

---

Aan de orde is 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) (29917).**

De **voorzitter**: Ik heet de initiatiefnemers van harte welkom in vak-K, alsmede hun ondersteuners, mevrouw Tellinga en mevrouw Van Berkel, en eveneens de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid die in dezen zal optreden als adviseur van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Bevordering van het eigenwoningbezit is ook voor de CDA-fractie belangrijk. Verruiming van de koopmarkt draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, spaarzin en vermogensvorming bij mensen en stimuleert de woningbouw, zowel nieuwbouw als herstructurering. Daarnaast komt door verkoop van corporatiewoningen financiële ruimte vrij voor nieuwe initiatieven. Pieter-Jan Biesheuvel, voormalig lid van onze CDA-fractie, behoorde tot de initiatiefnemers van de Wet bevordering eigenwoningbezit. Ik zie dat ook als een onderstreping van het belang dat de CDA-fractie aan dit onderwerp hecht. Graag spreek ik mijn waardering uit voor het werk dat de initiatiefnemers en de in de memorie van toelichting genoemde medewerkers hebben gedaan om de voorliggende wijziging tot stand te brengen. Overigens is een van de belangrijkste instrumenten voor het vlottrekken van de stagnerende woningmarkt en het terugdringen van de wachtlijsten voor huur- en koopwoningen bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Naast het initiatief dat tot financiële steun aan kopers leidt, is de hypotheekrenteaftrek en vooral de rust op dat terrein een belangrijk middel om het kopen van woningen te bevorderen. Hierdoor komt ook de gewenste doorstroming op de woningmarkt op gang.

Dit alles sluit een specifiek en ruimere regeling voor starters niet uit. De bereikbaarheid van een koopwoning wordt overigens door meer corporaties gestimuleerd door verschillende boeiende initiatieven, naast natuurlijk de nieuwbouw. De nu voorliggende wetswijziging streeft een vergroting van het bereik van de bestaande regeling na. Daarnaast is zij gericht op een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en het vergroten van het aanbod. De initiatiefnemers schrijven: "De BEW-plus beoogt een proces op gang te brengen waarin de betaalbare koopwoning weer een volwaardig onderdeel van het woonbeleid wordt." De CDA-fractie deelt dit uitgangspunt, maar dat betekent niet dat zij bij de voorliggende wijziging geen kanttekeningen plaatst. Graag gaan wij op enkele punten met de initiatiefnemers in debat, gericht op het vinden van een breed draagvlak en daarmee de steun van de CDA-fractie voor het initiatief. Dat betekent overigens niet dat de CDA-fractie dit initiatief ziet als de enige mogelijke verbetering van het bevorderen van het eigenwoningbezit. Een startersregeling, zoals uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, kan hieraan

ook een bijdrage leveren. Door de werkwijze die het SVN volgt is in meer gemeenten een breder segment van de koopmarkt bereikbaar. Graag verwijs ik nog eens naar de voorstellen die Maxime Verhagen op dit punt nog onlangs heeft gedaan.

De CDA-fractie ziet op dit punt een twee- of drieporenpolenbeleid als mogelijk en feitelijk ook wel als wenselijk. Beide systemen kunnen goed naast elkaar bestaan en ook de corporaties kunnen in dit traject, door woningen op een bepaalde manier aan te bieden, een bijdrage leveren. Ik hoor graag de visie van de indieners op het naast elkaar bestaan van beide systemen en die van de minister op mijn suggestie van een storting in het SVN-fonds, zoals onder anderen door de heer Verhagen aangegeven.

De initiatiefnemers kiezen voor een landelijke, generieke regeling en zien als bovengrens van het sociale koopsegment de afbakening uit het ISV voor een betaalbare koopwoning. Het gaat daarbij om een bedrag van € 156.500. Ik ga daarbij, net als in de rest van mijn bijdrage, uit van het prijspeil van 2005. De initiatiefnemers hebben in hun nadere toelichting het prijspeil van 2006 genoemd, maar ik houd het op dit moment liever op de oude getallen. Zijn de initiatiefnemers niet met mijn mening dat het gebruik van deze grens – ik heb overigens geen beter voorstel – juist in de Randstad tot een beperkt gebruik zal leiden? De prijzen zijn daar zodanig gestegen dat er nu al fors afgetoet moet worden om de voorraad bereikbaar te maken. Is deze wijziging niet net zo beperkend als een SVN-regeling die nog niet in alle gemeenten werkt? Onderstreept dit niet dat een eenduidige regeling een utopie is?

Vergroting van het bereik betekent dat de bedragen voor de maximale koopprijs, de maximale hypothecaire leensom en de maximale loongrens, vergeleken met de huidige regeling, behoorlijk worden verhoogd. Deze aanpassingen sluiten – ik deel die opvatting met de initiatiefnemers – beter aan bij de huidige marktomstandigheden en vergroten de doelgroep. Dat is een positief punt. In de nota naar aanleiding van het verslag staat een boeiende uiteenzetting van de initiatiefnemers over het verlagen van de minimumleeftijd van 23 naar 18 jaar. Daarbij gaan zij echter niet in op het door de CDA-fractie aan de orde gestelde punt: waarom worden kopers en huurders hier niet gelijk behandeld? Waarom wordt de huidige leeftijdsgrens niet gehandhaafd?

Huurders met huursubsidie kunnen pas op 23-jarige leeftijd een woning huren onder het – laat ik het zo maar even noemen – volwaardige huurregiem. In de huidige wet zijn de leeftijdsgrenzen gelijk. Juist met het oog op het argument van de initiatiefnemers dat een betaalbare koopwoning bereikbaar moet zijn voor een huishouden ter hoogte van het maximale huurtoeslaginkomen, is een verlaging van de leeftijdsgrens niet logisch. Kopers kunnen op deze manier aanzienlijk worden bevoordeeld ten opzichte van huurders. Graag hoor ik van de initiatiefnemers een inhoudelijke reactie, waarbij ik aantekenen de nota naar aanleiding van het verslag grondig te hebben gelezen. De grondige vereenvoudiging van de regelgeving en het aansluiten bij de voorwaarden, normen en uitvoeringspraktijk van de nationale hypotheekgarantie beschouwt de CDA-fractie als een positief punt.

De stappen die de initiatiefnemers willen zetten om het aanbod te vergroten, mogen op de instemming van de CDA-fractie rekenen. Op het gedeeltelijk laten

## Van Bochove

vervallen van artikel 22 wil ik echter nog wel even ingaan. Er is een amendement ingediend om artikel 22 helemaal te schrappen, maar ik wacht, voordat ik over dat amendement een standpunt inneem, eerst maar op de motivering van de indiener en de reactie van de initiatiefnemers.

Het terugdringen van beperkende voorwaarden past bij de huidige tijdgeest. Bij het antispeculatiebeding plaats ik toch nog even een kanttekening. Artikel 22, tweede lid luidt: 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. Dit soort regelingen leidt ook nu nog wel eens tot ongewenste situaties. Er zijn mij voorbeelden bekend dat de eigenaar-bewoner, bijvoorbeeld door noodzakelijk vertrek naar het buitenland, de woning niet tegen de marktwaarde kan vervreemden zonder de winst af te dragen. In dit voorbeeld is absoluut geen sprake van speculatie, maar wel van gedwongen verkoop. Waarom geen hardheidsclausule in de wet opgenomen om onredelijkheid op dit punt te voorkomen.

Uit de cijfermatige voorbeelden van de initiatiefnemers over de opbouw van de subsidie blijkt dat de aflossing-component onderdeel uitmaakt van het totale, subsidie-beleel. Dat betekent dat hier sprake is van het subsidiëren van vermogensvorming. Aflossen is immers het opbouwen of het vormen van vermogen. Waarom beperkt het subsidiërende deel zich niet tot de rente, tot het deel van de rente dat in dit bedrag past? Waarom subsidieert in dit geval de staat de vorming van vermogen door de individuele eigenaar? Is deze keuze bewust gemaakt?

Voorzitter. Ik kom toe aan de opslag op de maximale koopsom die door de initiatiefnemers wordt gehanteerd. Deze ligt op dit moment nog onder de 10%, maar gezien de stijging van 8,8% naar 9,85% die zich van 2005 op 2006 heeft voorgedaan, is de grens van 10% inmiddels zeer nabij. Ik noem dit percentage omdat het voor de CDA-fractie een belangrijke grens is. Alle bedragen zijn fors opgetrokken en aan alle andere percentages worden in het voorstel grenzen gesteld. De CDA-fractie wil dat ook aan het opslagpercentage een grens wordt gesteld. De initiatiefnemers stellen dat het aan de minister is om deze grens te bepalen. Zij schrijven dan de grens op deze wijze een onderdeel kan worden van het politieke debat.

