

Vergaderjaar 2007–2008

31 114

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 5 februari 2008

1. Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

2. Verkoop onder voorwaarden

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom de toezegging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tijdens de behandeling 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) (29 917) om woonwagens onder de regeling van Wet bevordering eigenwoningbezit te brengen niet is meegenomen bij het voorliggende wetsvoorstel.

Woonwagens vallen reeds onder de Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna ook: Wet BEW). Het is mogelijk om koopsubsidie aan te vragen voor de aankoop van een woonwagen. Op vragen van de kamerleden Kruijssen (PvdA) en Sterk (CDA), of woonwagens en woonboten ook in aanmerking komen voor BEW-plus, heeft toenmalig minister Dekker op 23 mei 2006 aan de Tweede Kamer toegezegd daarover duidelijkheid te verschaffen na overleg met de uitvoerder van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Met de op 2 oktober 2006 aan de Tweede Kamer verzonden startersbrief is invulling gegeven aan die toezegging (Kamerstukken II 2006/07, 30 800 XI, nr. 6). Daarin werd gesteld dat het mogelijk is om koopsubsidie aan te vragen voor woonwagens. Voorwaarde (voor de NHG) is dat de woonwagen een vaste standplaats heeft. Daarnaast mogen, volgens de normen van de NHG, de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woonwagen niet meer bedragen dan € 62 000. De kosten voor het verkrijgen in eigendom van de standplaats voor een woonwagen mogen volgens die normen niet meer bedragen dan € 45 000. Zoals ik u in mijn brief van 19 november 2007 (wwi0 700 158)

heb laten weten ben ik in overleg met het Waarborgfonds Eigen Woningen en de VNG over mogelijke aanpassing van deze bedragen.

De leden van de VVD-fractie konden zich niet aan de indruk onttrekken dat door het schrappen van artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit personen die een woning onder voorwaarden kopen op twee manieren subsidie zouden kunnen krijgen. Zij vroegen of er zo geen ongelijkheid ontstaat tussen verschillende groepen kopers die voor een subsidie ingevolge de Wet BEW in aanmerking komen.

Woningcorporaties mogen op grond van artikel 11c van het Besluit beheer sociale-huursector maximaal tien procent korting geven bij de verkoop van een woning. Indien de koper een eigenwoningbijdrage in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit zal krijgen kan de korting maximaal dertig procent bedragen.

In de praktijk komt het niet vaak voor dat woningcorporaties woningen met kortingen verkopen zonder daarbij aanvullende voorwaarden te stellen. Te denken valt aan terugbetaling van de korting en het delen in de waardeontwikkeling (Fair Value).

Doel van het wetsvoorstel is het mogelijk maken van de combinatie van koopsubsidie en verkoop onder voorwaarden. Artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit verbiedt voorwaarden die de beschikkingsmacht van de koper op enigerlei wijze beperken zoals bij Fair Value. Op dit moment is het dus niet mogelijk om een woning te kopen met behulp van een eigenwoningbijdrage onder de voorwaarden van Fair Value.

Bij Fair Value gaat het niet om een subsidie. De bij de koop door de woningcorporatie gegeven korting moet bij verkoop van de woning door de verkoper worden terugbetaald aan de woningcorporatie en een deel van de waardeontwikkeling van de woning moet worden gedeeld.

Het schrappen van artikel 22 van de Wet BEW leidt dus niet tot de mogelijkheid om op twee manieren subsidie te krijgen. Slechts een toekenning op grond van de Wet BEW leidt tot subsidieverstrekking. Van ongelijkheid tussen verschillende groepen kopers is derhalve geen sprake. Daarnaast geldt dat de hoogte van de eigenwoningbijdrage uiteraard gebaseerd wordt op de door de koper werkelijk te betalen prijs, dus na verrekening van de korting.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts wat voor gevolgen de verwachting dat het vervallen van artikel 22 tot een toename van het aantal verkochte woningen zal leiden zal hebben voor het beleid ten aanzien van (de omvang van) het jaarlijkse beperkte budget. Deze leden vroegen of het kabinet voornemens is het jaarlijks beschikbare budget hiervoor te verruimen en zo ja hoe dat wordt gefinancierd.

