gebruikt is niet wenselijk. Overigens beschouwen indieners de Koopgarantregeling vooralsnog niet als een regeling die recht doet aan de gelijke lusten en lasten van de koper. Indieners hebben in de memorie van toelichting immers aangegeven een winstdeling van 1:1 rechtvaardig te vinden. Koopgarant, waar de CDA-fractie naar verwijst, gaat uit van een winstdeling van 1:2 en voldoet daar niet aan.

Volgens de initiatiefnemers van het wetsvoorstel moet het aanbod omhoog. De leden van de PvdA-fractie vragen wat zij vinden van het plan dat een corporatie in Nieuwegein had om heel haar bezit «te koop» te zetten? Zou dit een mogelijke oplossing zijn die voor alle corporaties zou moeten worden overgenomen?

- Onze opvatting over verkoop van huurwoningen staat uitgebreid beschreven in de memorie van toelichting. Een beleid gericht op vergroting van het aanbod betaalbare koopwoningen steunen wij van harte. In dat verband noemen wij hier graag nogmaals de motie van de leden Van Gent en Veenendaal, waarin een forse verruiming van de mogelijkheden voor huurders om hun woning te kopen wordt bepleit. Per corporatie zal afhankelijk van de regio, het type bezit en de woningmarkt de afweging tussen huur of koop anders uitvallen. Volledige verkoop van al het Nederlandse corporatiebezit ligt niet in de rede. Een passend aanbod aan betaalbare huurwoningen dient zonder voorbehoud gegarandeerd te worden door de sociale huursector.

Nieuwbouw van sociale koopwoningen

Een keerzijde van het wetsvoorstel is volgens de leden van de SP-fractie, dat de financiële gevolgen van verkoop binnen tien jaar als gevolg van bijvoorbeeld echtscheiding en calamiteiten voor de doelgroep veel dramatischer zijn.

- Indieners verwijzen in dit verband naar de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), die het financieringsrisico bij koop mitigeert. Stel dat er sprake is van gedwongen verkoop dan blijft de koper niet zitten met de restschuld, die wordt immers door de NHG overgenomen. Voorwaarde is wel dat de koper te goeder trouw heeft gehandeld. Bovendien heeft de NHG per 1 juli jongstleden een nieuwe faciliteit geïntroduceerd om kopers die in betalingsproblemen zijn gekomen als gevolg van (echt)scheiding, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden van de partner tijdelijk meer armslag te geven. Met goedkeuring van de geldgever kan een lening worden opgenomen voor maximaal twee jaar. De lening wordt geborgd met NHG. De geldnemer betaalt hier geen extra premie voor. Deze faciliteit geeft de koper de tijd om op zijn oorspronkelijke niveau van koopkracht te komen waardoor de

maandelijkse woonlasten weer op eigen kracht kunnen worden betaald. Mocht dit niet lukken, dan heeft de koper minstens de tijd om uit te zien naar een andere woning. Een huishouden dat koopt met de BEW-subsidie verschilt in dat opzicht niet van andere kopers of huurders die bij een sterke daling in hun koopkracht eveneens gedwongen kunnen zijn te verhuizen.

De leden van de SP-fractie vragen van de indieners een reactie op hun stelling dat door het beleid van de rijksoverheid om de huren te liberaliseren en de rekening voor volkshuisvestingsbeleid door te schuiven naar de corporaties de voorraad betaalbare huurwoningen in snel tempo terugloopt, waardoor er steeds minder sprake is van een vrije keus tussen huur en koop. Zouden de middeninkomens in Nederland niet eerder gebaat zijn met de bouw van meer betaalbare huur- en koopwoningen, in plaats van met een koopsubsidie?

- De voorraad betaalbare huurwoningen is inderdaad in snel tempo teruggelopen. Overigens geldt hetzelfde voor de betaalbare koopwoningen. De oorzaak van de terugloop in betaalbare huurwoningen kan echter (nog) niet gelegen zijn in de voorgestelde liberalisering van het huurbeleid. Simpelweg omdat deze nog niet van kracht is. Indieners zijn het met de leden van de SP-fractie eens dat er steeds minder sprake is van een vrije keus tussen huur en koop. Mede om die reden hebben indieners destijds het voorstel tot de BEW gedaan. Daarbij stellen indieners zich op het standpunt dat veel meer Nederlanders dan nu het geval is zelf zeggenschap én verantwoordelijkheid over hun woning moeten kunnen hebben. Indieners zien niet in waarom alleen de mensen met de hogere inkomens de vrije keuze hebben tussen een huurwoning dan wel een koopwoning (met fiscaal te verrekenen lasten). Verder delen de indieners de opvatting van de SP-fractie dat middeninkomens gebaat zouden zijn bij een aanzienlijke vergroting van het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen. Maar zelfs in die situatie zal er – om de toegankelijkheid te waarborgen – sprake zijn van de noodzaak van een huurtoeslag voor huurwoningen en een BEW-Plus bijdrage voor koopwoningen. Daar komt bij dat de realisatie van nieuwe huur- en koopwoningen een lokale en regionale aangelegenheid is, terwijl met de BEW-Plus voor een generieke regeling met een landelijke dekking is gekozen.

De leden van de SP-fractie noemen als risico het effect op de stadsvernieuwing op langere termijn. Het grootste deel van de betaalbare koopwoningen in de Randstad bestaat uit oudere appartementen in de (middel-) grote steden. Dat zijn woningen die een relatief ingewikkeld beheer- en onderhoudregime vereisen. Kopers die tot hun oren in de hypotheekschuld zitten hebben geen behoefte om daarnaast veel geld te besteden aan bijdragen aan verenigingen van eigenaren ten behoeve van collectieve investeringen, hoe noodzakelijk ook. Deze leden wijzen in dit verband op de studie «Sustainable refurbishment of high-rise residential buildings and restructuring of the surrounding areas in Europe». Waarom richten de initiatiefnemers van het wetsvoorstel hun inspanningen niet op het verbeteren van het collectieve beheer voor appartementen in de koopsector, in plaats van kopers met lage middeninkomens tot een riskant avontuur te verleiden?

- De studie waar de leden van de SP-fractie aan refereren, is een studie die de eerder toegetreden EU-landen vergelijkt met de recent toegetreden landen. Uit de studie blijkt dat een geheel andere beleidsregime, nog uit de tijd van het communistisch bewind, heeft geleid tot een sterke verwaarlozing van het onderhoud van flatcomplexen. Deze schrijnende problematiek mag niet in verband worden gebracht met

het onderhoud aan woningen dat elders in de EU grosso modo kenmerkend is en als voldoende tot goed mag worden bestempeld. Indieners bestrijden dat de BEW-Plus mensen tot een riskant avontuur zou verleiden. De koppeling aan de normen van de NHG zorgt er namelijk voor de lasten in een aanvaardbare verhouding tot het inkomen staan. Deze normen worden jaarlijks door het NIBUD opgesteld. Er zal dus geen sprake zijn van «kopers die tot over hun oren in de hypotheekschuld zitten». Daarnaast is voor het verkrijgen van NHG een taxatierapport nodig, waarmee zicht wordt verkregen op de bouwkundige staat en eventueel daaraan verbonden kosten. Bovendien hebben indieners de opvatting dat er juist als het gaat om woningcomplexen er uitstekende mogelijkheden zijn voor zelforganisatie. De tijd dat alles via de overheid danwel via de woningcorporatie moest worden geregeld is voorbij. Thans is het zaak om die burgers die dit willen ook de mogelijkheid te geven het heft in eigen handen te nemen en zelf inhoud en vorm te geven aan de eigen woon- en leefomgeving. Het middel van de koopwoning leent zich hier bij uitstek voor.

Korting of waardedeling

De leden van de PvdA-fractie informeren naar de meerwaarde van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit ten opzichte van het geven van korting (desnoods onder voorwaarde van terugverkoop aan verkoper) zoals die nu wordt gegeven door woningcorporaties. Welke kansen of beperkingen zijn er bij tussenvormen tussen huur en koop?

- Met de BEW-subsidie kan een huishouden dat zelf over onvoldoende financiële middelen beschikt om een betaalbare woning te kopen, nu wél die keuze maken. Iedereen die in aanmerking komt voor de subsidie kan zelf gaan zoeken op de woningmarkt naar de woning die voor hem/haar betaalbaar is geworden, en is in beginsel niet afhankelijk van de bereidheid van de corporatie om deze met een korting te verkopen. Overigens zijn indieners voorstander voor verkoop met kortingen, al dan niet met een antispeculatie beding. De woningmarkt is immers zo explosief in prijs gestegen dat er lokaal kortingen nodig kunnen zijn, wil er sprake zijn van een aanzienlijk aanbod aan betaalbare koopwoningen. Een gecombineerde toepassing van BEW-Plus en verkoop tegen een verlaagde prijs kan naar onze mening ook een grote meerwaarde opleveren, en zou dan ook gestimuleerd moeten worden. De BEW-Plus biedt daarvoor, met de aanpassingen in artikel 22, ook meer mogelijkheden dan haar voorganger: meer kansen, minder beperkingen.

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat de initiatiefnemers aangeven het belang te zien van een verruiming van het aanbod. Zij doen in dit verband voorstellen voor een beperking van de regelgeving. Graag vernemen deze leden welk effect hiervan worden verwacht, te meer daar de initiatiefnemers ook aangeven anti-speculatiebedingen wenselijk te blijven achten. Hoe zien de initiatiefnemers deze anti-speculatiebepalingen voor zich?

- De vereenvoudiging van artikel 22 opent onmiddellijk meer ruimte voor verkoop van corporatiewoningen tegen een verlaagde prijs, en daarmee voor verruiming van het aanbod. In die verkoopconstructies zit een anti-speculatiebeding doorgaans eigenlijk al ingebouwd, namelijk in de deling van de waardeontwikkeling bij doorverkoop. In die zin verwachten indieners dan ook niet dat dit een remmende bepaling is in de verkoop dan wel de koop van een woning.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom gekozen is voor een generiek instrument met een generieke toepassing en niet voor het mogelijk maken van lokaal maatwerk. Willen de initiatiefnemers niet desnoods aanvullend op het nu voorgestelde generieke instrument meer lokaal maatwerk mogelijk maken en zo ja, hoe zou dat er dan uit kunnen zien? Ook de leden van de VVD-fractie vragen op welke punten de BEW-Plus ruimte biedt voor lokaal maatwerk.

- Indieners menen dat de onbereikbaarheid van de betaalbare koopwoning een landelijk probleem is. Het is in de grote steden niet minder problematisch dan bijvoorbeeld in kleine gemeenten in het Groene Hart of op de Veluwe. Daarom beschouwen wij het als onze verantwoordelijkheid om hier met een landelijke basisregeling in te voorzien. Daarmee is een regeling gecreëerd waarvoor iedere burger in beginsel in aanmerking komt, en die transparant is en voor iedereen gelijke voorwaarden geldt. Dus ongeacht in welke gemeente of regio men woont. Dit laat onverlet dat de woningmarkt lokaal verschilt. Deze verschillen zijn echter niet zodanig dat de hoogte van de BEW afhankelijk zou moeten worden gemaakt van lokale woningmarkten. Mede in het kader van de door ons voorgestane vereenvoudiging is een differentiaties in BEW-subsidies ongewenst. Overigens heeft de huidige – minder ruime – regeling zeker ook betekenis voor woningmarkten die als krap bekend staan¹. De BEW pretendeert geen lokaal maatwerk te leveren maar kan wel met lokaal maatwerk worden aangevuld en versterkt.