Bij vergelijkbare discussies blijkt dat deze discussie vaak zeer onbevredigend verloopt. Ik noem als voorbeeld de zich voortdurend herhalende discussie over de normhuur. Dat geldt zowel voor de huurders en hun organisaties als voor de verhuurders en de politiek. Om deze reden doe ik het concrete voorstel om in de wetwijziging aan maximum te stellen aan het opslagpercentage. Ik doe dat als een voorstel in de zin dat ik er graag een reactie van de initiatiefnemers op zal vernemen.

Voorzitter. De initiatiefnemers hebben geluisterd naar de suggestie van de Raad van State ten aanzien van de vermogenstoets aan de start van het koop- of verkoopproces. Dat is dus bij de eerste toekenning. Hiervoor bestaat waardering bij de CDA-fractie. Wij delen echter niet de opvatting van de initiatiefnemers ten aanzien van de besteding van een mogelijke afkoopsom in het vijftiende jaar. De initiatiefnemers willen de besteding hiervan overlaten aan de eigenaren-bewoners. Zij schrijven dat burgers immers in staat worden geacht om

hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. "Deze regeling stelt mensen in staat om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen," aldus een letterlijk citaat van de initiatiefnemers, "maar legt dat niet dwingend op."

Het staat voor de CDA-fractie niet ter discussie dat burgers hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen. Ik stel u op dat punt meteen gerust. Maar daarom gaat het hier dan ook niet. Als mensen na vijftien jaar nog in aanmerking komen voor aan afkoopsom, betekent dit dat zij de woonlast nog steeds zelfstandig kunnen dragen, dan wel dat het risico aanwezig is dat zij dit in de nabije toekomst niet zullen kunnen. Daar gaat het de CDA-fractie wel om. Door de afkoopsom verplicht aan te wenden voor het verminderen van de maandlast, wordt voorkomen dat de eigenaar-bewoner alsnog in financiële problemen kan komen door het anders besteden van de afkoopsom. De problemen die bijvoorbeeld voortkomen uit verplichte verkoop zijn veelzijdig. Daarom is naar onze opvatting voorkomen beter dan genezen. Als je in het zestiende, zeventiende of achttiende jaar alsnog de woning zou moeten vervreemden omdat men het niet meer kan opbrengen, zijn de voorgaande jaren eigenlijk verloren jaren geworden. Dat is jammer. Dat gun je de eigenaar-bewoner ook niet. Zijn de initiatiefnemers bereid om op dit punt hun standpunt te herzien?

Voorzitter. Het discussiëren over het activeren van het slapend vermogen van corporaties is langzamerhand een boeiend gezelschapsspel geworden. Dit vermogen wordt ingezet voor herstructureren, aftoppen van investeringen, bijdragen in de betaalbaarheid van de huren, investeringen in maatschappelijk vastgoed, bijdragen aan de subsidiëring van verkoop, et cetera. Graag verneem ik van de initiatiefnemers iets nauwkeuriger dan in de nota naar aanleiding van het verslag hoe zij voorzien dat de corporaties zullen gaan bijdragen aan de verkoop van meer woningen, vooral ten aanzien van het vinden van budgetten voor subsidies. ISV-middelen zijn inmiddels contractueel vastgelegd. Daar kan niet zomaar geld worden weggehaald. De vermogens van ondernemingen kunnen niet via een eenvoudige heffing worden afgeroomd. Kortom: ik krijg op dit punt graag een heldere, maar vooral een bruikbare, visie van de initiatiefnemers.

Voorzitter. Ter afronding het volgende. Morgen zullen de initiatiefnemers in eerste termijn antwoorden op de inbreng vanuit de Kamer. Daarna lijkt er tijd voor mogelijk nader overleg. De CDA-fractie is gaarne bereid om zich met de initiatiefnemers in te zetten voor een goed eindproduct.

Mevrouw **Kruijsen** (PvdA): Volgens mij klinkt de CDA-fractie heel positief over het bevorderen van het eigenwoningbezit. In hoeverre is de fractie ook bereid het voorstel te steunen? De heer Van Bochove heeft een aantal voorwaarden genoemd, maar heeft dat in een vragende vorm gedaan. Hoe denkt de CDA-fractie er zelf over? Hij heeft bijvoorbeeld het feit genoemd dat aan het opslagpercentage een maximum wordt gesteld. Hoe denkt de CDA-fractie daar zelf over? Ook heeft hij zich afgevraagd of het in de Randstad en de grote steden wel effect heeft, daar de prijzen zelf zo hoog zijn. Ik weet dat de CDA-fractie zelf een initiatief heeft, maar ook daarvoor gelden beperkingen, namelijk dat het zich beperkt tot een aantal grote steden. Wil de CDA-fractie nu alleen een regeling die in bepaalde regio's, lees bepaalde grote steden, een effect heeft of niet? Kortom, welke voorwaar-

## Van Bochove

den stelt de CDA-fractie aan eventuele steun aan het wetsvoorstel?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb met enige verbazing naar deze vragen geluisterd want ik heb met nadruk aangegeven dat ik het voorstel sympathiek vind, dat ik graag met de initiatiefnemers verder zal discussiëren om tot een voorstel te komen dat ook de steun van de CDA-fractie zal hebben en dat ik graag bij een aantal onderdelen verduidelijking wil hebben. Ik heb die verduidelijking nadrukkelijk gevraagd. Over het opslagpercentage heb ik aangegeven dat voor de CDA-fractie de grens bij 10 ligt. Ik zal graag de argumentatie van de initiatiefnemers vernemen. Ik kan daarover met een amendement komen. Dat zou de enige mogelijkheid zijn het definitief vast te leggen. Dat kan ik aan het begin van mijn eerste termijn doen, maar ik luister graag naar de argumentatie van de initiatiefnemers, om op basis daarvan te concluderen of ik in de tweede termijn alsnog met een amendement moet komen.

Op de vraag van mevrouw Kruijzen over de bereikbaarheid kan ik natuurlijk een heel technische verhandeling houden over de Wet bevordering eigenwoningbezit plus en de grenzen die daarin zijn getrokken – dat heb ik ook geprobeerd – en de grenzen die op dit moment in de Randstad gelden voor betaalbare woningen. Ik zou haar ook heel precies kunnen uitleggen hoe de SVN werkt. Als u daaraan behoefte heeft, voorzitter, zal ik zeker van die gelegenheid gebruik maken.

De **voorzitter**: Ik niet in het bijzonder.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik meende dat het ook mevrouw Kruijzen duidelijk is hoe dat systeem werkt. Ik zal graag met de initiatiefnemers tot een passende wet komen. Daarbij staan voor mijn fractie een aantal vragen open.

Mevrouw **Kruijzen** (PvdA): De heer Van Bochove heeft aan de indieners gevraagd hoe zij de meerwaarde van de Wet BEW plus ten opzichte van de startersleningen van de SVN-regeling zien. Ik neem aan dat hij daarover zelf ook een mening heeft.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als mevrouw Kruijzen goed had geluisterd, had zij mij horen zeggen dat die twee systemen heel goed naast elkaar kunnen bestaan, dat zij feitelijk complementair aan elkaar zijn en dat zij overlappend zijn wat betreft de verschillende marktgebieden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Van Bochove heeft inderdaad gezegd dat de beide systemen heel goed naast elkaar kunnen bestaan. Hoe gaat hij dat financieren? Over het systeem van de startersleningen heeft zijn fractievoorzitter tijdens de campagne gezegd dat hij voor een fonds is van 78 mln. Is dat nog steeds het geval en zal de heer Van Bochove ook met voorstellen komen om dat fonds te vullen? Heb ik het verder goed begrepen dat hij neigt naar sympathie voor mijn amendement?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat laatste heeft mevrouw Van Gent vooralsnog verkeerd begrepen. Als wij binnenkort heel concreet zullen discussiëren over het startersfonds, zullen wij ook spreken over het concreet toedelen van middelen daarvoor.

□

Mevrouw **Kruijzen** (PvdA): Voorzitter. Wonen is je thuis voelen, ofwel je veilig voelen en een dak boven je hoofd hebben. Het is niet voor niets een grondrecht. Het is een voorwaarde voor een fatsoenlijk bestaan. Als sociaal-democraten geloven wij dan ook dat dat voor iedereen moet zijn weggelegd. Of dat een koop- of een huurwoning is, is uiteindelijk aan de bewoner zelf. Die vrijheid van keuze tussen huren en kopen is voor ons zeer belangrijk. Als sociaal-democraten vinden wij het belangrijk dat mensen zelf kunnen kiezen of zij een woning huren dan wel kopen.

