

Vergaderjaar 2005–2006

29 917

Voorstel van wet 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. 12

BRIEF VAN DE INDIENERS

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 19 april 2006

Op 4 en 5 april 2006 heeft de eerste termijn plaats gevonden van het voorstel van wet van de leden Duivesteijn en Hofstra tot wijziging van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit), hierna te noemen BEW-Plus. De indieners hebben de Kamer toegezegd kort en bondig in te gaan op een aantal mogelijke aanpassingen van het voorstel van wet. In deze brief doen wij deze toezegging gestand. Tevens is deze brief een verslag van de gesprekken die initiatiefnemers hebben gevoerd met het lid Van Bochove (CDA). Met hem is overeenstemming bereikt over de verbreding van het draagvlak voor het onderhavige wetsvoorstel.

Algemeen

Indieners achten het van groot belang te mogen constateren dat vrijwel alle fracties in de Tweede Kamer hechten aan de bevordering van het eigen woningbezit. Algemeen wordt betreurd dat de huidige wet BEW onvoldoende heeft gefunctioneerd. De complexiteit van de wet en, bovenal, de explosieve prijsstijgingen van koopwoningen worden als de belangrijkste oorzaken aangemerkt. De gemiddelde koopprijs van een woning bedroeg in 1998 nog «slechts» € 137 000 en in 2004 maar liefst € 210 000.

Deze prijsstijging heeft tot gevolg gehad dat starters op de woningmarkt vrijwel geen mogelijkheid meer hebben om een woning in eigendom te verwerven. Nog nooit is de drempel tot de koopwoningmarkt zo hoog geweest. Zelfs de sociale koopwoning die juist bedoeld is voor lagere en lagere middeninkomens, is slechts bereikbaar voor die huishoudens die een inkomen hebben van ten minste € 38 000.

De Tweede Kamer acht dit een onwenselijke situatie. Zij deelt met de initiatiefnemers de opvatting dat van rijkszijde maatregelen noodzakelijk zijn om de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters te

verbeteren. De vraag is welke instrumenten kunnen worden ingezet om deze toegankelijkheid daadwerkelijk te vergroten.

De Kamer heeft daarbij te kennen gegeven twee sporen tegelijkertijd te willen bewandelen:

1. een generieke landelijke regeling;
2. specifieke regelingen ten behoeve van lokaal maatwerk.

Een generieke landelijke regeling

Aangezien er sprake is van een structurele ontoegankelijkheid tot de koopwoningmarkt voor starters wordt een landelijke generieke regeling nodig geacht. In de Tweede Kamer is er dan ook draagvlak voor een voortzetting van de BEW in de vorm van een BEW-Plus. Tijdens de behandeling van het voorstel van wet zijn er door verschillende fracties opmerkingen gemaakt die voor de indieners aanleiding vormen het voorstel nader te bezien.

Deze opmerkingen betroffen de volgende vijf punten:

a. toegankelijkheid

De BEW-Plus regelt dat huishoudens vanaf hun 18e jaar de eigenwoningbijdrage kunnen aanvragen. Met name de CDA-fractie verzocht indieners om te overwegen de minimumleeftijd op 23 jaar te stellen. Daarbij is de vergelijking gemaakt met de huurtoeslag waarbij huurders pas vanaf hun 23e onder een volwaardig huurregime vallen. Jongere kopers zouden op deze manier worden bevoordeeld ten opzichte van hun hurende leeftijdsgenoten, en bovendien vreest de CDA-fractie voor onverantwoorde woonlasten voor jonge kopers.

Door verschillende fracties is gewezen op de wenselijkheid dat ook kopers van woonboten en woonwagens – net als in de bestaande BEW regeling – in aanmerking moeten kunnen komen voor een BEW-Plus bijdrage.

Doordat bij de BEW-Plus gekozen is voor een naadloze aansluiting op de NHG voorwaarden is dit niet meer vanzelfsprekend. De NHG kent namelijk andere waarden toe aan woningen en grond dan die gelden voor woonboten en woonwagens.

b. betaalbaarheid

Voor kopers die na vijftien jaar nog in aanmerking komen voor een BEW-Plus bijdrage regelt het voorstel van wet dat deze wordt uitgekeerd als bijdrage ineens. De wet legt niet vast dat deze bijdrage bij uitkering dient te worden aangewend voor een vervroegde aflossing van de uitstaande hypotheekschuld. In het bijzonder door de CDA-fractie is de wens uitgesproken om aan de uitkering van deze bijdrage de verplichting te koppelen dat deze dient te worden aangewend voor de aflossing. Hierdoor wordt voorkomen dat kopers – als gevolg van het anders besteden van deze bijdrage ineens – voor onverantwoord hoge woonlasten komen te staan.

c. budgettaire beheersing

De Kamer heeft gewezen op de noodzaak de eigenwoningbijdrage budgettair te beheersen. In dit verband heeft met name het CDA gewezen op de mogelijkheid om het opslagpercentage waarmee de toegestane hypotheeklasten van de NHG worden verhoogd aan een maximum van 10% te verbinden.

d. beschikkingsmacht

In artikel 22 van het voorstel van wet wordt de vrije beschikkingsmacht van de koper over zijn eigendom geregeld. Initiatiefnemers achtten dit essentieel voor de regeling. Door de fractie van GroenLinks is een amendement ingediend om artikel 22 geheel te schrappen. Van de zijde van de CDA-fractie is erop aangedrongen om de redactie van het lid 2 (het anti-speculatiebeding) te heroverwegen. In de huidige formulering worden de mogelijkheden tot verkoop van de woning ingeperkt wat tot ongewenste situaties kan leiden.

e. financiële dekking

In het oorspronkelijke voorstel werd de onderuitputting ISV als dekking genoemd. Het ISV-budget bestaat echter grotendeels uit aangegane verplichtingen aan gemeenten. Aan die verplichtingen willen wij niet tornen.

De initiatiefnemers hechten aan een breed draagvlak voor het onderhavige wetsvoorstel en de daarmee beoogde doelstellingen. De huidige BEW was immers een initiatief van de fracties van PvdA, VVD, CDA en D'66. De in eerste termijn uitgesproken uitnodiging van het lid Van Bochove om door nader overleg het draagvlak voor het wetsvoorstel te verbreden hebben de initiatiefnemers vol overtuiging aanvaard. Met het lid Van Bochove zijn in dit verband de bovengenoemde punten minutieus doorgesproken.

Dit overleg heeft geleid tot de volgende wijzigingen:

ad a. toegankelijkheid

In voorliggend wetsvoorstel wordt bij de koop van een woning altijd uitgegaan van de «maximale toegestane financieringslast» zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld door de NHG. In zekere zin maakt dat de leeftijd indifferent, aangezien de toekomstige koper nooit een woning kan kopen die boven zijn of haar maximale financieringslast kan uitkomen. Voor jongeren (die meestal nog relatief lage inkomens hebben) betekent dit dat zij hierdoor toegang hebben tot die woningen die behoren tot de financiële onderkant van de koopwoningmarkt. Ter vermijding van enig misverstand, dit kunnen alleen maar woningen zijn die conform de voorwaarden van de NHG in een goede staat van onderhoud verkeren.

Met de leeftijdsgrens van 18 jaar sluit de BEW-Plus aan bij de normen en voorwaarden van de NHG. Gelet op bovenstaande grenzen achten wij de relatie tussen inkomen en een passende woning in voldoende mate gewaarborgd.