Zowel de leden van de fracties van de PvdA, het CDA, de SP en de VVD vragen wat de meerwaarde is van de BEW-Plus ten opzichte van de Starterslening van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

- Alvorens in te gaan op de meerwaarde van de BEW-plus willen indieners een aantal opmerkingen van algemene aard maken. Er is in ons land een rijke geschiedenis van experimenten en tijdelijke regelingen die allen beogen de koopwoningen toegankelijk te maken voor lagere en midden inkomens. De meest bekende en wellicht ook de meest succesvolle waren de premiekoop regelingen in de jaren zeventig. Deze regelingen hebben het mogelijk gemaakt dat veel burgers zich een koopwoning konden veroorloven. In vrijwel iedere gemeente zijn er wel wethouders en directeuren van woningcorporaties bezig geweest met het zoeken naar tussenvormen tussen huur en koop met als doel het tegemoet komen aan de behoefte van burgers om een eigen woning te kunnen kopen. En dit allemaal omdat zij gekonfronteerd werden met de onbalans in kansen tussen lagere en hogere inkomensgroepen op de koopmarkt. De MGE-regelingen (Maatschappelijk Gebonden Eigendom), de Starterslening en de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) zijn hiervan markante voorbeelden. Indieners hebben veel waardering voor al de energie die in de totstandkoming van deze experimenten dan wel regelingen zijn gestoken, en tot op heden gestoken wordt. Al deze initiatieven ten spijt ze elggen ook haarscherp bloot dater sprake is van een structureel vraagstuk op onze woningmarkt. Alle lagere en inmiddels ook de lagere middeninkomens zijn of worden meer en meer uitgesloten van de koopwoningmarkt. Dat is een fundamentele tekortkoming in ons volkshuisvestingsstelsel. De rijksoverheid zou zich dat moeten aantrekken. Daarom willen indieners daarin een structurele verandering in aanbrengen. Die verandering moet dus niet incidenteel zijn. Het gaat ons – bij voorkeur – om de totstandkoming van een vrije keus tussen huur en koop voor iedereen en daarmee een zo optimale toegang tot de

¹ Uit de evaluatie van de BEW blijkt dat van alle tot 1 juli 2004 toegekende subsidies 20% is terechtgekomen in de provincie Zuid-Holland, met name in de gemeenten Den Haag en Rotterdam.

woningmarkt. Dat beoogt de BEW-plus te regelen. Nu een meer specifiek antwoord op de vraag zelf: de verschillen tussen de BEW en de Startersregeling laten zich als volgt omschrijven. De BEW betreft een subsidiebijdrage uit rijksmiddelen waarbij het budgettaire beslag onderdeel is van politiek debat; de Startersregeling is een revolving fund waarbij het beschikbare budget afhankelijk is van de gemeentelijke bereidheid en mogelijkheden tot storting. De BEW is voor iedere Nederlandse burger aan te vragen; de Startersregeling kan alleen in de gemeenten die meedoen gebruikt worden. Dat aantal groeit: inmiddels zijn het er 69. De BEW-bijdrage is een tijdelijke bijdrage in de woonlasten die niet wordt terugbetaald; de Startersregeling-bijdrage (rente en aflossing) wordt bij inkomensgroei terugbetaald, mocht het niet lukken om af te lossen dan vindt verrekening bij verkoop van de woning plaats. Tevens is er het punt van de normstelling. Bij de BEW is deze voor iedere aanvrager gelijk en in overeenstemming met de criteria van de NHG. Bij de Starterslening is deze overal anders. Indiëners zijn van mening dat waar de Rijksoverheid de productie van betaalbare koopwoningen wil stimuleren, zij ook de verantwoordelijkheid heeft die betaalbaarheid zo goed mogelijk te waarborgen. In de memorie van toelichting hebben wij uiteengezet dat de overheid in het ISV een woning betaalbaar noemt, terwijl diezelfde woning volgens de NHG-normen slechts voor een bovenmodaal inkomen bereikbaar is. Voor dat fundamentele punt biedt de BEW-Plus met een landelijke werking een oplossing, de Starterslening niet.

De leden van de VVD-fractie vragen of kan worden aangegeven wat de kosten zijn van de BEW-Plus-regeling voor de overheid (Rijksoverheid en gemeenten)?

- Wat betreft de kosten van de BEW-Plus voor de overheid verwijzen wij naar de memorie van toelichting paragraaf 6 «budgettaire effecten» waarin staat vermeld dat de kostenraming op termijn uitgaat van ruim € 60 miljoen jaarlijks. Het gaat hierbij louter om kosten die ten laste komen voor de rijksoverheid. Wat betreft de uitvoeringskosten: die zijn gelet op de vereenvoudiging lager dan die van de huidige regeling.

4. Het bereik van de BEW-Plus

De leden van de CDA-fractie vragen waarom in het huidige BEW de bovengrens van toekenning van subsidie de huurtoeslaggrens is, terwijl in de BEW-Plus dit wordt losgelaten en de grens bij de ziekenfondsgrens komt te liggen. Daarnaast vragen deze leden of het verlagen van de minimumleeftijd ten gunste van starters van 23 jaar naar 18 jaar verstandig is, gezien de inkomenspositie van deze jongeren. Bij de individuele huurtoeslag vallen zij wel in een aparte categorie met een leeftijdsgrens van 21 jaar.

- Wat betreft de bovengrens: in de BEW-Plus is gekozen voor een normatief uitgangspunt. Dat uitgangspunt luidt dat een betaalbare koopwoning (zoals in het ISV gedefinieerd) bereikbaar zou moeten zijn voor een huishouden met een inkomen ter hoogte van het maximale huurtoeslag inkomen. Vervolgens zijn de NHG-normen toegepast. Met die normen blijkt de genoemde betaalbare koopwoning zelfstandig verantwoord financieerbaar te zijn vanaf een inkomen boven de € 37 700 (2005).¹ Boven dat inkomen is dus geen subsidie nodig. Deze grens houdt op geen enkele wijze verband met de ziekenfondsgrens. De maximale inkomensgrens van de BEW-Plus is afgeleid van de stelling dat een betaalbare koopwoning volgens de NHG-normen financieel bereikbaar moet zijn. Boven het inkomen waarbij dat het geval is kan geen subsidie worden verkrege, eronder wel.

¹ In bijlage 1 zijn enkele rekenvoorbeelden aangegeven bij toepassing van de regeling in 2006. Het maximale inkomen wordt dan € 38 000.

Wat betreft de leeftijdsgrens wijzen indieners er in de eerste plaats op dat de leeftijdsgrens bij de huurtoeslag geen 21 jaar maar 23 jaar is. In de tweede plaats heeft de evaluatie van de BEW laten zien dat er vooral onder jongeren en starters veel belangstelling is. Veel jongeren (platteland!) willen starten in de koopsector maar zien daar momenteel geen mogelijkheden meer toe. Verder garanderen de NHG-normen dat de woonlasten verantwoord passen bij het hoogte van het inkomen, daarbij is de leeftijd irrelevant. Sterker nog, jongeren hebben de grootste kans op inkomensverbetering. De indieners hebben daarom geen reden gezien af te wijken van de NHG die geen nadere leeftijds-inperking kent.

De leden van de VVD-fractie constateren dat de BEW-Plus het voor bepaalde inkomensgroepen eerder mogelijk maakt om een woning te kopen. In het wetsvoorstel zijn de prijsklassen aangegeven van de woningen die hiervoor in aanmerking komen. Deze leden zouden graag vernemen, of het mogelijk is om vooral bestaande corporatiewoningen voor verkoop in aanmerking te laten komen, en in mindere mate nieuwbouwwoningen.

- Indieners juichen de nieuwbouwinitiatieven voor starters zeer toe. Dit levert echter nog onvoldoende aanbod op. Indieners menen dat corporaties ook door middel van hun verkoopprogramma's substantieel horen bij te dragen aan een vergroting van het betaalbare aanbod, en daarmee aan een vergroting van de keuzemogelijkheden. Wat betreft de grens van de betaalbare koopwoning hebben indieners de definitie uit het ISV-2 aangehouden. Binnen dat marktsegment hebben indieners op zich geen voorkeur voor nieuwbouwwoningen of de verkoop van bestaande huurwoningen. Uiteindelijk zullen met name de lokale omstandigheden bepalend moeten zijn voor een nader in te vullen nieuwbouw- en verkoopbeleid. Wat betreft de dekking van het benodigde budget, kunnen indieners zich evenwel goed voorstellen dat er een relatie wordt gelegd met de realisatie van betaalbare koopwoningen en de verkoop van huurwoningen door corporaties. Met een dergelijke prikkel worden corporaties gestimuleerd het aanbod betaalbare koopwoningen te vergroten. Onder punt 7 komen wij daar op terug.

De leden van de SP-fractie wijzen erop dat het oorspronkelijke wetsvoorstel nauwkeurig de contouren van de huursubsidiewet volgde. Het nieuwe initiatief rekt deze grenzen ver op en leidt naar verwachting in het bijzonder tot een sterke groei van het aantal aanvragen van inkomens tussen 0,8 keer modaal en 1,3 keer modaal, terwijl voor de oorspronkelijke doelgroep een koopwoning nog steeds onbereikbaar blijft. Dit riekt naar ongelijke behandeling, zo menen deze leden.

- De BEW-Plus verbetert voor zowel inkomens onder als boven de huurtoeslaggrens de mogelijkheden om te kunnen kopen aanzienlijk. De regeling subsidieert een extra leensom van maximaal 8,8% (opslagpercentage 2005) bovenop de maximale (NHG) leensom waarvoor een koper in aanmerking komt. Bij inkomens hoger dan het maximale inkomen uit de Wet op de huurtoeslag loopt dit opslagpercentage terug naar 0. De memorie van toelichting geeft het voorbeeld van een huishouden met een bruto inkomen van € 19 000 dat zijn maximale leensom van € 84 944 (NHG) dankzij de BEW-Plus kan ophogen naar € 110 900. Dit maakt volgens ons wel degelijk het verschil tussen het wél of niet kunnen kopen van een woning. Inderdaad komt pas vanaf de bovenkant van de doelgroepgrens de maximaal toegestane leensom van € 169 000 in beeld. Maar dit betekent niet dat de inkomensgroepen die daaronder zitten geen beroep kunnen doen op de BEW.

Voor een huishouden met een inkomen van € 22 500 komt bijvoorbeeld de leensom van € 131 000 in beeld, terwijl het zonder BEW-Plus niet meer had kunnen lenen dan € 100 000.

De BEW-regeling heeft overigens nooit de bedoeling gehad om de maximaal toegestane leensom bereikbaar te maken voor alle inkomensgroepen die onder de regeling vallen. De vraag hoeveel huishoudens er boven dan wel onder modaal gebruik zullen gaan maken van de regeling laat zich op dit moment niet beantwoorden. Zie bijlage 1 voor een aantal rekenvoorbeelden waarin de regeling in 2005 wordt vergeleken met die in 2006.

Subsidieberekening

De leden van de CDA-fractie vragen om een oordeel over het vastleggen van een plafond in het opslagpercentage van 10%. Ondanks het feit dat de Kamer de uitvoering van deze wet controleert en daarmee de mix aan parameters voor de hoogte van de koopsubsidie, vragen deze leden een oordeel over het vastleggen van een plafond in het opslagpercentage van 10%.

- Principieel uitgangspunt in de regeling is het financieel bereikbaar maken van de betaalbare koopwoning, inclusief de verwervingskosten. IJkpunt in de systematiek is dat een huishouden met een bruto inkomen dat vergelijkbaar is met het maximale inkomen uit de huurtoeslagregeling (€ 29 000 in 2005) een woning kan kopen die overeenkomt met de bovengrens die de ISV heeft afgebakend (€ 169 000 in 2005 incl. 8% verwervingskosten). De hoogte van het opslagpercentage is een rekentechnische afgeleide van dit principiële uitgangspunt (8,8% in 2005). In geval van ongunstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld wat betreft woonlasten of een relatieve hoge stijging bouwkosten, neemt – uitgaande van dit principe – het opslagpercentage toe met de daarbij horende budgettaire consequenties. Wij delen de opvatting van de leden van het CDA dat in dat geval de mogelijkheid moet zijn van een politiek debat. Daarin kan de balans worden opgemaakt: wat is het ons waard om in ongunstige tijden toch aan het principiële uitgangspunt van de regeling – modale werknemers moeten betaalbare woningen kunnen kopen – vast te houden. Dit is voor ons ook de reden de minister de bevoegdheid te geven om het percentage jaarlijks vast te stellen. Het nu in de wet vast leggen van een plafond in het opslagpercentage is dan ook niet nodig. Overigens blijkt het opslagpercentage in 2006 uit te komen op 9,85%. De achtergrond daarvan is gelegen in een verlaging van de financieringslastpercentages die de NHG hanteert. Het NIBUD, dat over de hoogte van deze percentages adviseert, gaat er namelijk vanuit dat er in 2006 voor lagere en lagere middeninkomensgroepen minder ruimte in het huishoudbudget overblijft voor woonuitgaven. Die ontwikkeling beklemtoont nogmaals de wenselijkheid van een ondersteunende regeling.

5. De subsidieverlening

Subsidievoorwaarden

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de initiatiefnemers geen gevolg geven aan het advies van de Raad van State om een taxatierapport over de (goede) staat van de woning te eisen. Er speelt momenteel een discussie bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening over een gebouwdossier met daarin belangrijke informatie over de staat van de woning, zou een dergelijk gebouwdossier wel een vereiste kunnen zijn? Zo nee, waarom niet?

De leden van de CDA-fractie zijn nog niet overtuigd van de keuze van de

initiatiefnemers met betrekking tot het niet verankeren in de BEW-Plus van de noodzaak van een taxatierapport. Graag zien deze leden nog eens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie met betrekking tot dit punt afgezet tegen datgene wat de Raad van State als suggestie doet.