In oktober jongstleden is er weer een publicatie verschenen in het kader van de inhoudelijke vernieuwing binnen de PvdA. Ditmaal was dat onder de titel "Goed wonen: voor iedereen, van iedereen". Een van de vijf belangrijkste centrale punten die wij daarin voorstellen, betreft de introductie van meer vrijheid in de keuze hoe men wil wonen. Wij steunen dus de intentie van de indieners van het wetsvoorstel, dat zal u niet verbazen. Echter, er is op dit moment geen sprake van een vrije keuze in de huidige woningmarkt.

Vraagondersteuning in de woningmarkt bestaat al sinds jaar en dag, zoals huursubsidie en hypotheek-renteaftrek. De overheid ondersteunt de vraag naar wonen. Ondanks deze financiële ondersteuning zijn de woonquoten, het percentage aan woonlasten van het netto-inkomen, nog altijd zeer hoog. Dit geldt in het bijzonder voor de lagere inkomens en de lagere middeninkomens.

De woonquote is voor huurders hoger dan voor eigenaren. Onderzoek toont aan dat de hogere huurquoten ook nog eens zijn terug te vinden bij de laagste inkomens. De netto huurquote van huishoudens met een huursubsidie is ongeveer 24%. De gemiddelde netto huurquote van huurders met een inkomen beneden het minimumloon bedraagt maar liefst 33%. Aan de andere kant hebben woningeigenaren te maken met een gemiddelde woonquote van 17%. De sprong van huren naar kopen, nogmaals voor degene die dat wil, is echter lang niet in alle gevallen te maken.

De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen was en is nog steeds zeer beperkt, en blijft ver achter bij de behoefte. De strenge eisen aan het verkrijgen van een hypotheek maken het vooral voor de lagere inkomens zeer moeilijk om een hypotheek te verkrijgen voor de aankoop van een woning. Mensen die willen kopen, kunnen niet kopen. Dit is een landelijk probleem en speelt zowel in de grote steden als op het platteland. Wij zijn de indieners van toen zeer erkentelijk dat daarom in 2001 de Wet bevordering eigen woningbezit in gang is gezet. Dit betekent dat de lagere inkomensgroepen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke subsidie voor woningen tot € 115.000. Samen met de kosten komt men op ongeveer € 130.000 uit. De verwachting was dat er jaarlijks maar liefst 20.000 toekenningen van deze sociale woonsubsidie zouden komen. Helaas blijkt dat dit er tot nu toe slechts enkele zijn.

De reden waarom het aantal toekenningen zo laag is, is de beperkte beschikbaarheid van deze woningen. De gemiddelde woningprijs was geschat op rond de € 130.000 tot € 135.000; dat was de grens. Helaas blijkt dat de grens van eind 1998, € 135.000, nu in 2006 tot maar liefst € 230.000 is gestegen. Kortom, de beschik-

## Kruijsen

baarheid van betaalbare koopwoningen is veel te laag. Daarnaast bleek de inkomensgrens ook te laag te zijn om mensen daadwerkelijk de mogelijkheid te kunnen bieden om in aanmerking te komen voor deze subsidie. Tot slot zorgde de geringe bekendheid met de regeling ervoor dat weinig mensen gebruik hebben gemaakt van deze regeling.

Dit betekent dat er na de Wet bevordering eigen woningbezit ruimte is voor een Wet BEW-plus. Wij zijn de indieners van het initiatief dan ook zeer erkentelijk dat zij de moeite hebben genomen om dit wetsvoorstel bij ons op tafel te leggen. De sociale koopsubsidieregeling kent namelijk een veel groter potentieel bereik met dit wetsvoorstel. Daarom zullen wij dit in principe steunen. De koopsom wordt verhoogd en er zitten meer mensen onder de voorgestelde inkomensgrens, omdat deze wordt verhoogd tot € 38.000 bruto. Bovendien wordt de minimum leeftijd verlaagd. Wij zijn overigens zeer benieuwd naar de opmerking die de heer Van Bochove over de leeftijdsverlaging heeft gemaakt. Wij zullen daarvoor de eerste termijn van de indieners afwachten.

Het voorstel voor de aanpassing van de Wet bevordering eigen woningbezit is een prachtig voorstel, omdat er in een behoefte wordt voorzien die door velen wordt ervaren. Het is vooral een mooi voorstel omdat de indieners niet kiezen voor stenen, bijvoorbeeld een korting op de te kopen woning, maar kiezen voor mensen en dan met name mensen met een laag of laag middeninkomen. De indieners beogen de mogelijkheden voor sociale koopsubsidie te vergroten om het eigen woningbezit te vergroten, en daarmee de betrokkenheid bij buurt- en leefomgeving en de verantwoordelijkheid daarvoor. Wij hopen net als de indieners dat dit een succes wordt. Om dit succes te waarborgen moet wel een aantal hobbels worden genomen. Daarover stellen wij de indieners een aantal vragen.

Het succes van de Wet BEW-plus is met name afhankelijk van de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Terecht heeft de heer Van Bochove zojuist opgemerkt dat bouwen zeer belangrijk is. De indieners gaan daar met dit voorstel niet over. Zij doen echter wel een aantal andere voorstellen. Daarover heb ik een aantal vragen.

De indieners gaan ervan uit dat de verkoop van sociale huurwoningen bijdraagt aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen, en dat de verkopende corporaties daardoor middelen overhouden die zij vervolgens moeten inzetten voor stedelijke vernieuwing. Hierdoor zou een verlaging van het investeringsbudget voor stedelijke vernieuwing mogelijk worden. Hoe gaan de indieners ervoor zorgen dat de corporaties de vrijkomende middelen daadwerkelijk zullen inzetten voor stedelijke vernieuwing?

De volgende vraag betreft de verplichte afroaming bij verkoop. Die bestemmingsheffing ten behoeve van de financiering van een succesvolle BEW-plus kan belemmerend werken bij corporaties die willen verkopen. Het is als het ware een negatieve bonus op de verkoop. Hoe gaan de indieners ervoor zorgen dat de corporaties daadwerkelijk tot verkoop overgaan?

Als de verkoop van betaalbare woningen onvoldoende aanbod oplevert, hoe gaan de indieners dan ervoor zorgen dat er vervolgens wel nieuwbouw is? Is het mogelijk om via deze wet daaraan een impuls te geven? Hoe zien de indieners dat? Zien zij daarbij ook een rol voor de gemeenten weggelegd? Afspraken tussen

gemeenten en woningcorporaties bieden hiervoor wellicht een mogelijkheid.

Een van de mogelijkheden om starters aan een woning te helpen, is de starterslening. Er zijn verschillende mogelijkheden om starters te stimuleren en daar zijn wij absoluut voorstander van. Echter, het betreft wel een enorme waaier aan mogelijkheden: startersleningen, BEW-plus enzovoorts. Komt een starter daar nog uit? Zijn de indieners bereid om meer aan voorlichting te doen voor starters en potentiële kopers van woningen?

Tot slot heb ik nog een aantal vragen over het woonwagbezit. Ook hiervoor ligt er een grote potentie in deze wet. Waarom is de definitie van de woonwagen uit de BEW-plus gelaten? Betekent dit dat woonwagbezitters minder dan wel slechter in aanmerking komen voor de wet of voor een subsidie?

De Nationale Hypotheek Garantie stelt verschillende eisen aan enerzijds woning plus grond en anderzijds woonwagen plus standplaats. Hierdoor komen woonwagbezitters minder snel in aanmerking voor een koopsubsidie. De vraag is of dit wenselijk is. Als de indieners het wenselijk vinden om deze mensen tegemoet te komen, zijn zij dan bereid om hiervoor een regeling te treffen? Een mogelijkheid is bijvoorbeeld het gelijktrekken van de eisen aan enerzijds de woning in combinatie met grond, en anderzijds de woonwagen in combinatie met standplaats.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil geen vragen stellen over woonboten, hoewel ik dat ook interessant vind, maar over mijn amendement. Mevrouw Kruijsen heeft gezegd dat veel mensen geen vrije keuze hebben. Kiezen voor de mensen is van groot belang voor de sociaal-democratie, zoals mevrouw Kruijsen dat zo prachtig formuleert. Ik vind het een beetje raar dat de diverse mogelijkheden tussen koop en huur wel in de eerste versie van de BEW-plus stond. Dat is bij een nota van wijziging eruit gehaald. Dat vond ik slecht, want mensen willen soms ook kiezen voor een tussenvorm. De indieners doen daarover heel star en stug, want zij willen die er niet in hebben. Mevrouw Kruijsen is voor die vrije keuze, dus ik neem aan dat zij mijn amendement steunt.