Indieners ondersteunen de wens van de Kamer dat ook kopers van woonboten en woonwagens – net als in de bestaande BEW regeling – in aanmerking moeten kunnen komen voor een BEW-Plus bijdrage. Het voorstel van wet staat dit ook niet in de weg, maar wel de normen en voorwaarden van de NHG. Indieners hebben hierover met de NHG overleg gevoerd. Deze heeft het probleem erkent en beziet thans of zij de normen per 1 januari 2007 op dit punt kan aanpassen. Wij hebben tevens de minister van VROM verzocht mee te werken aan een zodanige aanpassing van de normen en voorwaarden van de NHG dat de koper van een woonboot dan wel woonwagen in aanmerking kan komen voor een volwaardige deelname aan de BEW-Plus regeling.

ad b. betaalbaarheid

Het punt van de betaalbaarheid en de uitkering ineens na het vijftiende jaar is een politieke keuze. Deze keuze is afhankelijk van het antwoord op de vraag of men de verantwoordelijkheid van de staat als subsidieverstrekker zwaarder laat wegen, of dat men dit tot de verantwoordelijkheid rekent van de individuele ontvanger. Indieners zijn bereid om de wet op dit punt aan te passen. Het primaat wordt daarmee bij de staat gelegd en aan de uitkering ineens na het vijftiende jaar wordt de verplichting gekoppeld om deze te gebruiken voor de aflossing.

ad c. budgettaire beheersing

Wat betreft de budgettaire beheersing wijzen wij erop dat de hoogte van het opslagpercentage een rekentechnische afgeleide is van twee andere ijkpunten, deze zijn het maximale inkomen gerelateerd aan de bovengrens van huurtoeslagregeling en de bovengrens van de sociale koopwoning (conform het ISV). In de wet is er voor gekozen om de bevoegdheid tot de wijziging van de beide percentages exclusief bij de minister neer te leggen. Deze kan middels een ministeriële regeling over gaan tot een wijziging. Wij denken dat daarmee in voldoende mate is gewaarborgd dat de bedoelde percentages een strikt zakelijke basis zullen hebben. Wat betreft de mogelijk jaarlijkse fluctuaties in het opslagpercentage wijzen wij erop dat de vergelijking met de normhuren niet opgaat. De opslagpercentages kunnen jaarlijks verder voor nieuwe toetredende kopersgroepen verschillende opslagpercentages kennen, maar kopers die eenmaal in aanmerking komen voor de BEW-Plus mogen rekenen op een vast percentage.

ad d. beschikkingsmacht

Artikel 22 regelt het feit dat alleen die koopwoningen voor een BEW-Plus bijdrage in aanmerking komen die als een volwaardige koopwoning kunnen worden aangemerkt. De vrije beschikkingsmacht van de koper over zijn eigendom staat hierin centraal. Initiatiefnemers wijzen om die reden het amendement van GroenLinks af om dit artikel te laten vallen. Wel achten initiatiefnemers het wenselijk om – conform de kanttekeningen van het CDA – lid 2 van artikel 22 (anti-speculatiebeding) te heroverwegen. De huidige formulering is te beperkend en kan daardoor tot ongewenste situaties leiden. Initiatiefnemers willen een vorm van anti-speculatiebeding wel mogelijk maken bij verkoop van woningen in de sociale sector. Het heeft de voorkeur dit in het besluit beheer sociale-huursector te regelen. Dat wil zeggen dat indien daarvoor redenen bestaan de verkoper een anti-speculatiebeding kan opnemen als beperkende voorwaarde.

ad e. financiële dekking

De aanvankelijk voorgestelde financiële dekking van de BEW-Plus – met name het beslag op de ISV – ontmoet bezwaren in de Kamer. Initiatiefnemers hebben zich nader bezonnen op een verantwoorde financiële dekking. Deze is in onderstaande figuur opgenomen. Initiatiefnemers zullen het kabinet verzoeken bij de opstelling van de Voorjaarsnota en de begroting 2007 uit te gaan van voorgestelde dekking. Daarbij staat het uiteraard het kabinet vrij voorstellen te doen voor een nadere precisering van ons dekkingsvoorstel dan wel voor het doen van alternatieve suggesties voor een verantwoorde financiële dekking. Voor de langere termijn, dat wil zeggen na de eerste vijf jaar van de BEW-Plus, wordt de minister van VROM verzocht om in overleg met de sociale huursector een structurele financieringsvorm voor de BEW-Plus tot stand te brengen waaraan