- Bij het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van de woning, is een taxatierapport verplicht. Het parallel lopen van de regelgeving van de BEW-plus aan die van de NHG betekent dus dat ten alle tijde de financiering gepaard moet gaan met het verplicht opleveren van een taxatierapport. Het is dus niet nodig een en ander te regelen in de BEW-Plus. Een discussie over een alternatief met gebruikmaking van het gebouwdossier is daarbij niet meer aan de orde. Overigens heeft de minister besloten om niet over te gaan tot de introductie van een gebouwdossier.

Subsidieverloop

De leden van de CDA-fractie vragen of zij het goed hebben begrepen dat het voortijdig verlaten van de regeling door inkomensstijging, een terugkeer na inkomensdaling mogelijk is? Het voortijdig verlaten is toch slechts mogelijk in het vijfde en tiende jaar? Na 15 jaar is er de eindtoets. Deze toets is daarbij alleen van toepassing op mensen die nog in de regeling zitten. Klopt deze zienswijze?

- Het klopt dat in het vijfde en tiende jaar getoetst wordt of kopers nog wel of niet meer in de regeling vallen, en dat de eindtoets na het vijftiende jaar alleen nog van toepassing is van mensen die dan nog in de regeling zitten. Wat betreft de vraag naar het kunnen terugkeren naar de regeling bij inkomensdaling luidt het antwoord dat dit niet tot mogelijkheden behoort.

Een volgende vraag van deze leden is waarom niet in de wet de verplichting opgenomen is dat de afkoopsom (na 15 jaar) aangewend moet worden om de maandlasten te verminderen. Zijn de initiatiefnemers bereid dit alsnog te doen?

- Het uitgangspunt van de regeling is dat burgers in staat worden geacht om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Deze regeling stelt mensen in staat om die eigen verantwoordelijkheid te nemen, maar legt dat niet dwingend op.

De leden van de CDA-fractie verwijzen naar de afkoopsom die de helft is van de koopsubsidie over de laatste 15 jaar. Gaat een koopsubsidie over de gehele termijn van 30 jaar niet teveel in de richting van een inkomenswoonverzekering, waardoor het verschil in woonlasten met een huurwoning wordt overbrugd? Daarnaast wijzen deze leden erop dat de NHG-normering de aflossing als woonlast aanmerkt terwijl het feitelijk om vermogensvorming gaat. Zij ontvangen graag een reactie hierop. Graag ontvangen zij tevens een overzicht met de voorgestelde afkoopsom en een afkoopsom over een tijdvak van 5 jaar, waardoor het laatste tijdvak van 10 jaar voor rekening en risico van de koper blijft

- Voor de afkoopsom maakt het vrijwel niets uit of de afkoop over een tijdvak van 5 jaar plaatsvindt of over 15 jaar en dan voor de helft. Dit hangt samen met de aanname dat het huishoudinkomen jaarlijks stijgt waardoor het huishouden uiteindelijk uit de regeling valt. Een huishouden wordt om in aanmerking te komen voor NHG getoetst op de mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de maandelijkse woonuitgaven. Hierbij worden de NIBUD berekeningen gevolgd die voor ieder inkomen aangeeft wat maximaal kan worden uitgegeven aan

wonen. Voor de NHG is het niet wenselijk dat alleen rekening wordt gehouden met rente omdat de risico's voor de NHG dan groter zijn dan in geval van annuïtaire daling van de hoofdsom van de hypotheek.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het mogelijk is om het subsidiebedrag tussentijds (binnen het eerste tijdvak van vijf jaar) bij te stellen, wanneer het vooraf berekende subsidiebedrag door onverwachte renteontwikkelingen te laag blijkt te zijn?

- In de regeling is als subsidievereiste vastgelegd dat de rente gedurende 10 jaar wordt vastgezet waardoor onverwachte renteontwikkelingen hierop niet van invloed zijn. Mensen die na de peildatum een sterke inkomensstijging doormaken kunnen toch nog enkele jaren subsidie ontvangen, terwijl zij dat eigenlijk niet nodig hebben. De hoogte van de bijdrage wordt immers pas één keer in de vijf jaar opnieuw bepaald. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe voorkomen kan worden dat op die manier oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de subsidieregeling.
- Ieder startersregeling zal te maken hebben met het (gewenste) risico dat er na de aankoop van een woning sprake zal zijn van een inkomensstijging. Daarmee is er altijd het risico dat aanvragers subsidie krijgen die strikt genomen naar het inkomen niet noodzakelijk is. De enige manier om dit te voorkomen is om er een jaarlijkse inkomensstoets van te maken. Naar de mening van de indieners gaat het om een overzichtelijk bedrag versus relatief hogere uitvoeringskosten. Indieners hebben gekozen voor een gebruikersvriendelijke regeling. Dit laat onverlet, dat bij een evaluatie van de BEW-Plus op termijn, aandacht kan worden gegeven aan dit aspect.

6. Uitvoeringsaspecten

De leden van de CDA-fractie stellen vast dat de initiatiefnemers er voor kiezen de BEW aan te passen. Dat betekent dat er straks oude en nieuwe gevallen zijn. De oude gevallen moeten worden behandeld volgens een wettekst die niet meer bestaat. Leidt dit niet tot grote onduidelijkheid? Is het risico van misverstanden niet groot? Kan dit probleem inderdaad door het overgangsrecht worden voorkomen? Het alsnog invoeren van de vermogenstoets bij de eerste toekenning, zoals de Raad van State aanbeveelt, zien deze leden als een verbetering van het oorspronkelijke voorstel.

- De huidige wet BEW blijft gewoon van toepassing op de mensen die daar nu gebruik van maken. Individuele burgers komen niet in een overgangssituatie terecht. Voor de burgers kan dit dan ook geen onduidelijkheden opleveren. Wel zullen alle huishoudens die nu gebruik van de BEW geïnformeerd moeten worden over het feit dat de wijzigingen in de BEW-regeling geen gevolgen hebben voor hun situatie. De vermogenstoets bij eerste toekenning is, in navolging van het advies van de Raad van State, alsnog toegevoegd.

7. Budgettaire effecten

Budgettaire raming

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze de grens van 500 toekenningen gesteld wordt. De BEW-Plus beperkt zich tot 500 toekenningen per jaar, met een maximum na 10 jaar van 5000. Geldt er wie het eerst komt of zijn er andere keuzes, en is dit juridisch houdbaar? De beper-

king tot 500 is bepaald door de omvang van het budget. Is dit houdbaar? Deze leden zien hiervoor graag een onderbouwing.

- Indiërs hebben hun berekeningen over het gebruik van de regeling gebaseerd op de ervaringen met de huidige BEW. In het kader van de huidige regeling worden jaarlijks zo'n 150 nieuwe beschikkingen afgegeven. In de memorie van toelichting hebben wij uitgelegd waarom we in de eerste jaren van de BEW-Plus niet uitgaan van al te hoge aantallen: het beroep op de regeling is sterk afhankelijk van het betaalbare aanbod dat beschikbaar komt. Vandaar dat wij uitgaan van 500 toekenningen in het eerste jaar, dat vervolgens elk jaar met 500 toeneemt. Na tien jaar zou er dan sprake zijn van een jaarlijkse instroom van 5000 huishoudens. De raming – wij hebben dit niet bedoeld als begrenzing – van 500 huishoudens jaarlijks heeft vervolgens de omvang van het benodigde budget bepaald. Mocht blijken dat er een groter beroep op de regeling wordt gedaan dan thans geraamd, terwijl er geen politieke consensus is over de budgettaire effecten, dan ligt contingentering voor de hand. Dit kan een contingentering zijn naar gemeenten (vergelijk: de premiekoopregelingen uit de jaren tachtig en negentig), of een contingentering waarbij bijvoorbeeld de «56-wijken» in aanmerking komen of analoog aan het ISV-beleid. Vele varianten zijn hierbij denkbaar en mogelijk. Het is wat ons betreft wenselijk om hierover het politieke debat te voeren zodra blijkt dat het beroep op de regeling boven verwachting is. Om nu al bij voorbaat het gebruik van de regeling af te grenzen komt ons vreemd voor aangezien wij nu juist de verbeteringen voorstellen om het bereik van de regeling te vergroten.

De leden van de VVD-fractie ontvangen graag een reactie op de volgende situatie. Stel dat het geld dat de initiatiefnemers voor hun voorstel willen reserveren zou worden besteed aan (subsiëring van) de bouw van nieuwe woningen in de klasse die de initiatiefnemers beogen en als deze woningen verkocht zouden worden tegen gecorrigeerde marktprijzen, zou dat eenzelfde effect kunnen hebben als initiatiefnemers beogen, of juist een slechter effect? Gelet op het bovenstaande vragen deze leden of de initiatiefnemers bij hun budgettaire ramingen hebben geanticipeerd op een door het voorstel mogelijk veroorzaakte prijsstijging.

- Wij hebben met de BEW ervoor gekozen om de vraagkant – burgers die graag willen kopen maar hiertoe financieel niet toe in staat zijn – te ondersteunen; om de koopwoning voor de lagere en lagere middeninkomens bereikbaar te maken. Deze inkomensgroepen moeten de ruimte krijgen om zélf op de woningmarkt – met een subjectsubsidie – hun keuze te maken. Wij hebben er met andere woorden niet voor gekozen om de aanbieders de laten bepalen waar, wanneer, welke woningen er tegen kunstmatig lagere prijs op de markt worden gebracht. Bovendien zou zich dan de vraag voordoen hoe de met een objectsubsidie gebouwde woningen afgeschermd kunnen worden van de kopers die niet tot de doelgroep behoren. Naar onze mening levert dit een ondoenlijke en onwenselijke regeling op. Voor een verdere beantwoording van de vraag naar de (subsiëring van) de bouw van nieuwe woningen verwijzen wij ook naar het antwoord op de vraag van de SP-fractie in paragraaf 3. Wat betreft de vraag naar de mogelijk prijsopdrijvende effecten van de BEW-regeling verwijzen wij naar paragraaf 2.

De leden van de VVD-fractie vragen daarnaast of de defiscalisering van de BEW-Plus-subsidie bijzondere administratieve gevolgen geeft en of dit goed past in het bestaande fiscale systeem.

- De defiscalisering bestaat al in de BEW-regeling en is dan ook binnen het fiscale systeem geaccepteerd. Indieners gaan er dan ook vanuit dat de BEW-Plus wat dit betreft net zo zal werken als de huidige BEW-regeling.

De gevoeligheid van de regeling

De leden van de PvdA-fractie vernemen graag hoe het voorstel gezien moet worden in het licht van een eventuele herziening van het fiscale systeem van hypotheekrenteaftrek. Kan een bespiegeling gegeven worden op verschillende scenario's van herziening van de fiscale aftrek? Er zijn verschillende typen hypotheek mogelijk (aflossingsvrij, juist veel aflossen in het begin et cetera) die ook een effect hebben op de te verkrijgen subsidie. Maakt het voor de initiatiefnemers verschil op welke wijze de gebruikmakers van de BEW-Plus hun hypotheek inrichten? Zo ja, hoe dan?

- De BEW-regeling volgt het fiscale beleid ten aanzien van de eigenwoning, het doet zelf geen voorstellen over veranderingen in het stelsel.
Wat betreft de subsidieberekening gaat de BEW Plus uit van een annuïtaire hypothecaire lening die in dertig jaar volledig wordt afgelost. De ontvanger kan voor een andere hypotheekvorm kiezen (eigen verantwoordelijkheid) maar dat beïnvloedt de hoogte van de subsidie niet.

De leden van de VVD-fractie gaan in op het gegeven dat een boven de 5% uitlopend rentepercentage de financiële onderbouwing van het systeem kan ondergraven. Kan worden aangegeven hoe dit zou kunnen verlopen, en of tijdig kan worden ingegrepen? Als het nodig blijkt om in te grijpen, betekent dit dan dat het doel van de regeling niet meer wordt bereikt?

- In de memorie van toelichting hebben wij geduid dat de ontwikkeling van de rente de grootste gevoeligheid van de regeling is. Maar, dit geldt in algemene zin voor de economische ontwikkelingen, voor de woningmarkt, voor de reguliere hypotheekrente aftrek, en dus ook voor de BEW-subsidie. De gevolgen van een stijgende rente voor de BEW-regeling zijn marginaal in vergelijking tot de hypotheekrenteaftrek en hun beslag op de rijksmiddelen. Over de (on)wenselijkheid van eventueel noodzakelijk verhogingen van het opslagpercentage als gevolg van rentestijgingen verwijzen wij naar «het bereik van de BEW-Plus».