In hoeverre het schrappen van artikel 22 van de Wet BEW zal leiden tot een toename van het aantal aanvragen om een eigenwoningbijdrage is niet eenvoudig aan te geven, omdat niet op voorhand bekend is in hoeverre woningen waarvoor bij verkoop beperkende voorwaarden worden gesteld daadwerkelijk met behulp van een eigenwoningbijdrage gekocht zullen worden. Uit de huidige uitvoeringspraktijk blijkt in elk geval dat er wel degelijk een effect te verwachten valt. Van de huidige aanvragen wordt ruim acht procent afgewezen als gevolg van een niet toegestane beperkende voorwaarde in het koopcontract. Het betreft dan vaak nieuwbouwcomplexen en woningen die verkocht worden door woningcorporaties. Ik ga ervan uit dat in 2008 meer aanvragen zullen worden gedaan door het toestaan van verkoopbeperkende voorwaarden. Het effect op het budget wordt meegenomen met het maken van een realistischere raming van de uitgaven. Het was niet op voorhand goed in te schatten welke effecten de verruiming en vereenvoudiging van de koopsubsidie zouden hebben op het aantal aanvragen. Dat beeld begint

zich nu steeds duidelijker af te tekenen. De vernieuwde Wet BEW blijkt een groot succes. Veel meer mensen dan verwacht maken gebruik van de regeling. Ik ben voornemens om een nieuwe raming te maken nu het eerste jaar BEW-plus, dat ik als een proefjaar beschouw, achter de rug is. Hierbij zal ik rekening houden met een effect als gevolg van afschaffen van artikel 22 (er wordt rekening gehouden met 10% stijging). Bij de begrotingsvoorbereiding 2009 (en bij de voorbereiding van de eerste suppletoire begroting voor 2008) zal ik hierop terugkomen. Uitgangspunt zal een reële raming voor de te verwachten aanvragen zijn met daaraan gekoppeld een nieuw vast te stellen subsidieplafond voor 2008 en latere jaren.

Tot slot vroegen de leden van de VVD-fractie om een reactie op hun veronderstelling dat personen die reeds een woning onder voorwaarden hebben gekocht, niet alsnog voor de koopsubsidie in aanmerking zullen komen.

Deze veronderstelling van de leden van de VVD-fractie is een juiste. Gelet op het feit dat een koper van een eigen woning niet voor koopsubsidie in aanmerking komt indien hij in de drie jaar voorafgaand aan de aanvraag reeds eigenaar van een woning was, komt een koper die reeds een woning onder voorwaarden heeft gekocht niet alsnog voor koopsubsidie in aanmerking.

De leden van de PVV-fractie stelden dat het wetsvoorstel kan leiden tot een ongewenst prijsopdrijvend effect op goedkope koopwoningen. Deze leden zijn van mening dat het eigenwoningbezit het beste kan worden bevorderd door vergroting van het aantal koopwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen moet hier een grote rol bij spelen. Ook de bouw van nieuwe woningen is echter essentieel voor de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast moet er een groter aanbod van vrije bouwkavels voor particulieren bewerkstelligd worden teneinde de doorstroming te bevorderen en de kwaliteit van het woningaanbod beter in evenwicht te brengen met de vraag. Indien het aantal koopwoningen in het midden- en hoger segment groter wordt, betekent dit dat goedkope koopwoningen en huurwoningen vrijkomen voor starters.