Mevrouw **Kruijsen** (PvdA): De PvdA is zeker voor een vrije keuze, dat heeft mevrouw Van Gent goed begrepen. Als er in het type aanbod, in dit geval van koop, een differentiatie mogelijk is, zijn wij benieuwd wat de indieners vinden van het amendement van mevrouw Van Gent. Ik kan mij voorstellen dat de indieners daarover positief zijn, althans als zij de intentie van hun wet – het bevorderen van eigenwoningbezit – serieus nemen. Ik ben dus zeer benieuwd naar hun reactie op het amendement. Ik heb het amendement net in handen gekregen, daarom wacht ik het even af.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben natuurlijk ook benieuwd wat de indieners van het amendement vinden. Dat zal ik hun straks indringend vragen. Maar ook vind ik het interessant wat de PvdA-fractie, die voor zoveel vrijheid en keuzes is, ervan vindt, want in feite wordt in dit voorstel de contractvrijheid tussen koper en verkoper ingeperkt. Mijn amendement verruimt die vrijheid. Daar is mevrouw Kruijsen dan toch voor? Dat wil ik graag van haar weten, want dat is ook belangrijk voor de indieners.

Mevrouw **Kruijsen** (PvdA): Ik heb zonet gezegd dat ik in

## Kruisen

eerste instantie zeer positief sta tegenover allerlei manieren waarop woningen te koop of te huur worden aangeboden. Wat ons betreft is het eigendomsneutraal wonen. Daarom zeg ik ook dat ik afwacht wat de indieners ervan vinden. Ik kan mij echter voorstellen dat het een bijdrage kan leveren aan het bevorderen van het eigenwoningbezit. Daarom wachten wij af wat de indieners ervan vinden. Het gaat uiteindelijk om het bevorderen van het eigenwoningbezit in het kader van deze wet.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Mijnheer de voorzitter. Allereerst dank ik de initiatiefnemers voor het wetsvoorstel en het werk dat zij ervoor hebben gedaan. Het bezit van een eigen woning is voor veel mensen erg belangrijk. Dat geeft de mogelijkheid om binnen de eigen muren meer vrijheid te creëren. Het geeft invloed op bijvoorbeeld de keuken en de badkamer, het aantal slaapkamers en je eigen tuin; alles naar eigen smaak. Ook de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt en de leefomgeving is vaak groter. Het is dus logisch dat het bevorderen van het eigenwoningbezit voor de VVD erg belangrijk is.

Er is al eerder geprobeerd een wet te maken die het woningbezit stimuleert. Dat was de Wet bevordering eigenwoningbezit van de heren Duivesteijn en Hofstra, die in 2001 is ingegaan. De initiatiefnemers van deze Wet bevordering eigenwoningbezit, de BEW, hebben nu geprobeerd het oorspronkelijke wetsvoorstel te verbeteren. Uit de evaluatie van de BEW is namelijk gebleken dat weinig mensen, om precies te zijn 650, van de mogelijkheden van deze wet gebruik hebben gemaakt. Tijdens de behandeling van de wet in 1999 heeft mijn collega Luchtenveld een aantal opmerkingen gemaakt waar ik vandaag even bij wil stilstaan.

De heer Luchtenveld wees erop dat de wet veel later in werking zou gaan dan eerst werd verwacht en dat daardoor de huizenprijzen wel eens sterker zouden kunnen stijgen dan verwacht. Vandaag moeten wij vaststellen dat dit ook het geval is geweest. De woningwaarde-index van het Kadaster laat zien dat tussen eind 1999 en eind 2005 de landelijk gemiddelde woningwaarde met 53% is gestegen. In de BEW-plus, de wet die wij vandaag behandelen, zijn de bedragen aangepast. Ik stel de initiatiefnemers toch weer dezelfde vraag. Waarom gaan zij er nu vanuit dat deze bedragen wel voldoende zullen zijn? Hun doelgroep is de starter maar toch vooral het gezin, het gezin dat de huurwoning waarin het al woont, wil kopen. De prijs van een tussenwoning of rijtjeshuis was in januari 2006 maar in vier provincies onder het bedrag dat zij in het wetsvoorstel vaststellen. Dat zou betekenen dat de wet niet zal werken. Kunnen zij uitleggen waarom zij denken dat het nu beter zal gaan?

De heer Luchtenveld heeft in 1999 ook vragen gesteld over de aanbodkant. Er is zelfs een motie aangenomen over de onderhandelingen met de corporaties over afspraken inzake het aanbod van goedkope woningen. Op dit moment zijn die woningen er nog niet. Kunnen de initiatiefnemers aangeven hoe zij dit aanbod willen realiseren? Deze vraag heeft de VVD-fractie ook bij de schriftelijke inbreng gesteld. Het antwoord met verwijzing naar de minister vindt zij echter niet voldoende. Hoe willen de initiatiefnemers dit aanpakken?

Ook de inkomenstoets is verhoogd met ruim 38%. De indieners zijn op dit bedrag uitgekomen, lijkt mij, om aan te sluiten bij de norm van de NHG. Als dit zo is, kunnen zij dan aangeven of op dit moment geen woningen worden verkocht bij deze inkomensgroep? Met andere woorden, is deze regeling nodig en een belangrijke stimulans? Kunnen zij dit met cijfers onderbouwen?

De VVD wil de starters graag stimuleren. Het is echter belangrijk dat wij dit op de juiste manier doen, zodat veel mensen er gebruik van kunnen maken. Kunnen de indieners aangeven waarom zij denken dat een huurder met een huur van € 250 zal kiezen voor een koopwoning van € 150.000? Als de huurder dat wil, hoe komen er dan beschikbare woningen? Zijn de indieners niet bang dat zij door deze regeling meer vraag genereren omdat er een aanbodtekort is? Zij willen een landelijke regeling, maar zou maatwerk op regiogebied niet beter zijn? De prijzen van rijtjeshuizen lopen in de verschillende provincies uiteen van € 146.000 in Drenthe tot € 264.000 in Utrecht. Waarom hebben zij niet gekozen voor meer maatwerk? Voor de prijs van € 150.000 kun je in de grote steden hooguit een appartement kopen van zeventig of tachtig vierkante meter, dat geschikt is voor jongeren. Zal dit niet ertoe leiden dat er alleen nog maar dergelijke appartementen worden gebouwd?

De aanbodkant blijkt dus erg moeilijk. Een corporatie die woningen wil verkopen, moet eerst toestemming krijgen van de raad van commissarissen. Daarin zijn vaak de huurders vertegenwoordigd. Als dat lukt, moet de gemeente toestemming geven. Daarna heeft VROM minimaal een jaar nodig om een volkshuisvestelijke analyse te maken. Vervolgens gaat het Centraal Fonds Volkshuisvesting zich er ook nog een mening over vormen. Pas daarna kunnen de woningen verkocht worden. Waarom hebben de initiatiefnemers daar in hun plannen geen oplossing voor gezocht? Als zij dat hadden gedaan, hadden zij het pas echt gestimuleerd.

Woningen moeten volgens de initiatiefnemers aan eisen van goed onderhoud voldoen. Is dat niet wat betuttelend? Als iemand vrienden in de bouw heeft, kan hij misschien een goedkoop huis kopen en dit zelf opknappen. Waarom willen de initiatiefnemers dat niet mogelijk maken?

De VVD-fractie heeft nog veel vragen die zij graag beantwoord wil zien. Zij is echter wel te vinden voor het idee om starters te stimuleren en steun te geven. Door de ervaringen met de eerste wet moet deze wet wel een groot succes worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Om te beginnen, geef ik een algemeen oordeel over het wetsvoorstel. Dat begint uiteraard met veel lof voor alle inspanningen van de heren Duivesteijn en Hofstra. Met name collega Duivesteijn is een grote volhouder op dit punt. Als ik mij niet vergis, is hij al een kleine tien jaar bezig met het project koopsubsidie. Het is een belangrijk project, maar ik wil er nog wel wat over zeggen.