Financiële dekking

De leden van de CDA-fractie lezen dat de initiatiefnemers in de zoektocht naar dekkingsmogelijkheden hun oog hebben laten vallen op een bestemmingsheffing verkoopopbrengst huurwoningen van woningcorporaties. Zij vragen zich af of de Staat een bedoeld onderscheid mag maken tussen verkoopopbrengsten van woningen in eigendom van corporaties en van overige particuliere verhuurders. Zijn de gevolgen van een dergelijke onttrekking van maatschappelijk gebonden vermogen in het belang van de volkshuisvesting op de hoogte van de huurprijzen van corporaties onder ogen gezien?

- Indieners menen dat het buiten twijfel staat dat de Staat een onderscheid mag maken tussen woningcorporaties en andere verhuurders. De eersten zijn immers bij Woningwet toegelaten instellingen, waarvan het vermogen niet voor niets «maatschappelijk gebonden» wordt genoemd. De overheid geeft al sinds de introductie van de Woningwet voorschriften over de wijze waarop de middelen van corporaties

vergaard en ingezet moeten worden. Diverse becijferingen laten zien dat de vermogensomvang in de corporatiesector meer dan voldoende is om, met handhaving van een gematigd huurbeleid, te zoeken naar andere bestemmingsrichtingen voor de middelen. Aanwending van een deel van die middelen om mensen met een bescheiden inkomen in staat te stellen een woning te kopen is naar de mening van de indieners zeer «in het belang van de volkshuisvesting» te achten. Of dit in de vorm van een bestemmingsheffing is, dan wel als heffing op vermogen of anderszins, is nader uit te werken. Wij gaan daar in deze paragraaf nog nader op in.

De leden van de CDA-fractie vragen vervolgens hoe de middelen worden onttrokken aan het ISV. Kennelijk willen de initiatiefnemers door verkoop van woningen dood-kapitaal bij corporaties actief maken en zo ISV-subsidie vrijspelen op het grensvlak tussen gemeenten en corporaties voor de koopsubsidie, zo menen deze leden. Wordt hiermee beoogd dat de onrendabele investering van corporaties in herstructureringsgebieden nog verder omhoog moet? Wordt met het activeren van dood-kapitaal van corporaties bedoeld: het vrijgespaard vermogen dat de huurprijzen betaalbaar houdt? Wat is de reden dat deze regeling in het kader van het bevorderen van het eigen woningbezit niet ten laste van de rijksbegroting wordt gebracht?

- De denkrichting die initiatiefnemers voor ogen hebben, leunt inderdaad in sterke mate op het activeren van «slapend vermogen» bij corporaties. In die zin gaat het om een maatregel die een hefboom-effect en dus meerdere belangen binnen de volkshuisvesting kan dienen. Zo stelt de BEW-Plus veel meer (zittende) huurders in staat een huurwoning te kopen. De praktijk laat immers zien dat zeer veel huurders graag hun woning zouden willen kopen, maar daar wegens de sterk gestegen koopprijzen niet meer toe in staat zijn. Met de hulp van BEW-Plus kunnen deze huurders hun woning wél kopen, en daarmee wordt aan de kant van de corporatie slapend vermogen omgezet in middelen die opnieuw ingezet kunnen worden. Volgens cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) bedroeg de gemiddelde boekwinst bij verkoop van huurwoningen in 2003 € 78 550. Juist de vrijmaking van deze «geactiveerde middelen» maakt het mogelijk deze opnieuw in te zetten binnen de volkshuisvesting.
- De BEW-Plus zal dus onmiskenbaar voor de woningcorporatie de mogelijkheid vergroten tot het verkopen van huurwoningen tegen de werkelijke marktprijs, dan wel met een aanzienlijk lagere korting. In financieel opzicht biedt dit voor de woningcorporatie direct financiële voordelen. 1. minder onrendabele top behoeft te worden ingezet, 2. slapend vermogen wordt geactiveerd, en 3. de kosten van tussenvormen dan wel (hoge) kortingen worden verminderd dan wel vermeden. Juist doordat de rijksoverheid langs de lijn van een BEW-Plus investeert in de volkshuisvesting mag van de woningcorporaties een bijdrage worden verwacht in de kosten die de rijksoverheid moet maken voor de volkshuisvesting. Dat kan door zelf meer te investeren in de herstructureringswijken maar het is zeker ook denkbaar dat wordt bijgedragen aan de koopbijdrage. Op termijn zou een gezamenlijk fonds ter financiering van de koopbijdrage van Rijk en sociale huursector onze voorkeur hebben. Een andere mogelijkheid is een heffingsregeling te ontwerpen waarbij corporaties bijdragen aan een regeling waarvan zij ook zelf profijt hebben. Daarin zouden corporaties die omvangrijk en met veel korting verkopen en/of een substantieel betaalbaar nieuwbouwprogramma in de koopsector realiseren bijvoorbeeld minder hoeven af te dragen dan terughoudende corporaties. Onze voorkeur gaat echter uit naar een initiatief in deze van de Minister van

VROM en de sociale huursector gezamenlijk. Graag dagen de initiatiefnemers de Minister en de sociale huursector dan ook uit om deze denkrichting verder uit te werken dan wel om met andere – betere – voorstellen te komen.

De leden van de VVD-fractie denken dat de onttrekking aan het impulsbudget van het ISV concreet ten koste zal gaan van stadsvernieuwingsprojecten. Graag vernemen zij hoe de initiatiefnemers menen dat het voordeel van hun voorstel deze negatieve ontwikkeling zal overstijgen. Welke verwachtingen ten aanzien van concrete cijfers zijn er op dit punt? Een ander deel van de dekking wordt gevonden in het aanwenden van verkoopwinsten door corporaties voor de subsidie. Waarom denken de initiatiefnemers dat hun voorstel voor een subsidieregeling in dit verband gunstiger zou uitpakken voor de nagestreefde doelen dan ingrijpendere regels ten aanzien van de besteding van corporaties van hun geld aan nieuwbouw?

- In aanvulling op het voorgaande antwoord, merken de indieners op dat vooral in het op gang brengen van de verkoop van huurwoningen de echte «plus» van de BEW-Plus kan worden gevonden. Die verkoop zorgt immers voor een daadwerkelijke vergroting van het koopaanbod én voor activering van vermogen. In feite worden er op deze manier direct inzetbare middelen gecreëerd, en is er dus geen sprake van «ten koste gaan». Integendeel zelfs de vrijkomende gelden zouden juist tot een vergroting kunnen en moeten leiden van de activiteiten in herstructureringsgebieden.

De lijn die indieners op het punt van de dekking voor ogen hebben, laat zich splitsen in een korte en een langere termijn.

Voor de korte termijn – de eerste vijf jaar van de herziene regeling menen de indieners dat de rijksoverheid in eerste instantie verantwoordelijk is voor dekking van de BEW-Plus regeling. Dat kan door een beperkte verschuiving van middelen uit het rijksbudget voor ISV, de huurtoeslag (als gevolg van de overstap van huurtoeslagontvangers naar de koopsubsidie) en de continuering van het bestaande budget voor de BEW-regeling.

Voor de langere termijn is het redelijk dat naast de rijksoverheid ook de sociale huursector financieel gaat bijdragen aan de BEW-Plus. Zoals eerder is aangegeven is dit redelijk omdat de regeling juist ook voor de woningcorporaties in financieel opzicht profijtelijk zal (kunnen) zijn. Het is aan de Minister – zoals al eerder is aangegeven – hieraan vorm en inhoud te geven.

BIJLAGEN

Bij deze nota is een geactualiseerd overzicht gevoegd van het bereik en de subsidie van de BEW-Plus voor het jaar 2006, als ook een aantal geactualiseerde rekenvoorbeelden van de werkingssfeer. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Het budgettaire beslag voor het jaar 2006 is opgenomen in bijlage 2. Een volledige versie van de wettekst, zoals deze luidt na de door ons voorgestelde wijzigingen, is in bijlage 3 opgenomen.

Duivesteijn
Hofstra

De uitgangspunten van de BEW-Plus regeling in 2005 (zoals beschreven in de memorie van toelichting) luiden als volgt:

- Betaalbare koopwoning: € 156 500
- Maximale leensom: € 156 500 + 8% verwervingskosten = € 169 000
- Inkomensijkpunt: € 29 000
- Maximaal subsidiabel inkomen: € 37 700
- Opslagfactor: 8,8%

Bij toepassing van de wet in 2006 veranderen deze uitgangspunten als volgt:

- De bij het begrip betaalbare koopwoning behorende prijsgrens wordt verhoogd met de ontwikkeling van de bouwkosten. Volgen we hier de prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen in 2005, zoals door het CPB gepubliceerd, dan bedraagt deze verhoging 1,5%.
- De prijsgrens voor de betaalbare koopwoning in 2006 bedraagt dan € 156 500 x 1,5% = € **158 848**. De bijbehorende maximale leensom 2006: € 158 848 + 8% verwervingskosten = € **171 555**.
- Het inkomensijkpunt wordt verhoogd met de ontwikkeling van de consumentenprijzen. Volgen we hier de CPB-index over 2005, dan bedraagt ook deze verhoging 1,5%.
- Het inkomensijkpunt 2006 bedraagt dan: € 29 000 x 1,5% = € **29 435**.

De financieringslastnormen, die de NHG op advies van het NIBUD toepast, worden in 2006 verlaagd ten opzichte van de normen in 2005. Op zich betekent dat een beperking van leenmogelijkheden.

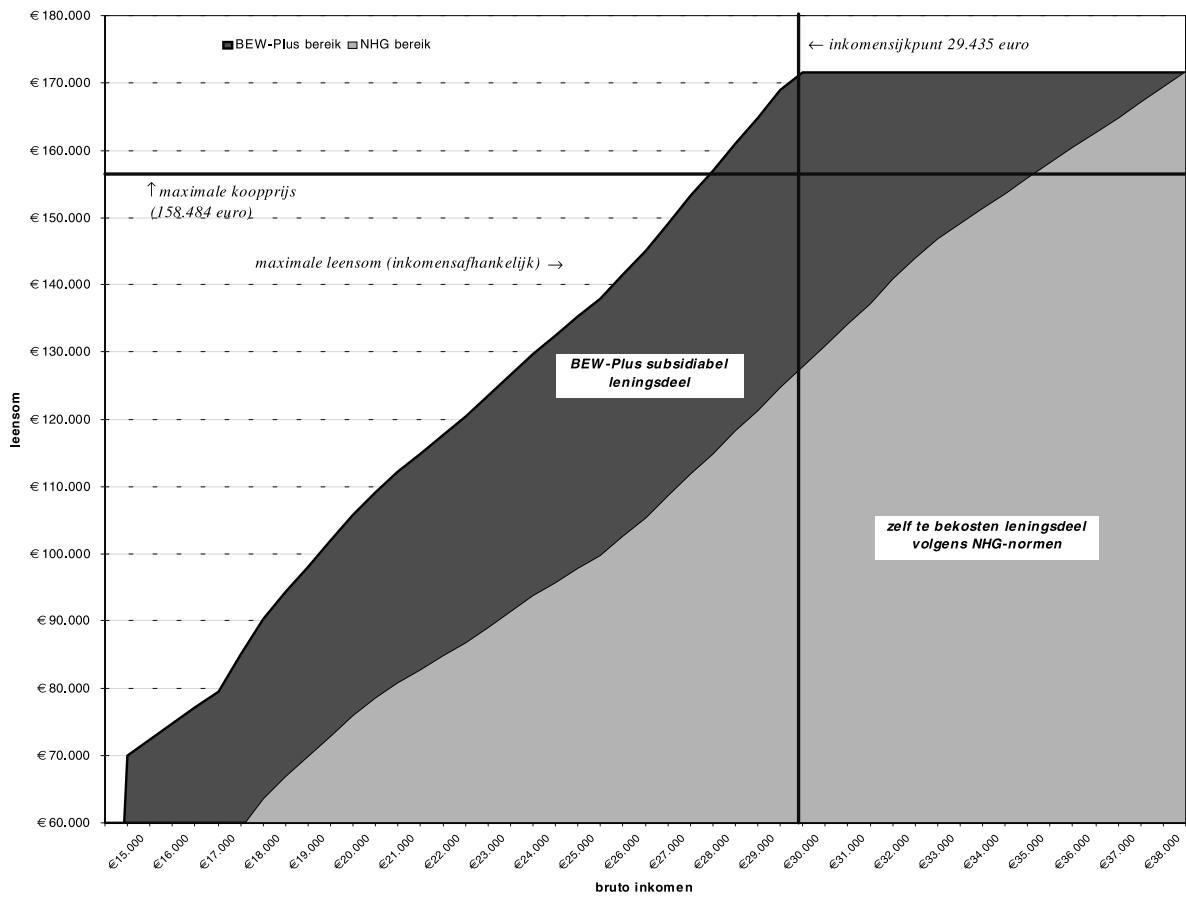
Als we met bovenaangehaalde parameters voor 2006 kijken naar de BEW-Plus, dan ontstaan de volgende grenzen en ijkpunten¹:

- de maximale leensom (€ 171 555) is volgens de NHG-normen zelfstandig financierbaar vanaf een inkomen van € 38 000. Dat wordt dan het maximaal subsidiabele inkomen in 2006 (was € 37 700).
- Om genoemde leensom financierbaar te maken voor het inkomensijkpunt is een opslagfactor nodig van **9,85%** (was 8,8%).