Ik onderschrijf de stelling van de leden van de PVV-fractie dat het eigenwoningbezit kan worden bevorderd door vergroting van het aantal koopwoningen. Het actieplan woningproductie dat ik bij brief van 22 november 2007 (Kamerstukken II 2007/08, 31 200 XVIII, nr. 10) aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal heb aangeboden voorziet in maatregelen om de woningproductie te vergroten. Een belangrijk deel van de nieuwbouwproductie wordt gevormd door koopwoningen. In het actieplan wordt bovendien ingezet op intensivering van het aantal woningen dat wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. De verruiming van het aanbod zal evenwel niet onmiddellijk verandering kunnen brengen in de problemen die starters ondervinden op de woningmarkt. Daarom acht ik gerichte ondersteuning aan de vraagkant noodzakelijk, bijvoorbeeld door de inzet van startersleningen of de koopsubsidie. Het wetsvoorstel kan daarnaast de bereikbaarheid van de koopsector vergroten, dit vanwege de lagere verkoopprijs van woningen die onder voorwaarden worden verkocht. De leden van de ChristenUnie-fractie merkten op dat sinds het van toepassing worden van de gewijzigde Wet BEW op 1 januari 2007 het aantal aanvragen en toekenningen voor koopsubsidie aanmerkelijk is toegenomen. Zij vroegen wat het resultaat in 2007 zal zijn.

Het aantal toekenningen is hoger dan verwacht. In de begroting 2007 was rekening gehouden met 500 toekenningen. Dit aantal was gebaseerd op de raming van de indieners van de BEW-plus die uitgingen van een

instroom van ongeveer 500 toekenningen in 2007 die vervolgens ieder jaar opliep met 500 extra instromers tot maximaal 5 000 na tien jaar. Hieraan zijn dan ook de aannames over onder andere 2007 en 2008 ontleend. In de praktijk is het echter anders gelopen. In de eerste maanden van 2007 was de instroom nog beperkt tot enkele tientallen aanvragen. Daarna was snel een stijging te zien naar 100 aanvragen per week en momenteel is dit aantal opgelopen tot 150 aanvragen per week. Het resultaat in 2007 zal uitkomen op ongeveer 4200 aanvragen waarvan 85% leidt of heeft geleid tot een toekenning. Doordat de gemiddelde subsidie lager is dan verwacht en door de spreiding van de aanvragen over het jaar (weinig in het begin van het jaar en veel aan het einde) is het uitgavenbudget voor 2007 toereikend geweest.

Voorts vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie waarop de verwachting in de begroting van 2008 van 1500 toekenningen is gebaseerd.

Bij continuering van het huidige aantal aanvragen per week verwacht ik voor 2008 een budgettair tekort. Zoals hiervoor in antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie is aangegeven, kom ik op deze budgettaire gevolgen terug bij de voorbereiding van de begroting voor 2009 (en van de eerste supplettoire begroting voor 2008).

Tot slot vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie op welke wijze de mogelijkheid van koopsubsidie op basis van de Wet BEW wordt gepromoot en of er nog andere beleidsvoornemens zijn voor ondersteuning van koopstarters.

De voorlichting over de vernieuwde koopsubsidie heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. De voorlichting richtte zich in de eerste plaats op professionele partijen, zoals financiers, woningcorporaties en gemeenten. Nog voor de start van de gewijzigde Wet BEW is een voorlichtingsfolder uitgebracht en aan deze partijen verzonden. Daarbij is ook de rijksbijdrage aan startersleningen onder de aandacht gebracht. Verder zijn er op diverse momenten in 2006 en 2007 pers- en nieuwsberichten uitgebracht over de koopsubsidie. Voor aspirant-kopers is een publieksfolder gemaakt over de koopsubsidie en de startersleningen. Verder heeft de uitvoerder van de regeling, SenterNovem, een belangrijke taak in de voorlichting. Op de website van SenterNovem wordt uitgebreid ingegaan op de regeling, zijn informatiebladen te bekijken en te downloaden, en kan eventueel een proefberekening worden gemaakt. Financiers en burgers weten de weg naar de koopsubsidie steeds beter te vinden. Dit blijkt uit het toegenomen aantal aanvragen. Uit het relatief hoge toewijzingspercentage van 85% blijkt ook dat redelijk duidelijk is wanneer men in aanmerking komt voor koopsubsidie. De belangrijkste reden voor afwijzing betreft bepalingen over verkoop onder voorwaarden (ruim acht procent). Indien het wetsvoorstel wordt aangenomen is deze afwijzingsgrond niet meer van toepassing. Daarom wordt voor 2008 en verder rekening gehouden met een extra budgettair beslag van tien procent.

Om kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten is een structurele oplossing van belang. Die kan worden gevonden in het bouwen van meer woningen. Het beleid is erop gericht om tot een ruimere en ontspannen woningmarkt te komen. Naast het vergroten van het aanbod zijn de koopsubsidie en de startersleningen instrumenten om de toegang voor starters tot de woningmarkt te verbeteren. Beide regelingen hebben als kenmerk dat zij de koper in een volstrekt zelfstandige positie plaatsen. Beleidsvoornemens om individuele starters verder geldelijk, in de vorm van een subsidie, te ondersteunen zijn momenteel niet aan de orde.

De leden van de SGP-fractie refereerden aan de passage in de memorie van toelichting waarin is gesteld dat verkoopvoorwaarden enerzijds een inperking van het eigendomsrecht zullen betekenen en anderzijds de koper bescherming en/of financiële voordelen zullen bieden. Dat laatste is een belangrijke stimulans voor de verkoop van woningen. Deze leden vroegen in hoeverre dergelijke stimulerende voorwaarden in de set met verkoopvoorwaarden zullen worden opgenomen.

Er zullen geen stimulerende voorwaarden worden opgenomen in de circulaire die geldt voor woningcorporaties. De stimulans voor de consument is er in gelegen dat woningen die onder voorwaarden worden aangeboden nu ook in aanmerking kunnen komen voor koopsubsidie. Dit betekent ook een vergroting van de bereikbaarheid van de koopsector voor de consument. Huishoudens voor wie een woning zonder koopsubsidie niet bereikbaar is krijgen immers de mogelijkheid ook bij tussenvormen een beroep te doen op de Wet BEW. Het financiële voordeel voor de koper bij tussenvormen is er in gelegen dat huishoudens de beschikking krijgen over een eigen woning met lagere financiële lasten.

De leden van de SGP-fractie constateerden dat in de memorie van toelichting de verwachting wordt uitgesproken dat er een stimulerend effect op het aantal verkopen zal uitgaan van de hiervoor geschetste gunstige voorwaarden. Deze leden vroegen zich af of niet het aanbod van te koop aangeboden huurwoningen de beperkende factor is in plaats van de vraag ernaar.

In de praktijk blijkt dat niet elke te koop aangeboden huurwoning leidt tot verkoop. Dat geldt uiteraard ook voor de aangeboden tussenvormen. Zo zijn bijvoorbeeld van de tussenvorm koopgarant vanaf 2004 70 000 woningen aangeboden waarvan uiteindelijk 10 000 woningen zijn verkocht (bron: Aedes Magazine 22/2007). De mogelijkheid ook voor koopsubsidie in aanmerking te komen indien een woning onder voorwaarden wordt verkocht, betekent een verlaging van de financiële drempel voor de aankoop van een woning en kan in die zin ook gezien worden als een stimulans.

De Raad van State gaf in zijn advies aan dat sanctionering van de woningcorporaties bij niet-naleving van artikel 22 geregeld zou kunnen worden. Omdat artikel 22 zal vervallen, gaf de regering aan dat dit niet relevant is. De leden van de SGP-fractie vroegen hoe grip gehouden wordt op de verhouding tussen inperking van het eigendomsrecht van de koper en de voorwaarden in het voordeel van de koper. Zij vroegen hoe mogelijke uitwassen kunnen worden tegengegaan.

De voorwaarden waaronder corporaties via tussenvormen te koop aan kunnen bieden zijn opgenomen in circulaire MG 2006-06. Daarin is opgenomen dat indien sprake is van een waardedeling, deze waardedeling moet voldoen aan de criteria van het Fair Value-model. Dit model geeft aan welke maximale eisen van de verkoper ten aanzien van winst en verliesdeling nog redelijk geacht worden voor de koper. Dit model is tot stand gekomen in overleg met de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, de woningcorporaties Woonbron en Woondrecht en de gemeente Rotterdam. Door toetsing aan de criteria van deze circulaire worden uitwassen voorkomen.

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