Van de heer Duivesteijn wil ik weten waar zijn vrienden van vroeger eigenlijk zijn gebleven. Ik herinner mij dat hij bij de verdediging van het wetsvoorstel Bevordering eigenwoningbezit werd geflankeerd door mevrouw Van 't Riet van D66 en de heer Biesheuvel van het CDA. Wilden de fracties van D66 en het CDA niet meer meedoen of mochten zij niet meedoen met dit

## Van Gent

wetsvoorstel? Ik moet zeggen dat ik daar wel nieuwsgierig naar ben.

De GroenLinksfractie vindt de voorstellen voor de BEW-plus-systematiek sympathiek, maar niet zaligmakend. De doelstelling van de initiatiefnemers onderschrijven wij volledig: de koopwoning bereikbaar voor iedereen. Bij het middel kun je echter vraagtekens plaatsen. Ten eerste leidt dit wetsvoorstel niet tot meer woningen in een sociale koopsector. Ten tweede mag je vrezen dat van de extra subsidie een opwaartse druk uitgaat op de koopprijs van woningen tussen één en twee ton. Immers, als de koopkracht van potentiële huizenkopers toeneemt – zie ook de hypotheekrenteaftrek – dan stijgen de prijzen net zo hard mee. Ik hoor graag de visie van de initiatiefnemers hierop.

De GroenLinksfractie kiest een andere oplossing om het doel van meer koopwoningen voor alle inkomenscategorieën dichterbij te brengen. Overigens erkennen de initiatiefnemers dit zelf ook: de WEB-plus alleen is niet voldoende om alle mensen die willen kopen – zo'n 700.000 huishoudens – ook daadwerkelijk de stap van huur naar koop te laten maken. In de eerste plaats moet er worden gebouwd. Tot 2010 is er bijna een half miljoen nieuwe woningen nodig om de wachttijden voor een nieuwe woning en de prijzen voor een koopwoning terug te brengen. Zijn de initiatiefnemers het met mij eens dat deze nieuwbouw met voorrang moet bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen? Het is trouwens niet alleen van belang om nieuwe woningen te bouwen, maar ook om het huidige corporatiebezit in de verkoop te doen. Immers, dat zijn voor een groot deel die koopwoningen die de huishoudens met een bescheiden inkomen kunnen betalen.

De fractie van GroenLinks is voorstander van een kooprecht voor alle huurders om zo de woningmarkt in beweging te brengen en een grote en robuuste sociale koopsector te creëren. Als het aan mij ligt, staan woningen voortaan niet meer te koop of te huur, maar te woon. De bewoner moet het voor het zeggen krijgen. Ook de initiatiefnemers erkennen de noodzaak tot verkoop van huurwoningen en verwijzen enkele keren naar de motie-Van Gent/Veenendaal die bij de VROM-begroting 2006 is aangenomen. Overigens stemde onder andere de fractie van de PvdA tegen deze motie waarin wordt opgeroepen om ongeveer 20% van het corporatiebezit te verkopen. Ik vraag de heer Duivesteijn om mij uit te leggen hoe dit zit. Met welke PvdA praten wij nu eigenlijk? Van de minister wil ik weten hoe het staat met de uitvoering van die motie? Met hoeveel gemeenten heeft zij inmiddels afspraken kunnen maken?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voor de vorm merk ik op dat een initiatiefnemer nooit een fractie vertegenwoordigt.

De **voorzitter**: De heer Duivesteijn heeft gelijk. Eigenlijk had ik dat moeten zeggen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik begrijp dat de heer Duivesteijn zich wel kan vinden in de tekst van de motie-Van Gent/Veenendaal en dat hij ook van mening is dat aan dat doel met verve moet worden gewerkt. Tijdens zijn beantwoording verneem ik graag van hem of ik dat goed begrepen heb. Ik heb de minister overigens gevraagd hoe het staat met de uitvoering van die motie.

Een derde ingreep waar wij niet omheen kunnen, is het ter discussie stellen van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Deze fiscale subsidie, die voor de helft ten goede komt aan de rijkste huishoudens – dat is 10% in totaal – ontregelt de woningmarkt en leidt over de gehele linie tot prijsopdrijving. Zijn de initiatiefnemers het wat dat betreft met mij eens en delen zij mijn stelling dat de hypotheekrenteaftrek zodanig moet worden vormgegeven dat deze meer ten goede komt aan jongeren, starters en mensen met een lager inkomen? Is de minister bereid om te reageren op de oproep van de Vereniging Eigen Huis en de CDA-jongeren om de discussie over de toekomst van de hypotheekrente niet langer uit de weg te gaan? Zo lang die woningen niet zijn gebouwd en de tekorten op de woningmarkt groot blijven, kan de GroenLinksfractie instemmen met extra vraagondersteuning van starters op de woningmarkt en van mensen met lagere inkomens en middeninkomens. Wij uiten daarom onze sympathie voor het voorliggende initiatiefwetsvoorstel BEW-plus, al is dat naar ons oordeel niet de enige oplossing.

In de nota naar aanleiding van het verslag zijn de initiatiefnemers van de BEW-plus heel kritisch over het instrument starterslening. Wat is daarvan de reden? Kennen zij de brief van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting die een aantal kritische opmerkingen bevat over de afwijzing van de starterslening door deze heren? Zijn zij het met dat stimuleringsfonds eens dat de regionale spreiding van de BEW gering is in die zin dat die regeling vooral in het noorden van het land en in Zeeland effectief is? Ik verzoek de initiatiefnemers in te gaan op de effectiviteit van de BEW-plus ten opzichte van de starterslening, evenals op de kosten van beide regelingen: eenmalig 70 mln. tegenover 60 mln. structureel.

Kunnen de initiatiefnemers onderbouwen waarom zij verwachten dat de nieuwe regeling ongeveer 60 mln. per jaar zal kosten? Zijn zij het met mij eens dat de dekking van dit initiatiefwetsvoorstel rammelt? Dan druk ik het nog zacht uit. Ik ben met name van VVD'ers gewend dat zij bij een voorstel van een paar ton al een doorwrochte dekking eisen. Normaal gesproken zouden zij dat dus zeker doen als het om 60 mln. ging. Hoe zien de initiatiefnemers de afdracht door woningcorporaties voor zich? Moet er naast een wet betaalbaarheidheffing voor de huurtoeslag een wet komen voor de betaalbaarheid van de BEW? Zo ja, waarom regelen zij dat niet met dit initiatiefwetsvoorstel?

De GroenLinksfractie vindt het belangrijker dat corporaties investeren in oude wijken in steden en dorpen dan dat wederom de gaten in de VROM-begroting worden gedicht. Wat is het oordeel van de minister over deze ongedekte cheque van de heer Duivesteijn en de heer Hofstra?

Ik hecht aan opheldering over de zogenaamde beperkende voorwaarde, artikel 22, waarop mijn amendement betrekking heeft. Bij de behandeling van de BEW hebben wij veel gediscussieerd over de tussenvormen van huur en koop. Voor de GroenLinksfractie was de contractvrijheid tussen de corporatie en de bewoners van zeer groot belang. Zij heeft daarom gepleit voor het in de BEW onderbrengen van constructies als maatschappelijk gebonden eigendom, maatschappelijk verantwoord eigendom en value. Helaas kon ik de heer Duivesteijn op dat moment niet overtuigen. Ik was blij om te lezen dat deze tussenvormen in de BEW-plus wel

## Van Gent

zullen worden opgenomen. Vervolgens was ik echter teleurgesteld over het feit dat bij nota van wijziging toch weer beperkingen werden gesteld. Kunnen de initiatiefnemers toelichten wat zij precies bedoelen met de formulering in het huidige artikel 22, namelijk dat bij verkoop de beschikkingsmacht niet mag worden ingeperkt? Zijn zij het met mij eens dat het op deze manier voor de koper en de verkoper heel moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om afspraken te maken over bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of het terugkooprecht? Ik heb een amendement ingediend om terug te keren naar het oorspronkelijke doel van het BEW-plus: geen top-downbeperkingen die verkoop van de huurwoningen door corporaties in de weg kunnen staan. Dit punt is er bij nota van wijzigingen welbewust uitgehaald. Het is dus een beetje vragen naar de bekende weg om nu aan de indieners van het voorstel te vragen wat zij van het amendement vinden. Ik heb de warme steun van de PvdA-fractie voor mijn amendement geconstateerd, iets waaraan ik zal vasthouden. Graag een reactie van de indieners van het voorstel op de beperkende voorwaarden ex artikel 22.