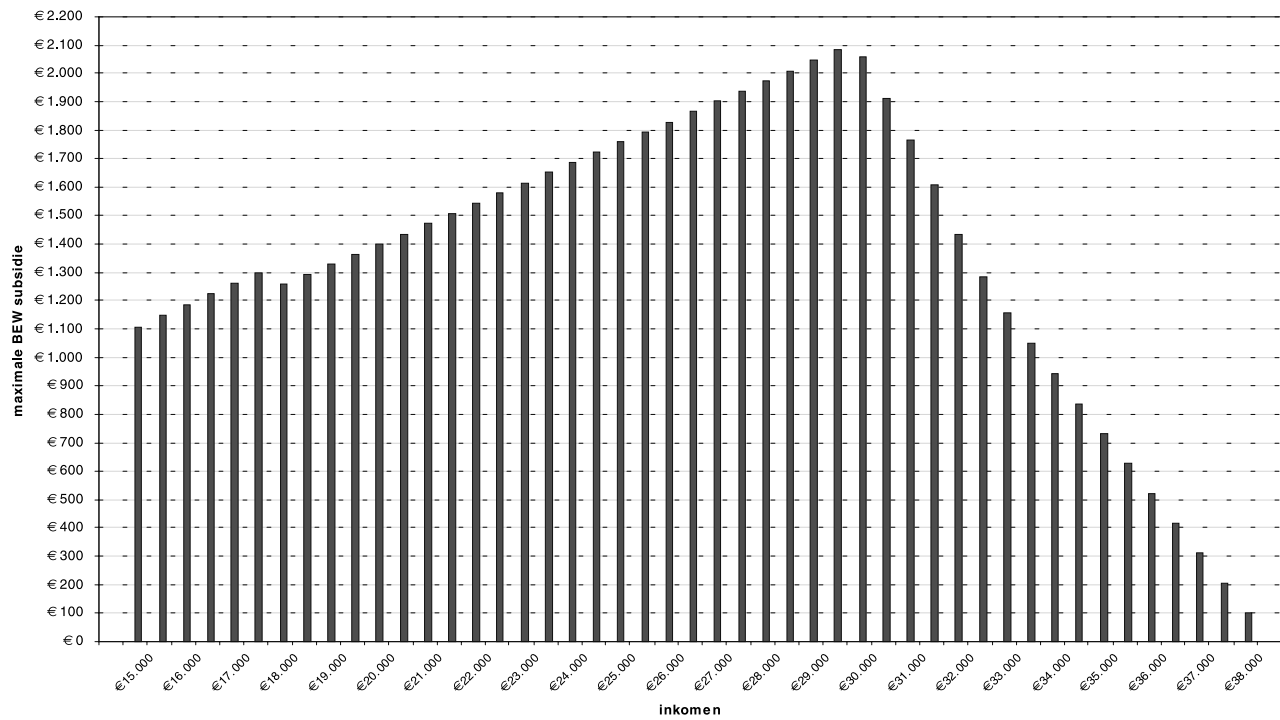
In 2006 is een hogere opslagfactor nodig dan in 2005, om de betaalbare koopwoning op een verantwoorde manier binnen het financiële bereik van een modale werknemer te brengen. Die hogere opslagfactor is nodig om de verlaging van de financieringslastpercentages van de NHG te compenseren. De verlaging van deze financieringslastpercentages geeft uiting aan het gegeven dat stijgende lasten en een gematigde inkomensontwikkeling in 2006 relatief minder ruimte in het huishoudbudget overlaten voor de aankoop van een woning. Met deze ontwikkelingen wordt de BEW-Plus in 2006 duurder dan in 2005.

¹ Uit oogpunt van vergelijkbaarheid zijn alle berekeningen, zowel in 2005 als in 2006, uitgevoerd bij een rente van 5%.

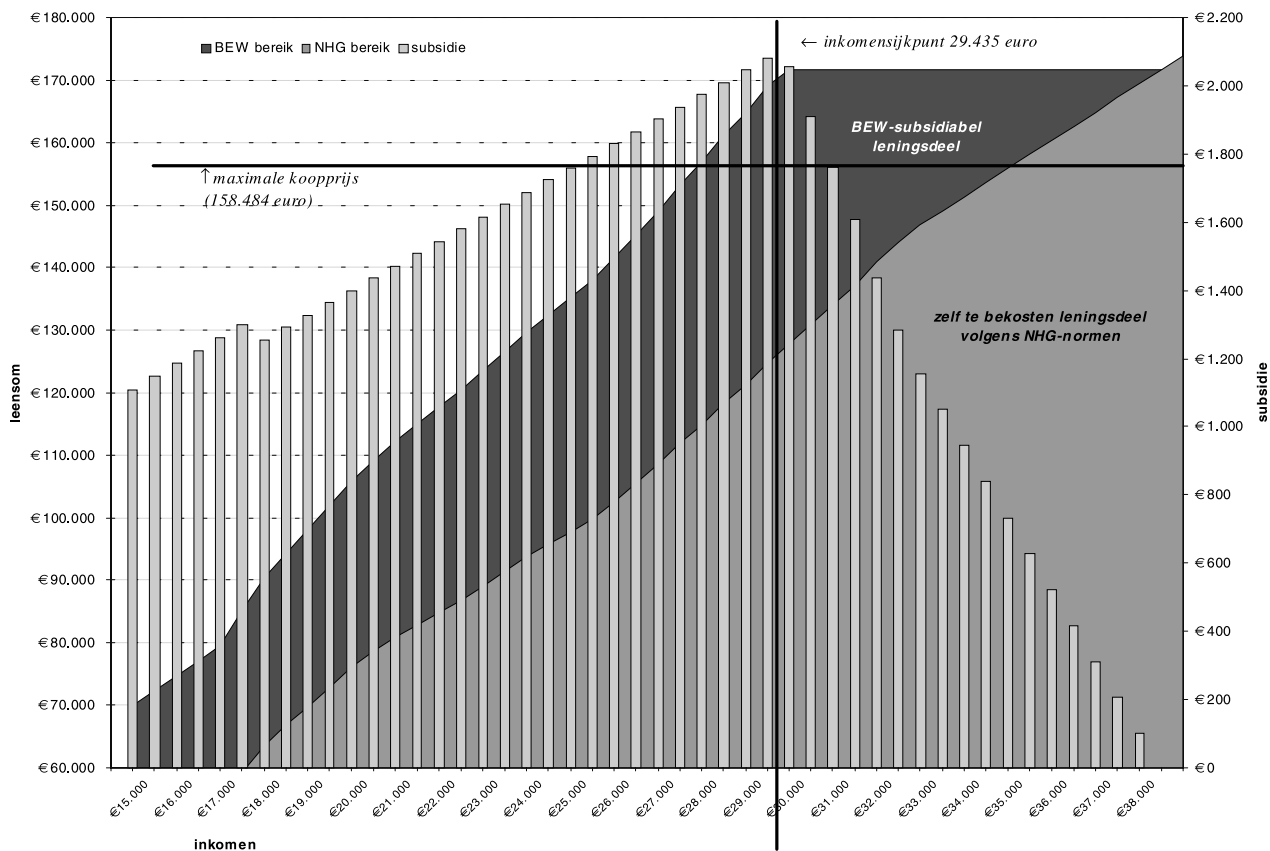
Figuur 1 Bereik BEW-Plus (2006)



Figuur 2 Maximale jaarlijkse BEW-Plus subsidie per inkomensklasse (2006)



Figuur 3 BEW-Plus in 2006



De maximale individuele subsidiebijdrage kan worden verkregen door iemand met een inkomen ter hoogte van het inkomensijpunt, die een betaalbare koopwoning volledig wil financieren. Hierna geven wij de berekening van deze maximale subsidiebijdrage in 2005 en in 2006.

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 29 000 (inkomensijpunt 2005)

- De sociale koopwoning bereikbaar:

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	37,6%	+ 8,8 punt
Maximale leensom	€ 129 652,01	€ 169 000,00	+ € 39 347,99

- lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 40,65%):

Hoofdsom	€ 129 652,01	€ 169 000,00
Rentedeel	€ 540,22	€ 704,17
Aflossingsdeel	€ 155,78	€ 203,06
Bruto lasten	€ 696,00	€ 907,23
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 185,03	€ 241,19
Netto maandlasten	€ 510,97	€ 666,04
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 510,97
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 155,07
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 1 860,88

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 29 435 (inkomensjerpunt 2006)

- *De sociale koopwoning bereikbaar:*

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	27,7%	37,55%	+ 9,85 punt
Maximale leensom	€ 126 570,52	€ 171 555,00	+ € 44 984,48

- *lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 41,45%):*

Hoofdsom	€ 126 570,52	€ 171 555,00
Rentedeel	€ 572,38	€ 714,81
Aflossingsdeel	€ 152,08	€ 206,13
Bruto lasten	€ 679,46	€ 920,94
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 184,19	€ 249,65
Netto maandlasten	€ 495,27	€ 671,29
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 495,27
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 176,02
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 2 112,29

De vergelijking van de beide inkomensjerpunten laat zien dat de maximale BEW-subsidie op jaarbasis toeneemt van € 1 860 (2005) naar € 2 112 (2006).

Een indruk van de verschillen in de werking van de regeling in 2005 en 2006 geven de navolgende rekenvoorbeelden. Daarbij is voor een inkomen ter hoogte van € 18 000 en € 33 500 weergegeven welke verhoging van de leenmogelijkheden toepassingen van de BEW met zich meebrengt, evenals de hoogte van de bijbehorende subsidiebijdrage.

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 18 000 in 2005

- *Meer zoekmogelijkheden door een opslag op het financieringslastpercentage:*

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	37,6%	+ 8,8 punt
Maximale leensom	€ 80 473,66	€ 105 062,83	+ € 24 589,17

- *lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 40,65%):*

Hoofdsom	€ 80 473,66	€ 105 062,83
Rentedeel	€ 335,31	€ 437,76
Aflossingsdeel	€ 96,69	€ 126,24
Bruto lasten	€ 432,00	€ 564,00
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 114,85	€ 149,94
Netto maandlasten	€ 317,15	€ 414,06
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 317,15
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 96,91
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 1 162,89

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 18 000 in 2006

- Meer zoekmogelijkheden door een opslag op het financieringslastpercentage:

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	23,9%	33,75%	+ 9,85 punt
Maximale leensom	€ 66 781,96	€ 94 305,07	+ € 27 523,11

- lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 41,45%):

Hoofdsom	€ 66 781,96	€ 94 305,07
Rentedeel	€ 287,26	€ 392,94
Aflossingsdeel	€ 80,24	€ 113,31
Bruto lasten	€ 358,50	€ 506,25
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 97,18	€ 137,24
Netto maandlasten	€ 261,32	€ 369,01
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 261,32
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 107,70
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 1 292,37

De vergelijking bij een inkomen van € 18 000 laat zien dat de leenmogelijkheden in 2006 lager zijn dan in 2005. Dat komt door de lagere financieringslastpercentages: 23,9 in plaats van 28,8%. Weliswaar zorgt de BEW-Plus in 2006 voor een grotere verruiming van de leenmogelijkheden dan in 2005, met een eveneens hogere subsidiebijdrage, maar toch blijven de leenmogelijkheden lager dan in 2005. De BEW-Plus volgt wat dit betreft eenvoudigweg de normering van de NHG, dus feitelijk die van het NIBUD. Als het NIBUD aangeeft dat er in het volgende jaar, gelet op de ontwikkeling van de huishoudlasten, minder overblijft voor woonuitgaven, dan compenseert de BEW-Plus die terugval niet volledig. Dat zou immers een te groot financieel risico, en een te grote subsidieafhankelijkheid, bij de ontvangers leggen. Wel blijft de BEW de leencapaciteit en dus zoekmogelijkheden aanmerkelijk verruimen.

