

Vergaderjaar 2006–2007

**31 114**

## **Wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (vervallen van de bepaling betreffende de verkoop onder voorwaarden)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **ALGEMEEN**

##### **1. Inleiding**

Per 1 januari 2007 is de verruimde en vereenvoudigde Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna: Wet BEW) in werking getreden (Stb. 2006, 734 en 735). Hiermee werd de vóór die datum laatstelijk geldende Wet BEW ingrijpend gewijzigd. Thans wordt voorgesteld artikel 22 van de Wet BEW te laten vervallen. De achtergronden hierbij en de redenen hiervoor worden hierna onder paragraaf 2 nader toegelicht.

##### **2. Verkoop onder voorwaarden**

Zoals hiervoor reeds vermeld is per 1 januari 2007 een verruimde en vereenvoudigde Wet BEW in werking getreden. Bij de behandeling van de (gewijzigde) Wet BEW in de Eerste Kamer der Staten-Generaal kwam (opnieuw) het verzoek om een algemene maatregel van bestuur (hierna: amvb) op te stellen, waarin zou moeten worden aangegeven welke beperkende voorwaarden in combinatie met een bijdrage op grond van de Wet BEW zouden worden toegestaan. Dit verzoek werd ingegeven door de mening van de Eerste Kamer dat een combinatie van Wet BEW-koopsubsidie met verkoop onder beperkende voorwaarden, het voor huishoudens met lagere inkomens mogelijk maakt om de koop op een verantwoorde wijze tot stand te laten komen. Het nadeel van een dergelijke amvb is dat deze in de toekomst – min of meer regelmatig – zal moeten worden herzien en opnieuw uitgebracht, omdat er in de praktijk regelmatig nieuwe verkoopvarianten worden geïntroduceerd met weer andere verkoopvoorwaarden. Dit leidt tot meer administratieve lasten. Om aan dat nadeel tegemoet te komen en tegelijkertijd de mogelijkheden van het kopen van een woning door de lagere inkomens te vergroten, is er dezerzijds omwille van de wederzijdse belangen van zowel de verkoper als de koper voor gekozen om de combinatie van koopsubsidie op grond van de Wet BEW met verkoop onder voorwaarden altijd toe te staan. Zo biedt het mogelijk maken van koopsubsidie met verkoop onder voorwaarden een verruiming van de keuzemogelijkheden voor de koper. Aan de andere kant is geborgd dat middelen uit de sociale sector weer kunnen worden ingezet

voor de doelgroep (de woning wordt bijvoorbeeld teruggekocht of de overwaarde vloeit deels terug). Door het voorgestelde vervallen van artikel 22 van de Wet BEW wordt in die mogelijkheid voorzien.

Zoals hiervoor is aangegeven, is een van de motieven voor het laten vervallen van artikel 22 van de Wet BEW het belang dat zowel de verkoper als de koper (vooral die met een lager inkomen) heeft bij het mogelijk maken van koopsubsidie in combinatie met verkoop onder voorwaarden. Ter bescherming van de belangen van de koper is wel in MG-circulaire nr. 2002-06, inmiddels opgevolgd door MG-circulaire 2006-06, van 10 juli 2006, bepaald dat er een (maximale) verhouding geldt tussen de door de woningcorporatie verleende korting op de marktwaarde van de woning en de deling van de waardeontwikkeling op het moment van doorverkoop van de woning. Deze verhouding is bij de koop van bestaande woningen maximaal 1:2 en bij nieuwbouwwoningen maximaal 1:1½. De verhoudingen geven aan welke maximale eisen van de verkoper nog redelijk geacht worden voor de koper. In alle gevallen geldt daarbij een maximale verdeling van de waardeontwikkeling van 50%, omdat anders niet wordt voldaan aan de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001, waardoor voor de eigenaar-bewoner dan geen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat. Terzake kan nog worden opgemerkt dat voornoemde verhoudingen tot stand zijn gekomen in overleg met de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, de Woningcorporaties Woonbron en Woondrecht en de Gemeente Rotterdam, op basis van een studie opgesteld door de onderzoeksinstituten RIGO en Global Property Research, en worden aangeduid met het «Fair Value»-model.

Het beroep op de Wet BEW, zoals deze van toepassing was vóór de ingrijpende wijziging per 1 januari 2007, bleef achter bij de verwachtingen. Sinds het van toepassing worden van de gewijzigde Wet BEW is het aantal aanvragen en toekenningen voor koopsubsidie aanmerkelijk toegenomen. Een van de wijzigingen van de koopsubsidieregeling heeft betrekking op een verruiming van de grensbedragen van het inkomen van de koper en van de hoogte van de koopprijs van de woning. Dit heeft ongetwijfeld bijgedragen aan de toename van het aantal koopsubsidieaanvragen en -toekenningen. De effecten op het aantal aanvragen en toekenningen na het laten vervallen van artikel 22 van de Wet BEW zijn uiteraard op dit moment nog niet te kwantificeren, maar woningcorporaties schatten in dat ook daardoor het aantal aanvragen en toekenningen zeker zal toenemen. Dit komt doordat woningcorporaties in de praktijk steeds vaker huurwoningen te koop aanbieden «onder voorwaarden».

De in de praktijk gangbare verkoopvoorwaarden betekenen op onderdelen een zekere inperking van het eigendomsrecht van de koper, maar er worden ook voorwaarden opgenomen die de koper een zekere bescherming en/of financiële voordelen bieden. De praktijk laat zien dat die financiële voordelen het meeste gewicht in de schaal leggen bij beslissingen om een woning onder voorwaarden te kopen. Het naast die voordelen kunnen ontvangen van een eigenwoningbijdrage zal er toe leiden dat woningen voor potentiële kopers met een laag inkomen financieel eerder bereikbaar worden. Naar verwachting zal het vervallen van artikel 22 van de Wet BEW dan ook tot een toename van het aantal verkochte woningen leiden.

### **3. Administratieve lasten**

Dit wetsvoorstel heeft geen gevolgen voor de administratieve lasten voor het bedrijfsleven en de burger.

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