zowel de sociale huursector als de rijksoverheid bijdragen. Initiatiefnemers wijzen erop dat in dit verband een aanpassing van de Woningwet moet worden overwogen. Hierbij gaat het om een verbreding van de formele taakstelling van de Sociale Huursector naar een sociale koop- en huursector. De wijze waarop de zorg voor de volkshuisvesting wordt ingevuld is daarmee eigendomsneutraal geworden. Een dergelijke wijziging van de Woningwet sluit aan bij de huidige praktijk van de volkshuisvesting en geeft tevens inhoud aan de medeverantwoordelijkheid van de sociale huursector voor de totstandkoming van een sociale koopsector.

Budgettaire gevolgen (bedragen x € 1 000)

	2007	2008	2009	2010	2011
Uitgaven	764	2,292	4,585	7,642	11,642
Beleidsartikel 03					
Bevorderen eigen woonbezit	0,300	0,600	0,500	0,800	1,100
Beleidsartikel 03					
Overheveling huurtoeslag	0	0,164	1,028	1,747	2,781
Beleidsartikel 02					
Overheveling Budget BLS				17,905	
Kasschuif	0,464	1,528	3,057	12,810	7,761

Uitvoering

Indieners wijzen er op dat voor een goede uitvoering van de BEW-Plus de aansluiting bij de praktijk van geldgevers van belang is. Voor deze is immers de efficiency van de uitvoeringspraktijk doorslaggevend in het al dan niet actief willen bemiddelen bij de eigenwoningbijdrage. Om die reden achten indieners het wenselijk dat de minister de mogelijkheden beziet om de BEW-Plus onder te brengen bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Geldgevers zijn door het WEW gemandateerd om NHG te verstrekken. Bij de BEW-Plus toetst de geldgever gelijktijdig of de aanvrager in aanmerking komt voor subsidie. Langs die weg kan automatisch bij elke NHG-aanvraag worden bezien of en in hoeverre men in aanmerking komt voor BEW-Plus.

Specifieke regelingen ten behoeve van lokaal maatwerk

De Kamer acht – naast een landelijk generieke regeling voor de bevordering van het eigen woningbezit – aanvullend lokaal maatwerk essentieel. Juist in woningmarkten waar sprake is van excessieve krapte is een algemeen geldende regeling alleen niet voldoende. Initiatieven van woningcorporaties en gemeenten om de koopwoningmarkt bereikbaar te maken (met kortingen op de woning en/of de grondprijs) en startersleningen zoals die van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) zijn dan ook onontbeerlijk. Deze verdienen steun. De voorzitter van de CDA-fractie heeft zich recentelijk uitgesproken voor ondersteuning van startersleningen. Indieners ondersteunen dit pleidooi. Beide regelingen, de BEW-Plus en startersleningen ten behoeve van lokaal maatwerk, kunnen bij een doordachte inzet elkaar versterken om het beoogde doel, toetreding van starters op de koopwoningmarkt, te realiseren. Indieners achten het wenselijk dat het kabinet bij de Voorjaarsnota de mogelijkheden tot een eenmalige bijdrage ten bate van de zogenaamde «triggermoney» aan startersleningen ten behoeve van lokaal maatwerk zoals die van de SVn beziet.

Verbreiding van het draagvlak

Indieners zijn blij dat het CDA tijdens het Kamerdebat zijn bereidheid heeft getoond medewerking te geven aan de verbreiding van het draagvlak voor het initiatiefvoorstel. Dit sluit aan bij de voorgeschiedenis van deze wet waar ook het CDA mede-initiatiefnemer was. Met het lid Van Bochove is overeengekomen dat het voorliggende wetsvoorstel in bovenstaande zin zal worden aangepast. Op basis hiervan is hij bereid als mede-initiatiefnemer het wetsvoorstel in de beide Kamers te verdedigen.

Bovenstaande wijzigingen zijn geregeld in bijgaande nota van wijziging (stuk nr. 13).

Duivesteijn
Hofstra