Bij een inkomen van € 33 500 ziet de vergelijking er als volgt uit:

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 33 500 in 2005

- De sociale koopwoning bereikbaar:

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	32,5%	+ 3,7 punt
Maximale leensom	€ 149 770,42	€ 169 000,00	+ € 19 229,58

- lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 42,00%):

Hoofdsom	€ 149 770,42	€ 169 000,00
Rentedeel	€ 624,04	€ 704,17
Aflossingsdeel	€ 179,96	€ 203,06
Bruto lasten	€ 804,00	€ 907,23
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 220,84	€ 249,20
Netto maandlasten	€ 583,16	€ 658,03
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 583,16
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 74,87
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 898,49

Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 33 500 in 2006

- *De sociale koopwoning bereikbaar:*

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	29,1%	33,0%	+ 3,9 punt
Maximale leensom	€ 151 330,53	€ 171 555,00	+ € 20 224,47

- *lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 42,00%):*

Hoofdsom	€ 151 330,53	€ 171 555,00
Rentedeel	€ 630,54	€ 714,81
Aflossingsdeel	€ 181,83	€ 206,13
Bruto lasten	€ 812,38	€ 920,94
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 223,14	€ 252,96
Netto maandlasten	€ 589,23	€ 667,98
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 589,23
Verschil: BEW-Plus bijdrage		€ 78,75
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 944,97

Bij het inkomen van € 33 500 bedraagt het financieringslastpercentage in 2006 29,1% waar dit in 2005 28,8% was. Bij dit inkomen is het percentage zodoende lichtjes verhoogd. Het effect van de BEW-regeling en de hoogte van de subsidie is in 2005 en 2006 vergelijkbaar.

Jaar	Budgettair beslag
1	€ 764 160,00
2	€ 2 292 480,00
3	€ 4 584 960,00
4	€ 7 641 600,00
5	€ 11 462 400,00
6	€ 15 599 789,76
7	€ 20 054 720,00
8	€ 24 826 240,00
9	€ 30 678 509,76
10	€ 36 084 160,00
11	€ 40 826 589,17
12	€ 44 905 301,32
13	€ 48 321 743,12
14	€ 50 627 407,64
15	€ 52 716 442,64
16	€ 54 497 211,59
17	€ 55 961 160,68
18	€ 57 107 911,68
19	€ 57 722 422,12
20	€ 58 235 933,60
21	€ 58 648 626,12
22	€ 58 960 319,68
23	€ 59 170 900,33
24	€ 59 187 744,33
25	€ 59 187 744,33
26	€ 59 187 744,33
27	€ 59 187 744,33
28	€ 59 187 744,33
29	€ 59 187 744,33
30	€ 59 187 744,33

(Tekst geldend op: 21-12-2005)¹

Wet van 11 december 2000, 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)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regels te stellen omtrent het aan mensen in lagere inkomensgroepen toekennen van een bijdrage ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning;
Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

§1. Definities

Artikel 1. Definities

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. bestaande woning: woning die al voor de eigendomsoverdracht werd bewoond;
- b. burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woning is gelegen waarop de eigenwoningbijdrage betrekking heeft;
- c. bijdragejaar: jaar dat begint met de eerste volle kalendermaand waarin degene die de eigenwoningbijdrage aanvraagt de woning in eigendom heeft verkregen en loopt tot en met de elfde daaropvolgende kalendermaand, en de direct daarop aansluitende jaren;
- d. eigenaar-bewoner: natuurlijke persoon die, alleen of gezamenlijk met een persoon als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a of b, een woning volledig in eigendom verkrijgt en daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben;
- e. eigenwoningbijdrage: financiële bijdrage krachtens deze wet;
- f. financieringslast: te betalen bedrag aan rente over en aflossing van de hypothecaire lening, blijkens de geldleningsovereenkomst;
- g. financieringslastnorm: gedeelte van de financieringslast dat per maand ten minste voor rekening van de eigenaar-bewoner blijft, uitgedrukt in een percentage van het toetsinkomen;
- h. fiscaal effect: naar een maandbedrag herrekend jaarlijks terugkerend belastingvoordeel dat een huishouden met een eigen woning heeft ten opzichte van andere huishoudens, gebaseerd op aftrekbaarheid van het blijkens de geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over de hypothecaire lening enerzijds, en bijtelling van het eigenwoningforfait anderzijds;
- i. nieuwbouwwoning: woning die voor de eigendomsoverdracht nooit bewoond is geweest;
- j. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- k. peildatum: eerste dag van het vijfjaarstijdvak, respectievelijk, in artikel 40, eerste dag die volgt op het derde vijfjaarstijdvak;

¹ In deze tekst zijn achtereenvolgens verwerkt het initiatiefvoorstel Duivesteijn en Hofstra (29 917) en de zogenoemde Verzamelwet VROM (30 134).

- l. peiljaar: kalenderjaar dat voorafgaat aan het bijdragejaar, of, als dat kalenderjaar minder dan een half jaar voor het bijdragejaar eindigt, het kalenderjaar dat voorafgaat aan dat kalenderjaar;
- m. primaire toekenning: toekenning van de eigenwoningbijdrage voor het eerste vijfjaarstijdvak;
- n. toetsinkomen: toetsinkomen, bepaald volgens artikel 3;
- o. toetsrente: rentetarief waartegen een hypothecaire lening kan worden afgesloten;
- p. toetsvermogen: toetsvermogen, bedoeld in artikel 4;
- q. vijfjaarstijdvak: aaneengesloten periode van vijf bijdragejaren.

Artikel 1a [Vervallen per ...]

§2. Overige begripsomschrijvingen

Artikel 2. Bewoningssituatie

1. Degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner, bedoeld in deze wet en de daarop berustende bepalingen, zijn de eigenaar-bewoner en:
 - a. zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerde partner, of
 - b. degene die gezamenlijk met de eigenaar-bewoner de woning bewoont en daarin met hem een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde een bloed- of aanverwant van de eigenaar-bewoner of een pleegkind.
2. Naast de eigenaar-bewoner kan slechts één andere persoon tot diens huishouden behoren.
3. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner die jonger dan 65 jaar was op 1 januari van het peiljaar, en waartoe geen persoon behoort als bedoeld in het eerste lid, onder a en b;
 - b. tweepersoonshuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner waartoe een persoon behoort als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, als het aandeel in het toetsinkomen, afkomstig van degenen die op 1 januari van het peiljaar 65 jaar of ouder waren, de helft of minder bedraagt;
 - c. eenpersoonsouderenuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner die 65 jaar of ouder was op 1 januari van het peiljaar, en waartoe geen persoon behoort als bedoeld in het eerste lid, onder a en b;
 - d. tweepersoonsouderenuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner waartoe een persoon behoort als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, als het aandeel in het toetsinkomen, afkomstig van degenen die op 1 januari van het peiljaar 65 jaar of ouder waren, meer dan de helft bedraagt.

Artikel 3. Toetsinkomen

1. Het toetsinkomen, bedoeld in deze wet en de daarop berustende bepalingen, is:
 - a. bij een primaire toekenning: de ten aanzien van degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner berekende som van de toetsinkomens in de zin van de voorwaarden en normen voor de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds

Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie, zoals deze jaarlijks in de Staatscourant worden gepubliceerd, en
b. bij een andere toekenning dan een primaire: die som, vermeerderd met het naar een jaarbedrag herrekend fiscaal effect.

2. Bij de bepaling van de som volgens het eerste lid wordt elk toetsinkomen als bedoeld onder a van dat lid dat negatief is, op nul gesteld.

Artikel 4. Toetsvermogen

1. Het toetsvermogen, bedoeld in deze wet en de daarop berustende bepalingen, is het gezamenlijk vermogen van degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner.
2. Onder vermogen wordt verstaan: de gemiddelde rendementsgrondslag, bedoeld in artikel 5.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat die grondslag wordt bepaald zonder rekening te houden met de vrijstelling maatschappelijke beleggingen, bedoeld in afdeling 5.3 van die wet en de vrijstelling beleggingen in durfkapitaal, bedoeld in afdeling 5.3a van die wet.

Artikel 5 [Vervallen per ...]

HOOFDSTUK 2. HET RECHT OP DE EIGENWONINGBIJDRAGE VOOR HET IN EIGENDOM VERKRIJGEN EN VERVOLGENS KUNNEN BLIJVEN BEWONEN VAN EEN WONING

§1. Het recht op de eigenwoningbijdrage

Artikel 6. Omschrijving recht

1. Als aan deze wet wordt voldaan, kent Onze Minister, ter tegemoetkoming in de kosten van het in eigendom verkrijgen en vervolgens kunnen blijven bewonen van een woning, op aanvraag aan de eigenaar-bewoner:
 - a. drie maal een eigenwoningbijdrage toe over drie achtereenvolgende vijfjaarstijdvakken, en vervolgens
 - b. een maal een eigenwoningbijdrage toe over ten hoogste de 15 bijdragejaren die direct volgen op het derde vijfjaarstijdvak, overeenkomstig hoofdstuk 5.
2. Ten aanzien van een bepaalde eigenaar-bewoner kan slechts één maal van een primaire toekenning sprake zijn.
3. Een eigenwoningbijdrage wordt slechts toegekend ten behoeve van het in eigendom verkrijgen en vervolgens kunnen blijven bewonen van een woning.
4. Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing op eigenwoningbijdragen krachtens deze wet.
5. De hoofdstukken 2 en 3 van deze wet zijn uitsluitend van toepassing op eigenwoningbijdragen als bedoeld in het eerste lid, onder a, tenzij hoofdstuk 5 van deze wet anders bepaalt.

Artikel 7. Inschrijving gba

1. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 13 wordt een eigenwoningbijdrage slechts toegekend als degenen die tot het huishouden van de eigenaar-bewoner behoren, zich op de peildatum hebben ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, op het adres van de woning in verband met welke de eigenwoningbijdrage is aangevraagd.
2. In afwijking van het eerste lid kan een eigenwoningbijdrage worden toegekend als de onjuiste inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet aan de eigenaar-bewoner kan worden toegerekend.
3. Behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 13, eerste lid, wordt een eigenwoningbijdrage slechts toegekend als de eigenaar-bewoner op de peildatum woont in de woning in verband met welke de eigenwoningbijdrage is aangevraagd.

Artikel 8 [Vervallen per ...]

Artikel 9. Maximaal toegestaan toetsvermogen

Een eigenwoningbijdrage wordt niet toegekend als het toetsvermogen voor een eenpersoonshuishouden of een eenpersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, en voor een tweepersoonshuishouden of een tweepersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, tweede lid, van die wet.

Artikel 10. Hypotheekgarantie

1. Een eigenwoningbijdrage wordt slechts toegekend als, tot zekerheid van de nakoming door de eigenaar-bewoner van de verplichtingen uit hetzij de hypothecaire lening hetzij een daaropvolgende lening of daaropvolgend krediet in rekening-courant ter financiering van het in eigendom verkrijgen van een woning met als zekerheid hypotheek op die woning, voor die lening of dat krediet een garantie is afgegeven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
2. De af te geven garantie is de garantie, bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a. De in dat artikelonderdeel bedoelde voorwaarden en normen voor die garantie zijn van toepassing, tenzij deze wet anders bepaalt.

§3. Eisen die slechts gelden voor primaire toekenningen

3.1 Eisen aan degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner

Artikel 11. Leeftijdsgrens

Voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner op de peildatum 18 jaar of ouder is.

Artikel 12. Eigenaar-bewoner geen eigenaar voor eigendoms-overdracht

Voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner gedurende een tijdvak van ten minste drie jaar tot de datum van eigendoms-overdracht geen eigenaar is geweest van een woning waar hij zijn hoofdverblijf had.

Artikel 13. Latere inschrijving gba/bewoning

1. Op een primaire toekenning is artikel 7 niet van toepassing, voorzover de bewoning of de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is uitgesteld:
 - a. omdat een nieuwbouwwoning nog niet bewoonbaar is;
 - b. omdat een bestaande woning nog door de vorige bewoner wordt bewoond, of
 - c. omdat in een bestaande woning achterstallig onderhoud wordt verricht.
2. In een geval als bedoeld in het eerste lid kan de eigenwoningbijdrage worden ingetrokken als de inschrijving of de bewoning niet heeft plaatsgevonden binnen negen maanden na de peildatum. De intrekking vindt plaats met ingang van de eerste dag van de kalendermaand die volgt na de afloop van die termijn van negen maanden.

Artikel 14 [Vervallen per ...]

3.2 Eisen aan de woning

Artikel 15. Maximale koopsom, maximale hypothecaire lening

1. Voor een primaire toekenning is vereist dat:
 - a. de koopsom van de woning niet hoger is dan € 156 500, en
 - b. het bedrag van de hypothecaire lening niet hoger is dan het bedrag, genoemd onder a, vermeerderd met 8 procent.
2. Het in het eerste lid, onder a, genoemde bedrag kan worden aangepast overeenkomstig artikel 41.