Kan de minister ingaan op de mogelijkheid om BEW-subsidies te ontvangen voor woonwagens en standplaatsen? In principe is dat mogelijk, maar mij bereiken signalen dat de nationale normen voor hypotheekgaranties voor woonwagens veel strikter zijn dan voor reguliere woningen. Dat zou worden veroorzaakt door normen die deze minister oplegt aan het NHG Waarborgfonds. Kan de minister dit ophelderen?

Het BEW zoals wij dat nu kennen, stelt dat de woningen bij verkoop in goede staat van onderhoud moeten zijn. De initiatiefnemers stellen voor, deze eis te schrappen. In principe ben ik hier niet op tegen, omdat de nieuwe eigenaar ook zelf moet kunnen klussen in een woning. Zoals bekend heb ik al klusmoties ingediend, want een beetje zelfwerkzaamheid vind ik van groot belang. Het Wallisblok in Rotterdam is daarvan een prachtig voorbeeld: de woning wordt om niet verworven, maar je bent dan wel verplicht een bepaalde investering te doen. Wat de GroenLinksfractie wel per se wil voorkomen, is dat de oude wijken gaan verpauperen en verkrotten. Ik verwijs hierbij naar de actuele discussie over de onderhoudsachterstanden bij talloze verenigingen van eigenaren. Zien de initiatiefnemers mogelijkheden om bij verkoop toch een soort prestatiecontract op te nemen, waarbij de nieuwe koper garandeert te investeren in het onderhoud van de woning?

De fractie van GroenLinks is erg benieuwd naar de beantwoording door de initiatiefnemers en de minister. Pas daarna zullen wij onze knopen tellen en een eindoordeel vellen over het BEW-plus. Het ingediende amendement van GroenLinks is voor ons van essentieel belang om positief te kunnen oordelen over dit voorstel.

De heer **Hermans** (LPF): Voorzitter. Ik spreek mijn waardering uit voor het getoonde initiatief van beide indieners van de voorstellen die voorliggen. Ook mijn fractie onderkent de problemen op de woningmarkt en het te krappe aanbod voor starters die deze markt willen betreden. De huizenprijzen liggen op een dusdanig niveau dat inderdaad sprake is van een immense vraag ten opzichte van een te smal aanbod.

Het is ons nog onduidelijk of de indieners een permanent karakter toekennen aan de voorgestelde wijziging. Het probleem van een te smal aanbod immers kan worden weggenomen door het voldoen aan de woningbouwopgave. Het is denkbaar dat deze regeling dan van tijdelijke aard moet zijn. Hoe zit het met een mogelijke evaluatie of zelfs afschaffing? Wij kunnen ons voorstellen dat dit op regionaal niveau gebeurt, als de problemen daar zijn opgelost. Verder wijs ik graag op de Comptabiliteitswet, die ook op zeker punt een evaluatie voorschrijft. Graag een reactie van de indieners.

In het wetsvoorstel zit ook een aantal veronderstelde effecten. De categorie woningen wordt verruimd, inkomenscriteria worden opgerekt en er zal naar alle waarschijnlijkheid een potentieel grotere groep van de regeling gebruik kunnen maken. Hoe zeker weten wij dit? Wij kennen het gebruik bij VROM om daarop modellen los te laten. Is dit ook door de indieners gedaan en zo ja, wat zijn hiervan de resultaten? Graag wat meer zekerheid op dit punt.

De Stichting Stimuleringsfonds Huisvesting Nederlandse gemeenten verwijst in haar brief van 30 maart naar de starterslening. Mijn fractie vraagt zich af hoe de initiatiefnemers deze regeling zien ten opzichte van de BEW-plusregeling. Streven de indieners een situatie na waarin de BEW-plus en de starterslening naast elkaar bestaan, of dient de een de ander te vervangen? De SVN bepleit in haar brief het stimuleren van de starterslening in plaats van een verruiming van de BEW; de kosten zouden lager zijn en de effecten groter. Ik hoor graag een reactie van de indieners op het voorstel van de SVN. Welke afweging hebben de indieners gemaakt toen zij kozen voor een structurele potentiële kostenpost van meer dan 65 mln. terwijl een regeling als de starterslening verhoudingsgewijs lagere kosten met zich meebrengt?

Collega's van het CDA en de VVD hebben al gewezen op het generieke karakter van de voorgestelde wetswijziging waar mogelijk maatwerk meer voor de hand zou liggen. Ik sluit mij aan bij de vragen daarover.

Ik sprak eerder al over modellen. Het blijft daarbij koffiedik kijken. Het is echter ook denkbaar dat deze wetswijziging de vraag en daarmee de markt zal beïnvloeden. De vraag in het desbetreffende segment van de woningmarkt zal naar alle waarschijnlijkheid toenemen omdat door de voorgestelde BEW-plus meer mensen in staat zullen zijn een woning te kopen. Hebben de indieners rekening gehouden met prijsstijgingen in dit segment van de woningmarkt als gevolg van de voorgestelde regeling en de stijging van de vraag die daarmee gepaard gaat? De indieners gaan verder impliciet uit van een doorstroom als gevolg van inkomensstijging. Kunnen zij aangeven welk deel van de potentiële gebruikers van de regeling ook daadwerkelijk zal doorstromen? Achten zij de kans aanwezig dat de zogenaamde starters zich voor een dusdanig lange tijd vestigen in een woning, dat de doorstroming juist niet zal plaatsvinden? Zo nee, waarom dan niet? Welke mogelijke maatregelen staan de indieners voor als deze stagnatie in de doorstroming optreedt en de huizenprijzen in het desbetreffende marktsegment dientengevolge zullen stijgen?

Ik spreek nogmaals mijn waardering uit voor dit initiatief. Ik zie uit naar de beantwoording morgen van de kant van de indieners.



Mevrouw Van Velzen (SP)

© M. Sablerolle – Gouda

□

Mevrouw **Huizinga-Heringa** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik complimenteer de collega's Duivesteijn en Hofstra met het voorstel tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit. Deze wet uit 2001 was ook al van hun hand en van die van een aantal anderen. De wet is in werking getreden met het doel om door middel van een inkomensafhankelijke bijdrage ook lagere-inkomensgroepen in staat te stellen om een huis te kopen. Tot nu toe is er echter erg weinig gebruik gemaakt van de regeling; het aantal verstrekte subsidies staat in geen verhouding tot de uitvoeringskosten voor het ministerie en de administratieve lasten van de financiële instellingen. Dit was voor minister Dekker aanleiding om de wet nog dit jaar te willen intrekken. Met dit wetsvoorstel proberen de indieners hun wet te verbeteren en op die manier nieuw leven in te blazen. Mijn fractie deelt de mening van de indieners dat het gebrek aan succes van de wet voor een belangrijk deel te verklaren is door de fors gestegen huizenprijzen. Om voor een koopsubsidie in aanmerking te komen, mag de af te sluiten hypotheek voor de aanschaf van een koopwoning maximaal € 105.000 bedragen op basis van de huidige wet. Voor dit bedrag is het bijna onmogelijk om nog een huis te kopen, vooral in de duurdere streken van het land; een kippenhok komt misschien in de richting. De indieners willen daarom het bereik van de regeling oprekken tot ongeveer € 169.000, de prijs die in het kader van het ISV en de woningbouwafspraken onder een betaalbare koopwoning wordt verstaan, vermeerderd met bijkomende kosten voor de aanschaf van een nieuwbouwwoning. De inkomensgrens wordt verschoven van de huursubsidiegrens naar € 37.700, het inkomen dat nodig is om op basis van de NHG-normen een hypothecaire lening van € 169.000 te kunnen afsluiten.

Voor starters op de woningmarkt wordt het steeds moeilijker om een huis te kopen. Een subsidieregeling kan een nuttig instrument zijn om het voor starters gemakkelijker te maken om de aanschaf van een eigen woning te kunnen financieren, maar een subsidieregeling biedt geen oplossing voor de structurele problemen waarmee de woningmarkt te kampen heeft. Daarvoor zijn maatregelen aan de aanbodzijde noodzakelijk. De

indieners van het wetsvoorstel onderkennen dit en zien de subsidieregeling als aanvulling op maatregelen om het woningaanbod te vergroten. Mijn fractie wil zich daar nadrukkelijk bij aansluiten.

Wij zijn van mening dat het wetsvoorstel een bijdrage kan leveren aan het bevorderen van de doorstroming op de huurwoningmarkt. Het gebrek aan doorstroming is een van de grootste problemen op die markt. De subsidieregeling stelt meer mensen in staat om een huis te kopen waardoor er meer ruimte komt op de huurwoningmarkt. Het is echter de vraag in welk segment er ruimte komt. Huurders worden door de aangepaste voorstellen van minister Dekker immers niet gestimuleerd om te verhuizen van een goedkopere naar een duurdere huurwoning. De koopsubsidie draagt niet bij aan een oplossing voor de doorstromingsproblemen wanneer er alleen in het duurdere segment van de huurwoningmarkt huizen beschikbaar komen voor nieuwe huurders. Ik krijg hierop graag een reactie van de indieners.

De vraag is of een koopsubsidie het geëigende instrument is om meer mensen in staat te stellen, een eigen woning te bekostigen. Het is ook mogelijk om via fiscale maatregelen het eigenwoningbezit te bevorderen. Ik denk hierbij het fiscaal aftrekbaar maken van de onderhoudskosten van de eigen woning en het verlagen van het eigenwoningforfait voor starters. Zijn deze maatregelen niet meer aangewezen om het eigenwoningbezit te bevorderen?

Mijn fractie heeft aarzelingen over het mogelijk prijsopdrijvend effect van de financiële ondersteuningsregeling. Door de subsidieregeling te verruimen, zal de vraag naar koopwoningen in het desbetreffende marktsegment toenemen. Wat heeft dat voor gevolgen voor de huizenprijzen? Is daar onderzoek naar gedaan?

Een aantal gemeenten voorziet in startersleningen. De combinatie met de BEW zorgt voor een stapeling van subsidies. Met het oog op de doelmatigheid lijkt dit niet gelukkig. Graag krijg ik ook hierop een reactie van de indieners. Eén van de bezwaren tegen de huidige wet is dat de aanvraagprocedure te ingewikkeld en bureaucratistisch is. Op welke manier komen de indieners aan deze bezwaren tegemoet?

Voorzitter. Ik wacht de beantwoording met belangstelling af. Het mag duidelijk zijn dat ik respect en bewondering heb voor dit initiatief.

□

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Voorzitter. De SP-fractie vindt het prima dat de overheid – in dit geval geholpen door twee gewaardeerde collega's – koopwoningen aan de onderkant van de markt betaalbaarder wil maken. Met alle waardering voor de tijd en de energie die beide heren in dit initiatief hebben gestoken, zeg ik maar meteen dat mijn fractie sceptisch tegenover dit wetsvoorstel staat. Dat is overigens niet nieuw, want die houding hadden wij ook bij de behandeling van de voorloper van de BEW-plus. Onze argumenten zijn in essentie nog hetzelfde. Ik herhaal kort onze kritiekpunten van destijds om aan te geven dat er met dit voorstel in onvoldoende mate aan tegemoetgekomen is.

Wij hadden drie hoofdargumenten. In de eerste plaats verleidt deze subsidie huishoudens met lagere inkomens die het risico van het kopen van een woning amper of niet kunnen dragen, toch tot de aankoop van een huis. Er



## Van Velzen

is een grote kans op financiële ellende die slechts verzacht, maar zeker niet opgelost wordt door de nationale hypotheekgarantie. In de tweede plaats hebben wij voor een deel te maken met kopers met een maximale hypotheeklast. Deze mensen hebben de neiging, op essentiële zaken te bezuinigen, zoals het onderhoud van het huis. Dit is een actueel onderwerp. Daarmee wordt een nieuw stadsvernieuingsprobleem gecreëerd, zeker bij appartementen die vroeger door corporaties werden beheerd. In de derde plaats heeft een koopsubsidie op een overspannen markt, in tegenstelling tot huursubsidie op een gereguleerde markt, een prijsopdrijvend effect. Het grootste deel van het geld dat wij nu gaan steken in mensen die dat goed kunnen gebruiken, komt uiteindelijk netjes terecht in de zakken van banken, zoals ik maar korthedshalve zeg. Dat is een negatief zijeffect dat nergens toe leidt.

Aan een aantal van onze bezwaren is tegemoetgekomen. De grens van de subsidieregeling wordt met het initiatiefwetsvoorstel tot wetswijziging opgerekt waardoor het argument van tekortschietende draagkracht voor de middeninkomens in veel geringere mate geldt. Dat is positief, maar er komt een nieuw principieel bezwaar voor in de plaats. Dat is de vraag of het moreel acceptabel is om de woonlasten van de armste huurders in dit land te verhogen en tegelijkertijd de woonlasten van de lagere middeninkomens die een woning kopen te verlagen. Het mag duidelijk zijn dat dit gebeurt in een tijd dat de huursubsidie onder druk staat. Als wij gaan werken met het over vijf jaar terughalen van het geld via de inkomsten van de corporaties, dan komen wij op niets anders uit dan dat het zal worden doorberekend aan de huurders. De armere huurders zullen dus dubbel worden belast. Graag krijg ik hierop een reactie.

De kosten van de uitbreiding van de Wet bevordering eigenwoningbezit worden in de memorie van toelichting voorlopig in de eindsituatie geschat op rond de 60 mln. per jaar. Die komen op het moment van de climax van de botte bijl die het kabinet in de huurtoeslag zet. Die twee dingen hebben niks met elkaar te maken, maar raken wel dezelfde mensen. Het komt dan dus harder aan. In drie jaar tijd moeten de ontvangers van huurtoeslag, van wie tweederde een inkomen heeft op minimumniveau, rond de 200 mln. inleveren om een budgettair probleem van minister Dekker op te lossen. Dat is de ene helft van het verhaal. De andere helft is dat de indieners van het initiatiefwetsvoorstel suggereren om voor de dekking van de 60 mln. die het uiteindelijk per jaar gaat kosten na een periode van vijf jaar aan te kloppen bij de woningcorporaties. Men wil dus opnieuw putten uit dezelfde pot geld, maar die is natuurlijk eindig. Dat gaat dus doorberekend worden. Ik zie daar een principieel bezwaar waar de leden Duivesteijn en Hofstra eigenlijk een soort Wet betaalbaarheidsheffing, deel II, invoeren. Deel I lag bij de minister. Ik word graag gerustgesteld dat het zo niet zal uitpakken, maar ik vrees er wel voor. Voor de helderheid, ik vrees voor extra huurverhogingen in de sociale huursector. Daar zitten wij niet op te wachten. Ik kan mij voorstellen dat de heer Hofstra niet zo met dat dilemma zal zitten, maar de heer Duivesteijn, die hier weliswaar niet zit als PvdA'er, maar toch bekend is om zijn standpunten over de sociale volkshuisvesting, zou zich dat toch aan moeten trekken. Ik hoor graag hoe hij dat oplost.

Als u streeft naar een gelijke behandeling van koop en huur, dan zou het logisch zijn geweest, mijnheer

Duivesteijn, om de dekking van de kosten van het initiatiefwetsvoorstel te zoeken in beperking van de excessieve hypotheekaf trek voor de hoogste inkomens met de duurste huizen. Waarom is er niet naar die oplossing gekeken? Ik weet dat er een veto ligt van twee partijen hier in de Kamer, de VVD en het CDA, die het onbespreekbaar hebben verklaard, maar waarom bent u er met u tweeën niet uitgekomen? De koopsubsidie wordt nu wel uitgebreid, maar tegelijkertijd blijft het mes in de huursubsidie gaan. Dat is geen mooi samengaan van zaken. Het blijft triest.

In de nota naar aanleiding van het verslag geven de indieners als argument voor een bestemmingsheffing dat hiermee het slapende vermogen van de corporaties wordt geactiveerd. Er zou een soort van hefboomwerking ontstaan. Wij hebben het eigenlijk in elk debat over het huurbeleid over het kapitaal dat er bij de corporaties ligt. Op een bepaald moment wordt in de memorie van toelichting gesteld dat de corporaties hierdoor een lagere korting hoeven te geven. Dat is een opmerking die ik niet begrijp en die ik graag uitgelegd krijg. Hoe zien de indieners die bestemmingsheffing eigenlijk? Hoe wordt die ingevuld? Moeten alle corporaties betalen en, zo ja, op basis waarvan? Naar rato van hun bezit? Dus parallel aan de betaalbaarheidsheffing van de minister? Of wordt er juist gekeken naar het aantal woningen dat een corporatie verkoopt, dus naar de boekwinst? In de nota naar aanleiding van het verslag wordt dat gesuggereerd, maar niet helder gemaakt. Of moeten wij de bestemmingsheffing laten betalen door corporaties die weinig woningen verkopen, zodat deze worden gestimuleerd om meer huurwoningen te verkopen? Dat is voor mijn fractie allemaal nogal onduidelijk en daarom zou zij graag wat meer helderheid krijgen over de richting van de uiteindelijke invulling van die bestemmingsheffing, zoals beide indieners die voorstellen.

Hiermee kom ik op het prijsopdrijvende effect van de regeling. In de nota naar aanleiding van het verslag erkennen de indieners dat het primair gaat om aanbodverruiming – dat is prima – en dat zij hun wetsvoorstel als waardevolle aanvulling daarop zien. Maar nog geen tien regels verderop stellen zij dat als het ene – verruiming van het aanbod – niet of onvoldoende wordt gedaan, dat niet betekent dat het andere – individuele vraagondersteuning – zou moeten worden gelaten. Impliciet erkennen zij met deze uitspraak dat de aanbodverruiming in onvoldoende mate van de grond zou kunnen komen. Ik bespeur op dat punt enige twijfel. Waarom hebben zij dat zo geformuleerd? Kan daarmee uiteindelijk de oververhitte koopmarkt in een specifiek aantal regio's nog oververhitter worden gemaakt? Waarom hebben beide indieners er niet voor gekozen om de schaarse middelen te steken in het woningaanbod in de regio's waar dat het hardst nodig is, dus met de grootste spanning op de woningmarkt, waar de huizen het duurste zijn – dan hebben wij het natuurlijk over het westen van het land, de Randstad – gecombineerd met een ruimtelijk economisch beleid dat de druk op de Randstad wat zou kunnen verminderen? Dus maatwerk, een woord dat ik vanavond al vaker heb gehoord? Waar zo'n generieke maatregel? Graag een reactie hierop.

De indieners stellen dat het best wel meevalt met het aanbod van betaalbare huizen en dat in de eerste drie kwartalen van 2005 bijna 47.000 betaalbare woningen zijn verkocht. Wij hebben het dan over een koopsom van € 160.000 of lager. Dat is het gebied waarop het

## Van Velzen

initiatiefvoorstel zich richt. Ik heb daar nog wel enkele vragen over. Hebben de indieners bekeken hoe die 47.000 woningen zijn verdeeld over het land? Licht het niet erg voor de hand dat de regeling straks vooral gebruikt zal worden in gebieden waar de woningmarkt het meest ontspannen is? Net is al gewezen op Friesland, Zeeland en, ik voeg daar zelf nog aan toe, bepaalde delen van Groningen. Gebieden waar het probleem relatief gezien het kleinst is? Waarom ook daar niet gekozen voor maatwerk? Als het dan specifiek over die 47.000 woningen gaat, is dan ook bezien of er wieso wel een probleem was met de verkoop van die woningen? Ik heb de indruk dat de doorlooptijd – hoe snel iets door die doelgroep gekocht wordt – eigenlijk bijzonder laag was. Gaan de indieners met dit voorstel niet aanwakken dat de vraag toeneemt, waardoor naar mijn inschatting de prijs van de woningen die nog enigszins betaalbaar zijn eerder zal gaan stijgen, juist in een segment waarin wij dat het minst wenselijk vinden? Dat lijkt mij een neveneffect waar wij heel serieus bij stil moeten staan. Graag een reactie hierop van beide indieners.

Door de meeste fracties is al gevraagd naar de meerwaarde van dit BEW-plusvoorstel ten opzichte van de starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Ik neem aan dat daarop wel een goede en inhoudelijke reactie zal komen. In de nota naar aanleiding van het verslag stellen de indieners dat de startersregeling een lokaal gefinancierde regeling is – dat is correct – en niet in alle gemeenten beschikbaar is – dat klopt ook – maar de BEW-plusregeling wordt een nationale regeling. Waarom er dan niet voor gekozen om die startersregeling, die inderdaad op een aantal punten niet alomvattend is, wat op te plussen: een starterslening-plus in plaats van een BEW-plus? Kunnen zij ook nog eens reageren op de suggestie van het Stimuleringsfonds om deze BEW-pluswet pas in te laten gaan als de nota over de starters op de woningmarkt gepubliceerd is?

Voorzitter. Ik heb nog een vraag over de eisen die gesteld worden aan de hypotheekvorm. De indieners stellen dat zij bij de subsidiebepaling uitgaan van een zogenaamde annuïtaire aflossing over 30 jaar. Dat is prima, wat dat is een heel conservatieve en daarmee veilige financieringsvorm. Daar hebben wij dan ook geen enkel probleem mee. Vervolgens stellen zij dat zij het aan de kopers overlaten welke hypotheekvorm zij kiezen. Mensen die krap bij kas zitten – over die doelgroep spreken wij vanavond – zullen uiteraard de neiging hebben om tot het streepje te gaan en alles op alles te zetten om een huis te kunnen kopen. Juist de hypotheekvormen die daarvoor in aanmerking komen, zijn vaak uiterst riskant. Ik noem de rentevariabele hypotheek, hypotheek met een rente die een korte tijd vast staat en grotendeels aflossingsvrije hypotheek. Waarom bent u daarop niet ingegaan? Het wetsvoorstel regelt slechts de minimale rentevaste periode, maar is dat wel verstandig? Waarom mensen niet iets meer tegen zichzelf in bescherming genomen?

Mijn laatste principiële punt is het oprekken van de koopsubsidie naar de middeninkomens, terwijl dit niet tegelijkertijd gebeurt met de huursubsidie. De fracties van de indieners zeggen te streven naar een gelijke behandeling van huurders en kopers. Hoe valt dit wetsvoorstel daarmee te rijmen? Het zal de heren Hofstra en Duivesteijn toch ook bekend zijn dat door huurders

die net boven de huursubsidielgrens zitten, vaak zeer hoge huurquota worden betaald? Welk argument is er om niet te pleiten voor het tegelijkertijd oprekken van de huursubsidie? Vinden zij de hoge huurquota van mensen die net boven de huursubsidielgrens zetten, soms geen probleem? Als zij het wel een probleem vinden, waarom wordt er dan niets aan gedaan? Ik spreek nu uiteraard vooral de heer Duivesteijn aan, maar ik neem aan dat de initiatiefnemers met één mond zullen spreken. Dat is immers de traditie in vak-K.

Voorzitter. De SP-fractie vindt het ten principale prima dat de overheid, in dezen met krachtige hand geholpen door de heren Duivesteijn en Hofstra, iets doet aan de betaalbaarheid van de koopwoningen aan de onderzijde van de markt. In september 2004 hebben wij een voorstel gepresenteerd om de fiscale behandeling van woningen duurzaam te verbeteren en de aflosmoraal te stimuleren. Het was met andere woorden een voorstel om de hypotheekrenteaf trek zo te verbeteren dat er netjes in dertig jaar afgelost wordt. Het CPB heeft ons voorstel doorgerekend en geconcludeerd dat het leidt tot een koopkrachtverhoging voor de lagere inkomens en een beperkte koopkrachtverlaging voor de hogere inkomens. Ik zal het rapport aan de beide heren doen toekomen; ik heb het nu niet bij de hand. Dit voorstel is in mijn ogen een goed alternatief voor het voorliggende voorstel. Dit alternatief levert geld op; er hoeft dus geen geld bij corporaties te worden weggehaald. Dat is goed, want uiteindelijk zouden die kosten wel eens doorberekend kunnen worden aan de zittende huurders, inclusief de zittende huurders met huursubsidie die wij geen extra lasten willen opleggen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 21.20 uur



### **Lijst van ingekomen stukken, met de door de Voorzitter terzake gedane voorstellen:**

1. een koninklijke boodschap, ten geleide van het voorstel van (rijks)wet houdende Regels voor het gunnen van overheidsopdrachten door aanbestedende diensten en opdrachten door speciale-sectorbedrijven (Aanbestedingswet) (30501).

Deze koninklijke boodschap, met de erbij behorende stukken, is al gedrukt en rondgedeeld;

2. de volgende brieven:

drie, van de minister van Buitenlandse Zaken, te weten:

een, over verdragen in voorbereiding (23530, nr. 67);  
een, ten geleide van een overzicht van totstandgekomen verdragen (30300-V, nr. 115);

een, ten geleide van Verdrag tussen het Koninkrijk der Nederlanden en de Republiek Botswana inzake de export en handhaving van socialezekerheidsuitkeringen; Gabarone, 24 februari 2006 (30506);

twee, van de minister en staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, te weten:

een, ten geleide van het verslag Raad van Algemene Zaken en Externe betrekkingen (21501-02, nr. 676);