Artikel 16 [Vervallen per ...]

Artikel 17. Garantiecertificaat voor nieuwbouw

Voor een primaire toekenning ten behoeve van een nieuwbouwwoning is vereist dat een garantiecertificaat is afgegeven door een door Onze Minister erkende, terzake deskundige instantie, tenzij de woning geheel of in belangrijke mate wordt gebouwd door de eigenaar-bewoner.

Artikel 18 [Vervallen per ...]

Artikel 19 [Vervallen per ...]

Artikel 20. Bestaande woning niet op ernstig verontreinigde grond

Voor een primaire toekenning ten behoeve van een bestaande woning is vereist dat deze zich niet bevindt op bodem, waarvan ingevolge de Wet bodembescherming is vastgesteld dat deze ernstig verontreinigd is.

Artikel 21 [Vervallen per ...]

3.3 Overige eisen

Artikel 22

1. Voor een primaire toekenning is vereist dat de woning niet in eigendom is verkregen onder voorwaarden die de beschikkingsmacht van de eigenaar-bewoner over de woning op enigerlei wijze inperken, voorzover niet rechtstreeks voortvloeiend uit Boek 5, titel 9, van het Burgerlijk Wetboek en behoudens het recht om beperkingen te stellen als bedoeld in het tweede lid.
2. In het kader van de eigendomsoverdracht van een woning kan worden overeengekomen dat de eigenaar-bewoner de woning gedurende ten hoogste tien jaar na die eigendomsoverdracht niet vervreemdt.

Artikel 23. Nadere eisen met betrekking tot de hypothecaire lening

Voor een primaire toekenning is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten voor een bij ministeriële regeling te bepalen rentevaste periode.

§3a. Eisen die slechts gelden voor toekenningen na het tweede vijfjaarstijdvak

Artikel 23a. Vereisten voor ewb na 10 jaar

Op een toekenning van een eigenwoningbijdrage na het tweede vijfjaarstijdvak is artikel 23 van overeenkomstige toepassing.

§4. Hardheid, overgang ewb bij verlies eigendom

Artikel 24. Hardheid

1. Onze Minister kan, behalve bij een primaire toekenning, ambtshalve of op verzoek van de eigenaar-bewoner, als in een bepaald geval de onverkorte toepassing van de desbetreffende bepalingen, gelet op het belang dat deze wet beoogt te beschermen, tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden:
 - a. bij de toepassing van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, een persoon als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a en b, buiten beschouwing laten;
 - b. bij de toepassing van artikel 4, tweede lid, bepaalde inkomsten of vermogensbestanddelen geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing laten.
2. Een daling van het inkomen, of een daling van het vermogen na het peiljaar, kan niet leiden tot toepassing van het eerste lid.

Artikel 25. Overgang ewb bij verlies eigendom

1. Als de eigenaar-bewoner in de loop van het vijfjaarstijdvak de eigendom van de woning verliest, wordt de eigenwoningbijdrage op naam gesteld van diens echtgenoot, geregistreerde partner of bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad, als deze:
 - a. ten minste voor de helft eigenaar van die woning blijft of wordt, dan wel een beperkt recht op die woning verkrijgt;

- b. die woning op het tijdstip van het verlies van de eigendom, bedoeld in de aanhef, bewoonde en
 - c. die woning blijft bewonen.
2. Bij een verlies van de eigendom van de woning als bedoeld in het eerste lid zonder dat daarvoor de eigendom van een andere woning in de plaats komt, en waarbij voorts niet wordt voldaan aan onderdeel a, b of c van dat lid, is artikel 50, eerste lid, van toepassing.

HOOFDSTUK 3. DE HOOGTE VAN DE EIGENWONINGBIJDRAGE

Artikel 26. Bepaling toetsrente

1. Het percentage van de toetsrente wordt bij ministeriële regeling vastgesteld, met inachtneming van het rentetarief dat wordt gehanteerd bij het verstrekken van een hypothecaire lening afgesloten in de vorm van een annuïteitenhypotheek.
2. Het percentage, bedoeld in het eerste lid, kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van het rentetarief, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 27. Berekening fiscaal effect

1. Het fiscaal effect wordt verkregen door de tot een bedrag herleide financieringslastnorm te vermenigvuldigen met:
 - a. voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens, indien het toetsinkomen minder bedraagt dan of gelijk is aan het laagste bedrag, genoemd in de tabel onder II bij artikel 2.10 van de Wet inkomstenbelasting 2001, zoals dit luidt in het peiljaar: 0,29;
 - b. voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens, indien het toetsinkomen meer bedraagt dan het laagste bedrag, genoemd in de tabel onder II bij artikel 2.10 van de Wet inkomstenbelasting 2001, zoals dit luidt in het peiljaar: 0,33;
 - c. voor eenpersoonsouderenuishoudens en tweepersoonsouderenuishoudens, indien het toetsinkomen minder bedraagt dan of gelijk is aan het laagste bedrag, genoemd in de tabel onder II bij artikel 2.10 van de Wet inkomstenbelasting 2001, zoals dit luidt in het peiljaar: 0,13, en
 - d. voor eenpersoonsouderenuishoudens en tweepersoonsouderenuishoudens, indien het toetsinkomen meer bedraagt dan het laagste bedrag, genoemd in de tabel onder II bij artikel 2.10 van de Wet inkomstenbelasting 2001, zoals dit luidt in het peiljaar: 0,16.
2. De in het eerste lid genoemde factoren kunnen worden aangepast overeenkomstig artikel 41.

Artikel 28 [Vervallen per ...]

Artikel 29. Bepaling financieringslastnorm en opslagpercentage

1. De financieringslastnorm wordt bij ministeriële regeling vastgesteld.
2. Bij ministeriële regeling wordt de financieringslastnorm vermeerderd met een percentage dat:
 - a. bij toetsinkomens van € 29 000 of meer zodanig wordt vastgesteld dat met gebruikmaking daarvan een hypothecaire lening in de vorm van een annuïteitenhypotheek kan worden afgesloten ter

- hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder b, dan wel
- b. bij toetsinkomens van minder dan € 29 000 overeenkomt met het ingevolge onderdeel a vastgestelde percentage dat geldt bij een toetsinkomen van € 29 000.
 3. De in het eerste en tweede lid bedoelde percentages kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van het rentetarief, bedoeld in artikel 26, eerste lid.
 4. Het in het tweede lid genoemde bedrag wordt met ingang van 1 juli van elk jaar aangepast overeenkomstig artikel 41.
 5. Met het oog op de uitvoering van het eerste en tweede lid worden bij ministeriële regeling de toetsinkomens in inkomensklassen verdeeld, waarbij de toetsrente, de maximale hypothecaire lening, de daarbij behorende financieringslastnorm en het daarbij behorende percentage, bedoeld in het tweede lid, worden vermeld.
 6. De toetsinkomens in een zelfde inkomensklasse mogen ten hoogste € 500 van elkaar verschillen.
 7. Bij ministeriële regeling wordt elk jaar, met ingang van 1 juli, de indeling in inkomensklassen herzien.

Artikel 30. Berekening hoogte ewb

1. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, bestaat uit een maandelijkse tegemoetkoming in de financieringslast.
2. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, bedraagt de uitkomst van de formule:

$$\frac{\{(H \times (R_o + R_p)) \times (1-f)\} - \{(H \times R_o) \times (1-f)\}}{12}$$

in welke formule voorstelt:

H: het bedrag van het toetsinkomen;

R_o: het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid;

R_p: het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid;

f: de van toepassing zijnde factor, bedoeld in artikel 27, die geldt op de peildatum.

3. Er wordt slechts een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, toegekend als de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, een positief bedrag is.
4. Het overeenkomstig het tweede lid berekende bedrag wordt naar boven afgerond op hele eurocenten.

Artikel 31 [Vervallen per ...]

Artikel 32 [Vervallen per 26-03-2004]

HOOFDSTUK 4 [VERVALLEN PER ...]

HOOFDSTUK 5. HET RECHT OP DE EIGENWONINGBIJDRAGE NA HET DERDE VIJFJAARSTIJDVAK

Artikel 39. Vereisten voor ewb na 15 jaar

1. Bij ministeriële regeling kan een rentevaste periode worden bepaald, waarvoor de lening of het krediet in rekening-courant ter financiering

van het in eigendom verkrijgen van een woning met als zekerheid hypotheek op die woning dient te zijn afgesloten, om in aanmerking te komen voor een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b.

2. Op een toekenning van een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, zijn de artikelen 6, derde en vierde lid, 7, 9, 23, 24 tot en met 27 en 29 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40. Berekening hoogte van de ewb na 15 jaar

1. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, bestaat uit:
 - a. een maandelijks tegemoetkoming in de financieringslast, en
 - b. een tegemoetkoming in verband met het financieel risico voor de eigenaar-bewoner bij een stijging van het percentage, bedoeld in artikel 26, eerste lid.
2. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt berekend met gebruikmaking van de formule, bedoeld in artikel 30, tweede lid, met dien verstande dat in die formule wordt verstaan onder:

H: het bedrag van het toetsinkomen op de peildatum, aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens), zoals die naar redelijke verwachting zal plaatsvinden;

R_o : het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid, dat geldt op de peildatum;

R_p : het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid, dat geldt op de peildatum.

3. Er wordt slechts een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, toegekend als de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, voor het 16e bijdragejaar een positief bedrag is.
4. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt berekend met gebruikmaking van de formule:

$$\{(H \times (R_o + R_p)) \times (1-f)\} - \{(H \times R_o) \times (1-f)\}$$

in welke formule voorstelt:

H: het bedrag van het toetsinkomen dat geldt op de peildatum;

R_o : het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid;

R_p : het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid;

f: de van toepassing zijnde factor, bedoeld in artikel 27, die geldt op de peildatum.

5. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, is de helft van de netto contante waarde van de bedragen die overeenkomstig het tweede tot en met het vierde lid zijn berekend over die bijdragejaren met betrekking tot welke de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, een positief bedrag is.
6. Het volgens het vijfde lid toe te kennen bedrag wordt naar boven afgerond op hele eurocenten.

HOOFDSTUK 6. AANPASSING VAN BEDRAGEN EN FACTOREN

Artikel 41. Aanpassing

1. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het bedrag, genoemd in artikel 15, eerste lid, onder a (maximale koopsom), aangepast aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. Het bedrag kan, in plaats van de aanpassing daarvan volgens de eerste volzin, worden aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, als in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt.
2. Bij ministeriële regeling wordt elk jaar, met ingang van 1 juli, het bedrag, genoemd in artikel 29, tweede lid, aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, als in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt.
3. Bij ministeriële regeling kunnen de factoren, bedoeld in artikel 27, eerste lid (fiscaal effect), worden aangepast als daartoe aanleiding bestaat vanwege wijziging van de belastingwetgeving.
4. De bedragen en de factoren worden als volgt afgerond:
 - a. de bedragen, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden naar boven afgerond op een veelvoud van € 25;
 - b. de factoren, bedoeld in het derde lid, worden naar boven afgerond op twee decimalen.
5. De overeenkomstig het eerste, tweede en derde lid vastgestelde, vanaf 1 juli geldende bedragen en factoren worden elk jaar uiterlijk op 1 mei in de Staatscourant bekendgemaakt.
6. Bij een volgende aanpassing van deze bedragen en deze factoren wordt uitgegaan van de bedragen en factoren zoals die waren, voordat zij werden afgerond.

HOOFDSTUK 7. AANVRAAG, TOEKENNING EN BETALING

Artikel 42. Aanvraag

1. De aanvraag tot toekenning van een eigenwoningbijdrage wordt gedaan door middel van een volledig ingevuld formulier. Onze Minister stelt het formulier vast. Onze Minister, de financier die de offerte voor een hypothecaire lening heeft uitgebracht die de eigenaar-bewoner heeft geaccepteerd of andere daartoe door Onze Minister aangewezen personen of instanties stellen het formulier verkrijgbaar.
2. De aanvraag voor een andere toekenning dan een primaire wordt ingediend voor de aanvang van het vijfjaarstijdvak waarop die aanvraag betrekking heeft. Als niet aan de eerste volzin wordt voldaan, kan geen zodanige aanvraag meer worden ingediend.
3. Als tot het huishouden van de eigenaar-bewoner nog een ander dan hijzelf behoort, wordt bij de aanvraag een verklaring van die ander gevoegd, inhoudende:
 - a. dat de op het aanvraagformulier vermelde, hem betreffende, gegevens inzake het inkomen juist zijn, en
 - b. dat ermee wordt ingestemd dat de inspecteur der rijksbelastingen of Onze Minister terzake van deze gegevens inlichtingen inwint bij,

en informatie verschaft aan, de eigenaar-bewoner, zo daartoe bij de toepassing van de artikelen 2, 3, 4 en 6 aanleiding mocht zijn.

4. Bij de aanvraag voor een primaire toekenning worden ten minste afschriften van de navolgende stukken gevoegd, met dien verstande dat dit voor onderdeel c slechts geldt voorzover de desbetreffende eis van toepassing is:
 - a. de koopovereenkomst;
 - b. de offerte, bedoeld in het eerste lid, waarin is aangegeven dat de hypothecaire lening wordt verstrekt onder de garantie, bedoeld in artikel 10;
 - c. het garantiecertificaat, bedoeld in artikel 17.
5. De aanvraag wordt ingediend bij Onze Minister, bij een aanvraag voor een primaire toekenning mogelijk door tussenkomst van de financier, de personen of de instanties, bedoeld in het eerste lid. Onze Minister stelt die financier, de personen of de instanties terstond in kennis van de ontvangst van de aanvraag.
6. Een verzoek als bedoeld in artikel 24 maakt deel uit van de aanvraag, bedoeld in dit artikel.

Artikel 43. Beslistermijnen, aanvulling aanvraag voor een primaire toekenning

1. Onze Minister neemt een beslissing over:
 - a. een aanvraag voor een primaire toekenning: binnen twee weken na de indiening daarvan, en
 - b. een aanvraag voor een andere toekenning dan een primaire: binnen vier maanden na de indiening daarvan.
2. Als de beslissing een primaire toekenning inhoudt, doet de eigenaar-bewoner zo spoedig mogelijk aan Onze Minister toekomen:
 - a. een authentiek afschrift van de akte van levering van de woning, en
 - b. een afschrift van de geldleningsovereenkomst.
3. Onze Minister stelt de financier, bedoeld in artikel 42, eerste lid, terstond in kennis van een beslissing als bedoeld in het tweede lid en van de ontvangst van de stukken, bedoeld onder a en b van dat lid.

Artikel 44. Uitbetaling

1. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, wordt steeds over een tijdvak van een maand uitbetaald, direct na afloop van dat tijdvak. De eerste uitbetaling vindt plaats over de eerste kalendermaand van het vijfjaarstijdvak. Uitbetaling geschiedt doordat Onze Minister de eigenwoningbijdrage, zo nodig in de vorm van een voorschot, uitbetaalt aan de eigenaar-bewoner. Met de uitbetaling over het eerste vijfjaarstijdvak wordt niet begonnen, zolang Onze Minister de bescheiden, genoemd in artikel 43, tweede lid, niet heeft ontvangen. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld over de wijze waarop zodanige uitbetaling plaatsvindt.
2. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, wordt ineens uitbetaald aan de eigenaar-bewoner in de maand die volgt op de maand waarin de laatste betaling volgens het eerste lid is geschied.

Artikel 45. Beschikken over bijdrage

1. De eigenwoningbijdrage is niet vatbaar voor vervreemding, verpan-

ding, belening, beslag of uitwinning en verhaal, behoudens dat beslag, verhaal en, in geval van verpanding, uitwinning is toegestaan met het oog op inning van de hypotheeklast.

2. Elk beding, strijdig met het eerste lid, is nietig.

HOOFDSTUK 8. INFORMATIEPLICHT, VERIFICATIE, OPSCHORTING, HERZIENING EN TERUGVORDERING

Artikel 46. Informatieplicht huishouden eigenaar-bewoner

1. Degenen die tot het huishouden van de eigenaar-bewoner behoren zijn verplicht uit eigen beweging aan Onze Minister onmiddellijk alle inlichtingen te verstrekken waarover zij redelijkerwijs kunnen beschikken, en die redelijkerwijs van belang kunnen zijn voor de vaststelling van het recht op en de hoogte van de eigenwoningbijdrage.
2. De in het eerste lid bedoelde personen zijn verplicht de in dat lid bedoelde gegevens desgevraagd te verstrekken aan Onze Minister en aan de door hem daartoe aangewezen ambtenaren.

Artikel 47. Informatieplicht financier

1. De financier, bedoeld in artikel 42, eerste lid, is verplicht aan Onze Minister op diens verzoek onmiddellijk inlichtingen met betrekking tot de hypothecaire lening te verstrekken waarover hij redelijkerwijs kan beschikken, en die redelijkerwijs van belang kunnen zijn voor de vaststelling van het recht op en de hoogte van de eigenwoningbijdrage.
2. Onze Minister stelt de eigenaar-bewoner in kennis van elke gegevensverstrekking als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 48 [Vervallen per ...]

Artikel 49. Opschorten

Onze Minister kan de uitbetaling van de eigenwoningbijdrage geheel of gedeeltelijk opschorten als hij redelijkerwijs kan vermoeden dat ten onrechte of tot een te hoog bedrag een eigenwoningbijdrage is toegekend of dat niet langer is voldaan aan een eis voor de primaire toekenning.

Artikel 50. Herzien en terugvorderen

1. Onze Minister kan de toekenning herzien:
 - a. als niet langer wordt voldaan aan een eis voor de primaire toekenning;
 - b. als de toekenning heeft plaatsgevonden in afwijking van deze wet of de daarop berustende bepalingen, of
 - c. als artikel 43, tweede lid, of 46, tweede lid, niet wordt nageleefd.
2. Aan een besluit als bedoeld in het eerste lid kan terugwerkende kracht worden verleend over ten hoogste vijf bijdragejaren, voorafgaande aan het lopende bijdragejaar:
 - a. als gegevens die zijn verstrekt door degene die behoort tot het huishouden van de eigenaar-bewoner zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn geweest, dat een ander besluit zou zijn genomen indien de juiste of volledige gegevens bij Onze Minister bekend zouden zijn geweest;
 - b. als artikel 43, tweede lid, of 46, tweede lid, niet wordt nageleefd, of

- c. als de eigenaar-bewoner redelijkerwijs had kunnen begrijpen dat de eigenwoningbijdrage ten onrechte of tot een te hoog bedrag is toegekend.
3. Als het eerste lid toepassing vindt kan de ten onrechte of te veel uitbetaalde eigenwoningbijdrage van de eigenaar-bewoner worden teruggevorderd, of worden verrekend met aanspraken op eigenwoningbijdragen van de eigenaar-bewoner. Onze Minister stelt de hoogte van het terug te vorderen of te verrekenen bedrag en de wijze van terugvordering of verrekening vast.
4. Onze Minister kan, als de herziening haar grond vindt in het feit dat het aanvraagformulier niet naar waarheid is ingevuld, dan wel artikel 46 niet is nageleefd, het terug te vorderen bedrag verhogen met 25 procent, met dien verstande dat deze verhoging niet meer mag bedragen dan € 225 per bijdragejaar, waarover ten onrechte een eigenwoningbijdrage werd genoten. De verhoging kan worden betrokken bij een verrekening als bedoeld in het derde lid.

Artikel 51. Invorderen

1. Een bedrag als bedoeld in artikel 50, derde en vierde lid, wordt ingevorderd door Onze Minister.
2. Als de eigenaar-bewoner in gebreke blijft het door hem verschuldigde bedrag te voldoen binnen de daarvoor gestelde termijn, zendt Onze Minister hem een aanmaning om binnen een vastgestelde termijn van ten minste vier weken na dagtekening van de aanmaning het verschuldigde bedrag te voldoen.
3. Als de eigenaar-bewoner ook na aanmaning in gebreke blijft, kan de invordering van het verschuldigde bedrag, vermeerderd met de kosten van aanmaning en invordering, zonder rechterlijke tussenkomst geschieden bij dwangbevel.
4. De betekening en tenuitvoerlegging van het dwangbevel geschieden door de ontvanger van de rijksbelastingen en door de belastingdeurwaarder van de rijksbelastingen, met toepassing van de artikelen 13 en 14 van de Invorderingswet 1990.
5. Zolang de ontvanger met de zorg voor de invordering is belast, kan hij een vordering doen op grond van artikel 19 van de Invorderingswet 1990, alsmede verrekenen op grond van artikel 24 van die wet.
6. De ontvanger kan, zolang hij met de zorg voor de invordering is belast, onder door hem te stellen voorwaarden aan de eigenaar-bewoner voor een bepaalde tijd bij beschikking uitstel van betaling verlenen. Gedurende het uitstel wordt de dwanginvordering geschorst. Het uitstel kan tussentijds bij beschikking worden beëindigd.
7. Met betrekking tot het verzet tegen de tenuitvoerlegging van het dwangbevel is artikel 17 van de Invorderingswet 1990 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in dat artikel in plaats van «de ontvanger die het dwangbevel heeft uitgevaardigd» telkens moet worden gelezen: de met de tenuitvoerlegging van het dwangbevel belaste ontvanger.
8. De kosten van aanmaning en verdere invordering worden berekend op

de voet van de Kostenwet invordering rijksbelastingen. De artikelen 6 en 7 van de Invorderingswet 1990 zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 9. BESTUURLIJKE INFORMATIEVERSCHAFFING, TOEZICHT OP DE NALEVING EN VOORLICHTING

Artikel 52. Informatieverstrekking algemeen

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen de bij die maatregel aangegeven personen en instanties, met uitzondering van degenen die tot het huishouden van de eigenaar-bewoner behoren, worden verplicht kosteloos gegevens en afschriften van stukken te verstrekken aan burgemeester en wethouders en Onze Minister, voorzover die verstrekking noodzakelijk is voor de uitvoering van deze wet. Bij die maatregel kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot die verstrekking.

Artikel 53. Informatie door b&w

Burgemeester en wethouders verstrekken desgevraagd aan Onze Minister de gegevens over de uitvoering van deze wet, alsmede inzage in de stukken daarover, op de wijze als door Onze Minister bepaald.

Artikel 54. Sociaal-fiscaalnummer

In de administratie over de uitvoering van deze wet wordt het sociaal-fiscaalnummer opgenomen waaronder degenen die tot het huishouden van de eigenaar-bewoner behoren, zijn geregistreerd bij de rijksbelastingdienst. Bij de verstrekking van gegevens over de uitvoering van deze wet wordt gebruik gemaakt van dit sociaal-fiscaalnummer. Onder sociaal-fiscaalnummer wordt verstaan: het nummer, bedoeld in artikel 2, derde lid, onderdeel j, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

Artikel 55. Toezicht op de naleving

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze wet zijn belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaren.
2. De in het eerste lid bedoelde ambtenaren beschikken niet over de bevoegdheden, genoemd in de artikelen 5:15, 5:18 en 5:19 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 56 [Vervallen per ...]

Artikel 57. Voorlichting

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de voorlichting over deze wet.

HOOFDSTUK 10. WIJZIGING ANDERE WETTEN, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

§1. Wijziging andere wetten

Artikel 58. Wijziging Huursubsidiewet

[Wijzig de Huursubsidiewet.]

Artikel 59. Wijziging Algemene bijstandswet

[Wijzigt de Algemene bijstandswet.]

Artikel 60 [Vervallen per 01-01-2001]

§2. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 61 [Vervallen per ...]

Artikel 62. Voorhangprocedures

De voordracht voor een algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 41, eerste lid, wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp aan de beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd en sedert die overlegging vier weken zijn verstreken.

Artikel 63. Overgangsrecht

Met ingang van de datum van inwerkingtreding van deze wet worden geen koopgewenningssubsidies vastgesteld op voet van enige daarop betrekking hebbende regeling van Onze Minister.

Artikel 63a [Vervallen per ...]

Artikel 64. Evaluatie

1. Onze Minister brengt jaarlijks verslag uit aan de Staten-Generaal over de werking van deze wet.
2. Onverminderd het eerste lid zendt Onze Minister binnen vier jaar na de inwerkingtreding van deze wet, en vervolgens driejaarlijks, aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 65. Inwerkingtreding

1. Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.
2. Met ingang van de dag van inwerkingtreding van deze wet worden, als die dag 1 juli 2000 of een latere datum is, aangepast:
 - a. de bedragen, genoemd in de artikelen 8, eerste lid, en 9, eerste lid, onderdelen a, c en d: overeenkomstig de aanpassingen die op 1 juli 2000 en nadien hebben plaatsgevonden of plaatsvinden ingevolge artikel 27 van de Huursubsidiewet, en
 - b. de bedragen, genoemd in de artikelen 15, eerste lid, 29, eerste lid, formule, en 31, eerste lid: overeenkomstig artikel 41, met als uitgangspunt dat de laatste aanpassing daarvan per 1 januari 2000 heeft plaatsgevonden.

Artikel 66. Citeertitel

Deze wet wordt aangehaald als: Wet bevordering eigenwoningbezit.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, 11 december 2000

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

De Staatssecretaris van Financiën,
W. J. Bos

Uitgegeven de eenentwintigste december 2000

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals