

25 309

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 5 april 2000

1. Algemeen

De leden van de PvdA ondersteunen de doelstelling om te komen tot eigendomsneutraal volkshuisvestingsstelsel en door het scheppen van een keuzemogelijkheid tussen huren en kopen, ook voor mensen met een laag inkomen. Tegelijkertijd vragen zij zich af of met de naamgeving, te weten «Wet bevordering eigenwoningbezit» niet impliciet een voorkeur voor het eigen woningbezit tot uitdrukking wordt gebracht. Nee, de naamgeving beoogt niet een impliciete of expliciete voorkeur voor het eigen woningbezit aan te geven. Indieners hebben geconstateerd dat diverse barrières (voornamelijk van financiële aard) echte keuzevrijheid voor de lagere inkomens in de weg staan. Teneinde wel een reële keuze voor deze burgers te creëren is ondersteuning van overheidszijde nodig, vergelijkbaar met de Huursubsidiewet voor huurders.

Indieners zijn van mening dat burgers zelf dienen te kiezen voor een huur- of een koopwoning. Voor- en nadelen zal men moeten afwegen omdat een koopwoning andere verantwoordelijkheden dan een huurwoning met zich meebrengt, zoals het onderhoud, maar ook andere mogelijkheden biedt zoals vermogensopbouw. Goede voorlichting onder andere van overheidszijde kan hierbij zeker behulpzaam zijn (zie verder ook § 12). De leden van de RPF/GPV-fractie vragen zich in dit verband af welke keuzevrijheid BEW-gerechtigden nog hebben als ze eenmaal aan de regeling deelnemen. De vraag of zij zonder veel problemen een andere woning kunnen kopen of desgewenst weer huren, kan zonder meer positief worden beantwoord. In het wetsvoorstel is namelijk opgenomen dat bij verhuizing het recht op een eigenwoningbijdrage, op basis van de oorspronkelijke hypotheeksom, in stand blijft. Dit is gedaan om de verhuismobiliteit niet te belemmeren. Daarnaast kan een huishouden natuurlijk immer de woning verkopen en weer gaan huren. Men komt dan, gelijk elke andere burger, ook in aanmerking voor huursubsidie, mits wordt voldaan aan de inkomens- en vermogenscriteria.

Indieners zijn overigens (evenals de verschillende fracties) voorstander van het behoud van een sterke, sociale huursector, die in de toekomst qua aantallen woningen wel kleiner zal zijn dan heden ten dage. Wij beschouwen de sociale huursector als een belangrijke verworvenheid

binnen onze Nederlandse samenleving. Kopen zien wij dan ook niet «als doel op zich». Wel vinden wij het van het grootste belang dat ook huishoudens met een smalle beurs daadwerkelijke kunnen kiezen tussen «huren» dan wel «kopen». Het is indieners niet primair te doen om ideologische motieven welke mogelijk verband houden met de bevordering van het eigen woningbezit. Centraal staat het gegeven dat 100 jaar na de invoering van de Woningwet het niet meer aangaat dat de Staat uitmaakt dat lagere inkomens moeten huren en het kopen binnen het stelsel van de volkshuisvesting onmogelijk maakt. Dat nu is voorbij. Lagere inkomensgroepen, een groep overigens die inhoudelijk, sociaal en qua achtergrond tamelijk gedifferentieerd is, zijn in staat zelf inhoud te geven aan het wonen, daar hoort vrijheid van keuze bij. Indieners zijn er van overtuigd dat deze keuzevrijheid zowel voor de koop- als de huursector zal leiden tot een keuze die gebaseerd is op positieve gronden. In beide gevallen is dat winst voor de inhoud van het wonen. Ja, de indieners kennen het onderzoek van dhr. Duivendak, zoals gevraagd door de leden van de fractie van GroenLinks. Er zijn evenwel ook onderzoeken die wel laten zien dat de eigendomsvorm invloed heeft op de (cohesie en sociale structuur) van de buurt. Blijkbaar kan er dus over worden getwist. Keiharde aanwijzingen voor een positief verband, waarnaar de leden van de RPF/GPV-fractie hebben gevraagd, zijn er derhalve niet. Primair gaat het ons met de BEW dus, zoals ook hiervoor aangegeven, om het bieden van keuzevrijheid.

Ja, wij kennen ook het Woonbond-onderzoek (1997) over de afweging tussen huren of kopen, zoals gevraagd door de leden van de GroenLinks-fractie. Het is zeker zo dat het gevoel van «baas in eigen huis» ook heel goed kan worden bereikt binnen de huursector, mits corporaties klantvriendelijker gaan werken en er geen onnodige belemmerende bepalingen in huurcontracten worden opgenomen. Dit onderzoek laat tegelijkertijd zien dat er een grote groep huurders is die graag wil kopen. In aanbeveling 1 is dit helder verwoord: *«Er bestaat een qua omvang redelijke groep huurders die de (huidige of een andere) huurwoning willen kopen. In dit onderzoek is 18 procent positief geïnteresseerd in koop. Op landelijke schaal zouden dat ruim 400 000 potentiële kopers zijn. Daarvan wil iets minder dan de helft de huidige huurwoning kopen. De sociale sector doet er verstandig aan op korte termijn een goed en duidelijk verkoopbeleid te ontwikkelen».*

Het door de Woonbond berekende getal van 400 000 is overigens dubbel zo groot dan de aannames die zijn gehanteerd bij de financiële plaatjes (10 jaar lang 20 000 = 200 000). Het recente WoningbehoefteOnderzoek (WBO) geeft aan dat van de ruim 3,1 miljoen huurders ca. 840 000 liever willen kopen. De indieners concluderen uit deze diverse getallen dat er van de kant van de huurders zeker belangstelling zal zijn om mede als gevolg van de risicovermindering die men verkrijgt op grond van dit wetsvoorstel tot aankoop van een (huur)woning over te gaan.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af of gezien het feit dat de normen van de NHG van toepassing zijn (= hoogte van de hypotheek mag globaal niet meer zijn dan 3,8 maal het bruto inkomen) er niet toe leidt dat de groep mensen die van dit wetsvoorstel niet heel gering is. Gaarne hadden deze leden een inschatting van de omvang van de groep mensen. Het is correct dat de NHG-normen globaal uitgaan van 3,8 maal het bruto inkomen. In het BEW-wetsvoorstel is hier ook rekening mee gehouden, in de zin dat de te verstrekken eigenwoningbijdrage «hier bij op mag worden geteld». Effect hiervan is dat bereik wordt vergroot: mensen met een smalle beurs kunnen nu een segment bereiken waarvoor men in de regel geen financiering krijgt (globaal kan men straks met BEW een financiering krijgen voor 5 maal het bruto inkomen). Met een bereikplaatje hebben indieners getracht dit inzichtelijk te maken. Hierbij moet worden aange-

tekend dat de maximale toegestane financiering niet gelijk hoeft te zijn aan de verwervingsprijs. Deze mag hoger zijn.

Het is de leden van de CDA-fractie opgevallen dat in de (tot nu toe) verschenen stukken nogal eens wordt verwezen naar de nog te verschijnen Nota Wonen in de 21^e eeuw. Dit betreft onder meer de wenselijkheid van een sociale koopsector, vermogensvrijlating in de Algemene Bijstandswet, en het vrijkomend vermogen bij de woningcorporaties door de verkoop van huurwoning. Waarom zijn deze kwesties, zo vragen de betreffende leden, niet geregeld in het onderhavige wetsvoorstel? Het zal de leden van het CDA duidelijk zijn dat het gaat om bredere beleidsonderwerpen, die raken aan het totale volkshuisvestingsveld. De nota Wonen is dan de meest geëigende plaats om ten aanzien van deze onderwerpen nader beleid op te stellen. Ter illustratie: in de nota wonen zal ingegaan worden, zo is wel duidelijk geworden uit de eerder door de Staatssecretaris gepubliceerde «Agenda», op de toekomstige rol en positie van de sociale huursector. Een element als de volkshuisvestelijke aanwending van vrijkomend vermogen als gevolg van meer verkopen, maakt hier dan allicht onderdeel van uit. Van de zijde van de indieners is erop gewezen dat het tevens gewenst is een ander beleid te gaan ontwikkelen ten aanzien van het eigen woningbezit. Meer en meer zal het particulier woningbezit, in het bijzonder dat van eigenaar-bewoners de woningmarkt gaan beheersen. Er zijn dan ook generieke maatregelen gewenst die een goed beheer en onderhoud van dit bezit stimuleren. Indieners zijn van mening dat de BEW een katalyserende werking zal hebben op de totstandkoming en de uitbouw van een sociale koopsector. Het is aan het kabinet hieraan meer inhoud te geven opdat ook niet BEW-gerechtigden hiervan kunnen profiteren.

De leden van de CDA-fractie zijn verder ook benieuwd naar ervaringen in andere Europese landen met soortgelijke wetgeving. Zij hebben – indien mogelijk – verzocht om een overzicht hiervan. Voor zover de indieners bekend is er in andere Europese landen geen sprake van vergelijkbare wetgeving. Wel is door het NEI (in opdracht van het Ministerie van VROM) een internationaal vergelijkende studie verricht naar instrumenten om risico's van het eigen woningbezit te beperken en de eventuele toepasbaarheid hiervan in de Nederlandse context. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de «SEW-brief» van 9 februari 1999 (TK; vergaderjaar 1998–1999; 23 449, nr. 46).

Het onderzoek laat zien dat de onderzochte landen aan de hand van verschillende instrumenten het eigen woningbezit ondersteunen, waarbij het accent ligt op maatregelen ter vermindering van het betaalbaarheids- en vermogensrisico. (zie ook de navolgende tabel).

Overheidsbeleid en eigen woningbezit in de door het NEI onderzochte landen

Stimuleringsmaatregelen	Aandeel eigen woningbezit in % (1997)	Nederland (50 %)	Frankrijk (54 %)	Groot-Brittannië (66 %)	Verenigde Staten (66 %)	Canada (64 %)
Subsidies	Objectsubsidies	O	v	v v		
	Subjectsubsidies	O	v	v		
	Gesubsidieerde leningen		v v		O	O
Fiscaal	Hypotheekrente-afrek	v v v		v	v v O	

Heffingen (fiscaal)	Nederland	Frankrijk	Groot-Brittannië	Verenigde Staten	Canada
Belasting op huurwaarde	v		O	v	v
Onroerende zaakbelasting	O	O			
Overdrachtbelasting	v	v O			
BTW-nieuwbouw-woningen	v O	v O			O
Vermogensheffing op woningen	O	v			
Heffing op winst bij verkoop		v		O	

O = Beperkt van invloed
v v = Van grote invloed

Geconcludeerd wordt dat «de ervaringen in binnen- en buitenland laten zien dat het recept voor vermindering van de risico's niet bestaat en in belangrijke mate ook wordt bepaald door de sociaal-economische context. Bovendien zijn maatregelen in belangrijke mate tijdgebonden. Wat toepasbaar is in het buitenland hoeft vanwege de afwijkende sociaal-economische context niet noodzakelijkerwijs te werken in Nederland», zo geven de onderzoekers van het NEI aan.

Indieners denken dat met het voorliggende wetsvoorstel binnen de Nederlandse context, een einde wordt gemaakt aan het feit dat er voor huishoudens met een smalle beurs echte keuzemogelijkheden gaan bestaan tussen «huren of kopen». Een deel van de huidige problemen bij eigenaar-bewoners is mede een gevolg van het ontbreken van een vergelijkbare regeling. Het heeft ertoe bijgedragen dat risico's voor deze groep al snel niet meer verantwoord waren.

De leden van de CDA-fractie merken op dat de VROM-raad in haar advies (advies nr. 14, getiteld «Wonen, beleid en legitimiteit») positief is over het BEW-wetsvoorstel, maar ook een aantal mogelijke nadelen ziet opdoemen (prijsstijging, mogelijke vermogensrisico's landelijke uniforme normen, terwijl de verhoudingen op de woningmarkt naar regio verschillen). Deze leden hebben de indieners gevraagd om een reactie hierop.

Het uitgangspunt van de Raad is dat er sprake zou dienen te zijn van sectorneutraliteit, in de zin dat aan de burger moet worden overgelaten of hij/zij wil huren of kopen, sluit volledig aan bij de zienswijze van ondergetekenden. Bezien vanuit dit uitgangspunt stelt de Raad het volgende (blz. 55 van haar advies): «In abstracto redenerend bestaan er geen argumenten voor een beperking van de individuele huursubsidie tot huurwoningen. De bewoners zouden immers ook de keuze moeten hebben om te kopen; de huidige huursubsidie vergroot de keuzemogelijkheden duidelijk, maar alleen bij huur. Bovendien is het vanuit het woondomein bezien niet duidelijk waarop hogere inkomensgroepen met fiscale faciliteiten kunnen kopen, terwijl die faciliteiten in minder mate voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar zijn. Inkomensgebonden steun bij koop van woningen door lagere inkomensgroepen kan dan ook als een compensatie van dat nadeel worden gezien».

De bovenbeschreven opvatting is de reden dat de Raad duidelijk positief tegenover het BEW-wetsvoorstel staat. De Raad plaatst daarenboven enige kanttekening, zoals aangegeven door de leden van de CDA-fractie, waarbij de Raad zelf het volgende zegt: «De nadelen wegen minder zwaar als de regeling beperkt van omvang blijft en met name wordt toegepast bij verkoop van sociale huurwoningen of bij koop van goedkope nieuwbouw». Een en ander is in lijn met onze gedachtengang. Immers, het rekenkundige aantal van 20 000 BEW-woningen per jaar is – in verhouding tot ca. 1 miljoen huursubsidieontvangers, – beperkt van omvang te noemen en de BEW beperkt qua bereik zich tot het goedkopere segment.

Verder hebben deze leden gevraagd wat de indieners vinden van de

aanbeveling van de Raad om een staatscommissie in te stellen met de opdracht om de fiscale behandeling van de huur- en koopsector in kaart te brengen. Indieners zijn van mening dat het niet aan hen is als initiatiefnemers te komen tot een gemeenschappelijke opvatting inzake dit onderdeel van het advies van de VROM-raad.

2. Advies Raad van State

Door de leden van de CDA-fractie is gevraagd waarom toch niet op enig moment de Raad van State om advies is gevraagd, gezien de nadien aangebrachte veranderingen.

Het voorliggende BEW-wetsvoorstel is gebaseerd op het initiatiefwetsvoorstel Individuele koopbijdrage (IKB). De Raad van State heeft op 9 december 1997 geadviseerd over dit initiatiefwetsvoorstel. Het betreffende advies is uiteraard ook verwerkt in het toenmalige IKB-voorstel. Sindsdien zijn er op zich duidelijke veranderingen aangebracht, voortvloeiend uit de wens om te komen tot een synthese tussen het IKB-voorstel en het gedachtegoed van het kabinet. Door deze veranderingen is een verruiming van de deelname van de doelgroep tot stand gebracht.

Per saldo is echter geen sprake van een nieuw wetsvoorstel. Nieuw in de zin dat sprake zou zijn van een geheel nieuwe doelstelling of systematiek. Dit is niet het geval: zowel doelstelling (bevordering eigen woningbezit bij lagere inkomens), de doelgroep (inkomensgrenzen van de Huursubsidiewet) als de systematiek van de wet (rentesubsidie) zijn immers niet veranderd. Een mogelijke reden tot een hernieuwde adviesaanvraag zou wellicht de «vrijstelling van overdrachtsbelasting» zijn. Hier is sprake van een maatregel waar mogelijk het gelijkheidsbeginsel in geding zou kunnen zijn. Indieners hebben afgezien van optie van «vrijstelling van overdrachtsbelasting» en in plaats hiervan is vanuit doelmatigheidsoverwegingen gekozen voor een toeslag. In de kabinetsreactie (zie brief 27 oktober 1999) heeft het kabinet aangegeven dat zij oorspronkelijk een andere volgorde voor ogen had: vrijstelling van overdrachtsbelasting en pas als de uitkomst van een preadvies van de Raad van State daartoe aanleiding zou geven, omzien naar alternatieven. In feite is een toeslag zo'n alternatief. Door de toepassing van dit alternatief is er geen sprake van een mogelijke ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Indieners zijn daarom tot de conclusie gekomen dat hernieuwde advisering door de Raad van State niet noodzakelijk was.

3. Hoofdlijn wetsvoorstel

De leden van de RPF-GPV-fractie zijn van mening dat sprake is van een tamelijk complexe regelgeving en vragen zich af, of het doel van het wetsvoorstel niet eenvoudiger bereikt had kunnen worden, bijvoorbeeld door een eenmalige premie voor bepaalde groepen. Indieners willen er allereerst op wijzen dat van meet af aan is getracht de BEW zo eenvoudig mogelijk te houden en zijn van oordeel dat de BEW zeker niet nodeloos ingewikkeld is. Sterker gesteld kan zelfs worden vastgesteld dat de BEW in een aantal opzichten zelfs eenvoudiger is dan de Huursubsidiewet. De aard van het eigen woningbezit met langdurige hypothecaire verplichtingen brengt echter met zich mee dat gedurende een langere periode de risico's en woonlasten voor huishoudens met een smalle beurs, beheersbaar worden gemaakt. Een eenmalige premie voor bepaalde groepen werkt dan niet dan wel kan leiden tot onevenredige voordelen voor die deelnemers aan de regeling die weliswaar bij de aanvang een laag inkomen hebben maar hun inkomen al snel zien stijgen. De vroegere ervaringen met de Premiekoop A en B regeling spreken in dat opzicht boekdelen.

Om een bodem in de wet te leggen is – mede met inachtneming van de voorwaarde van een voorafgaand (zelfstandig) huurverleden van 3 jaar – gekozen voor de leeftijd waarop 100% minimumloon tenminste verplicht is (bij fulltime werk), alsmede de leeftijd waarop wettelijk recht is op 100% bijstand. Dit in antwoord op vragen van de leden van de VVD en de D66-fractie. Voorts geldt dat de eigenwoningbijdrage 3 jaar vast staat. Wel kan, in geval van inkomensdaling van 20% (ten opzichte van het zogenaamde meetinkomen), een beroep worden gedaan op de vangnetregeling. Om de 6 maanden wordt bekeken in hoeverre deze aanvullende bijdrage nog nodig is.

Door de leden van de D66-fractie is in dit verband tevens gevraagd naar het effect van het aanvaarden van het amendement nr. 26 van het lid Van Middelkoop. Aanvaarding van dit amendement zou grote gevolgen hebben gehad dat de systematiek van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel gaat immers uit van 3 jaartijdvakken, waardoor de burger exact weet op welke BEW-bijdrage hij/zij mag rekenen. Een verplichting, zoals voorgesteld in dit amendement, om een inkomensstijging van meer dan 15% in het eerste of tweede jaar te melden, teneinde de BEW-bijdrage te kunnen herberekenen, past hier niet in. Bovendien zou dit leiden tot een versterking van de armoedeval en een verzwaring van de uitvoering.

De leden van de D66-fractie hebben er op gewezen dat de aanpassing van de bedragen van onder meer het maximaal toegestane inkomen en vermogen, alsmede de minimum normlasten primair gericht is op het verwerken van de inflatie (artikel 41). Daarnaast zo constateren deze leden kan er voor wat betreft het maximaal toegestane inkomen en het grensbedrag in de vangnetregeling een verdere aanpassing plaatsvinden indien en voor zover het gaat om compensatie van onbedoelde gevolgen van maatregelen met betrekking tot de belastbare inkomens boven het minimum-inkomensijpunt. De leden van de D66-fractie vinden deze bepaling rijkelijk vaag en vragen de indieners aan de hand van één of meerdere casussen een indicatie te geven van de reikwijdte van dit artikel. Het is correct dat in beginsel de betreffende bedragen jaarlijks met de inflatie zullen worden aangepast. Dit laat evenwel onverlet dat het minimum-inkomensijpunt, afgeleid uit Algemene bijstandswet met een ander percentage kan worden aangepast. Stel dat – onverhoopt – op enig moment er geen sprake is van koopkracht behoud bij de lagere inkomens (hetgeen betekent dat de stijging van het inkomen dan lager is dan het inflatiepercentage). In zo'n geval is het voor de handliggend de relevante parameters, zoals bijvoorbeeld de minimum normlasten (= het zelf te betalen deel) ook met een lager percentage te laten stijgen. Indien bovenbedoelde situatie zich voordoet heeft dit ook effect op de overige inkomens die binnen het bereik van de BEW vallen, aangezien het minimum-inkomensijpunt het vertrekpunt (de basis) vormt van de normering. Daarom is in artikel 41 bepaald dat in een dergelijk geval nadere «fine-tuning» kan plaatsvinden voor de inkomens boven het minimum-inkomensijpunt. Dit is overigens gelijk aan methodiek van de Huursubsidiewet. Dit artikel geeft de Minister, zoals geopperd door de leden van de D66-fractie, zeker geen vrijbrief om aan inkomensbeleid te doen en over te gaan tot een disproportionele aanpassing. Het omgekeerde is veeleer het geval: door dit artikel kan de Minister voorkomen dat het algemeen gevoerde inkomensbeleid vanwege de gehanteerde aanpassingssystematiek leidt tot onbedoelde effecten voor BEW-huishoudens.

De leden van de VVD-fractie signaleren dat de normlast wordt berekend door het gemiddelde te nemen van de normlast van het peiljaar en de voor de inflatie geïndexeerde normlasten van de twee daaropvolgende jaren. Mede gelet op het feit of de peildatum zich in de eerste dan wel de tweede helft van het jaar ligt, kan in voorkomende gevallen de inflatie op

de peildatum nog niet bekend zijn. Hoe kunnen alsdan de normlasten geïndexeerd worden, zo vragen deze leden. Indien het inflatiepercentage nog niet bekend is, worden de normlasten berekend op de wijze zoals vermeld in artikel 30, lid 2, onder Nm (c). Daar wordt bepaald dat in die gevallen de normlasten worden genomen als onder (b) bedoeld, vermeerderd op dezelfde wijze als bedoeld onder (b). Bij de berekening onder (b) is het inflatiepercentage wel bekend. Dit houdt concreet in dat te allen tijde wordt uitgegaan van één inflatiepercentage, dat bekend wordt gemaakt in de maand januari na het peiljaar.

De leden van de RPF/GPV-fractie hebben gevraagd of de rekenvoorbeelden van stuk nr. 14 (TK, vergaderjaar 1998–1999, 25 309) nog wel actueel zijn gelet op bijvoorbeeld de ontwikkeling van de rentevoet en de wijzigingen die nadien zijn aangebracht. Het is juist dat vooral als gevolg van de nadien aangebrachte wijziging met betrekking tot de normering is het woonlastenplaatje voor de BEW-ontvanger duidelijk zijn verbeterd. Aan de brief van 21 september 1999 (TK, vergaderjaar 1999–2000, 25 309, nr. 19) zijn daarom nieuwe rekenvoorbeelden toegevoegd, waarbij bovendien verschillende renteniveaus (5,5%, 6% en 6,5%) in beschouwing zijn genomen. Zie bijlage 3.

De leden van de RPF/GPV-fractie hebben voorts geïnformeerd naar rekenvoorbeelden, die laten zien dat in het algemeen, binnen een periode van 15 jaar, de woonlasten bij kopen (afgezien van groot onderhoud) lager uitkomen dan bij huren. Allereerst zij verwezen naar de brief van het kabinet van 9 februari 1999 (TK; vergaderjaar 1998–1999; 23 449, nr. 6) waarbij in grafiek 1 het verloop van de woonlastenontwikkeling bij huur (na aftrek van huursubsidie) en bij koop is weergegeven (zonder koopprijdrage). Deze grafiek laat zien dat na 15 à 20 jaar kopen qua woonlasten voordeliger wordt dan huren. Dit komt doordat de hypotheeklasten vast staan terwijl de huren in beginsel jaarlijks worden verhoogd (met ten minste de inflatie). Bovendien is hierbij bovendien geabstraheerd van de opbouw van vermogen in de eigen woning (immers bij bijvoorbeeld een spaarhypotheek, zonder een aflossingsvrij deel, kan de hypotheekschuld worden «afgelost» uit het spaardeel en is de woning na 30 jaar schuldenvrij.

Een rekenvoorbeeld ter illustratie. Uitgegaan is van de situatie zonder BEW en:

- een meerpersoonshuishouden met een inkomen van f 30 275;
- een woning met (bruto) huurprijs van f 750
- een koopprijs van f 135 000 en een hypotheekrente van 6,5% bij 15 jaar rentevast;
- een stijging van de netto huur met een inflatiepercentage van 2%

		Koopwoning		Huurwoning	
Jaar 1	Bruto rente	f 775	Bruto huur	f 750	
	Fiscaal effect	240	Huursubsidie	330	
	Netto rente	535	Netto huur	420	
Jaar 15	Netto rente	535	Netto huur	565	

Het voorbeeld laat zien dat na verloop van tijd (in de huidige situatie, d.w.z. zonder BEW) kopen voordeliger wordt dan huren. Het omslagpunt bevindt zich in dit getallenvoorbeeld rond het twaalfde jaar. Huishoudens met een smalle beurs ervaren in de eerste jaren evenwel (zoals ook aangestipt door het CPB) een liquiditeitsdrempel om de overstap van huur naar koop daadwerkelijk te kunnen maken (te weten in dit voorbeeld in de eerste plaats het verschil tussen de netto huur van f 420 per maand en de netto rentelasten van f 535). Daarnaast hebben kopers te maken met de spaarpremie (ad f 156 p.m.) en extra lasten in de vorm van onderhoud,

ozb e.d. (ingeschat op f 116 p.m.). De totale meeruitgaven bedragen dus f 387,- p.m.

Teneinde in financieel opzicht een reële keuzemogelijk te creëren wordt na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel een financiële tegemoetkoming verstrekt. In dit voorbeeld zou het in het eerste tijdvak gaan om een bedrag van f 298 p.m. (ewb van f 256 + ovb-toeslag van f 42).

De leden van de RPF/GPV-fractie hebben ook gevraagd naar de consequenties van de voorgenomen wijziging van het fiscale stelsel voor de BEW. De belastingherziening 2001 laat het uitgangspunt van renteaftrek en huurwaardeforfait voor de eerste woning onberoerd en de overdrachtsbelasting blijft gehandhaafd. Vooralsnog wordt de berekening van de BEW beïnvloed door zowel effecten als gevolg van zowel directe effecten (lagere tariefstelling en als gevolg daarvan een lager fiscaal effect) als indirecte effecten (totstandkoming van belastbaar inkomen).

De gevolgen van de belastingherziening 2001 voor de inkomensafhankelijke regelingen zijn echter nog onderwerp van onderzoek en overleg. Het mag duidelijk zijn dat indieners, maar dit gevoel werd eveneens tijdens de behandeling van de wet door de leden van de Tweede Kamer onderstreept, ervan uit gaan dat de gevolgen van de belastingherziening 2001 voor BEW-gerechtigden inkomens- en budgettair neutraal zal gaan geschieden. Van de zijde van het kabinet is hierop eveneens positief gereageerd.

De leden van de VVD-fractie hebben aangegeven dat het hen verbaast dat het wetsvoorstel twee bovengrenzen met betrekking tot de woning kent en verzoeken toe te lichten waarop deze grenzen zijn gebaseerd.

Feitelijk is sprake van één grens, namelijk een hypotheeksom van maximaal f 197 900. Deze grens sluit aan bij de BWS-grens voor goedkope nieuwbouw, vermeerderd met 6% in verband met de overdrachtsbelasting. Daar «bovenop» is de mogelijkheid geschapen dat in geval sprake is van een korting en/of aanwending van eigen vermogen ook woningen met een iets hogere taxatiewaarde onder het bereik van de BEW kunnen komen te vallen. Uitgegaan is van de gedachte dat corporaties een korting mogen gaan verlenen van maximaal 20%. Rekenkundig levert dit het volgende op: 80% van f 247 400 = f 197 900.

Indieners delen het beeld van de VVD dat vooral bij deze doelgroep niet verwacht mag worden dat men op grote schaal beschikt over «enige tienduizenden guldens» liquide vermogen. Veeleer zal het – zeker bij zittende huurders – kunnen gaan om een korting door de corporatie al dan niet in combinatie met een beperkte inzet van eigen vermogen. Daarnaast wijzen de indieners op de categorie «ouderen»: bij deze huishoudens is het zeker niet ondenkbeeldig dat men in de loop der jaren een bepaald eigen vermogen heeft gespaard. Een koopgrens is zeker niet overbodig, zoals gesuggereerd door de leden van de VVD-fractie. Voor de onderscheiden categorieën gelden verschillende toegestane vermogensgrenzen, oplopend tot f 93 850 voor meerpersoonshuishoudens boven de 65 jaar.

Effect van het feit dat men eigen vermogen mag aanwenden in kader van de BEW, is dat (zoals gevraagd door de leden van de VVD-fractie) men in de praktijk alleen een hypothecaire financiering kan nemen voor de «kale koopsom» en bijvoorbeeld de overige kosten («kosten koper») zelf kan betalen. In de BEW is door middel van de artikelen 23 en 5 primair tot uitdrukking gebracht dat bijvoorbeeld de overdrachtskosten deel mogen uitmaken van de met de hypothecaire lening te financieren kosten. De leden van de VVD-fractie zien het dus goed dat dit geen verplichting inhoudt.

Ondergetekenden achten bovenbeschreven vormgeving van groot belang omdat dit tevens zorgt voor een toename van het potentiële aantal woningen dat binnen het bereik van de BEW valt met ca. 700 000. Op

basis van WBO-analyses is namelijk gebleken dat per 1 januari 2000 bij ruim een half miljoen huurwoningen de verkoopprijs onder f 200 000 ligt en dat in geval gekeken wordt naar de range tot en met 2,5 ton het in potentie gaat om ca. 1,2 mln huurwoningen (zie ook TK, vergaderjaar 1999–2000, 25 309, nr. 24; blz. 4 & 5).

Door de VVD-fractie is voorts gevraagd «of het niet zo is dat corporaties in het algemeen juist duurdere woningen uit hun voorraad verkopen en juist de woningen in de prijsklasse tot f 250 000 in hun bestand willen houden». Indieners denken dat VVD-fractie hierin gelijk heeft: tot nu toe verkopen corporaties vooral duurdere woningen. Dit komt enerzijds voort uit het feit dat de betreffende doelgroep huishoudens thans grote financiële drempels ervaren, waardoor deze huishoudens zijn aangewezen op «huren» en er derhalve nauwelijks «vraag» is. Met het onderhavige wetsvoorstel worden deze drempels aanzienlijk verkleind en ontstaat daadwerkelijke keuzevrijheid voor huishoudens met een smalle beurs. Na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zal, naar aangenomen mag worden, derhalve ook «vraag» ontstaan in dit koopsegment. Anderzijds vergt de introductie van de BEW ook een cultuuromslag bij de corporaties. Corporaties zijn opgericht om woningen tegen betaalbare prijzen te verhuren aan mensen met een smalle beurs. Dat was destijds hard nodig. Thans hebben wij meer en meer te maken met burgers die zelf inhoud aan hun eigen leven willen geven, ook daar waar het gaat om het wonen. Daarbij is het bieden van echte keuzevrijheid aan alle inkomensgroepen een verbreding van de volkshuisvestelijke inzet. Het verkopen van huurwoningen aan zittende huurders, waaronder doelgroep huishoudens, past dan ook prima in de sociale taakstelling van corporaties.

Naar aanleiding van de vraag van de RPF/GPV-fractie of – in geval het wetsvoorstel succesvol is – niet het gevaar ontstaat dat de voorraad (goedkope) huurwoningen niet (te) sterk afneemt, de vrees bij de leden van GroenLinks voor een «marginalisering» van de huursector, alsmede de vraag van het CDA of er ook bindende afspraken over een noodzakelijke kernvoorraad moeten worden gemaakt, zij het volgende opgemerkt. Vanwege een drietal redenen delen wij het beeld van de leden van de RPF/GPV-fractie en GroenLinks niet. Wel achten wij bindende afspraken over een noodzakelijke kernvoorraad tussen gemeenten en corporaties gewenst, maar achten het niet nodig dat de rijksoverheid dit op landelijk niveau afdwingt.

In de eerste plaats zijn het immers de corporaties zelf die, in overleg met de gemeente, bepalen of en welke woningen verkocht worden. Indieners gaan er vanuit dat het behouden van voldoende sociale huurwoningen hierbij een rol speelt. In de tweede plaats geldt dat bij verkoop van een huurwoning aan een doelgroep huishouden dit in feite een «sociale» koopwoning is geworden. Het gaat – na de inwerkingtreding van de BEW – straks dus meer om de vraag of er in een gemeente voldoende betaalbare woningen (hetzij huur, hetzij koop) aanwezig zijn, in relatie tot de omvang van de doelgroep ter plaatse. In die zin krijgt, zoals gevraagd door de leden van de GroenLinks-fractie het begrip kernvoorraad dus een andere, c.q. ruimere betekenis. In het verlengde van de door AEDES gestarte imagocampagne zouden wij dan ook willen opmerken: «uw huurwoning kopen kan nu ook».

In de derde plaats is in het BEW-voorstel opgenomen (artikel 22, lid 2 onder b) dat kan worden overeengekomen dat de corporatie gedurende een periode van ten hoogste 15 jaar voorrang heeft bij het vervreemden van de woning (= «terugkooprecht»).

De leden van de GroenLinks-fractie hebben gevraagd hoe de indieners aankijken tegen hypotheekrenteaftrek en of er een berekening is wat deze initiatiefwet in de toekomst gaat kosten aan hypotheekrenteaftrek bij bv. 20 000 woningen per jaar. Indieners zijn bij het opstellen van het

BEW-wetsvoorstel uitgegaan van het bestaande stelsel van hypotheek-renteaf trek en betaling van huurwaardeforfait, zoals ook vastgelegd in het regeerakkoord. Tot nu toe is evenwel het eigen woningbezit voor met name huishoudens met een smalle beurs, in de praktijk veelal niet haalbaar. Daardoor kunnen deze huishoudens thans geen gebruik maken van de bestaande fiscale mogelijkheden. Door een bijdrage te verstrekken in combinatie met hypotheekrenteaftrek is, zoals ook onderkend door de leden van de GroenLinks-fractie, op een sympathieke manier verantwoord eigen woningbezit voor deze huishoudens structureel bereikbaar gemaakt. Het effect met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek is niet afzonderlijk zichtbaar gemaakt, omdat het hier gaat om endogene ontwikkelingen, die niet het gevolg zijn van fiscale wijzigingen. De subvraag van deze leden of het als «endogeen» beschouwen van deze kosten niet merkwaardig is, daar dit er feitelijk toe leidt dat geld van Financiën/Belastingdienst niet als subsidie wordt gezien, beantwoorden de indieners ontkennend. Hier is sprake van een in het verleden gemaakte beleidskeuze. Van onze zijde wordt primair ingezet om dit instrument ook toegankelijk te maken voor een doelgroep die hiervan thans in praktische zin van uitgesloten is. Overigens zij opgemerkt dat mochten er na 10 jaar bijvoorbeeld daadwerkelijk 200 000 woningen met BEW zijn verkocht, het nog immer gaat om een aandeel van slechts ca. 6% (op een eigen woningsector van meer dan 3 mln woningen) met bovendien verhoudingsgewijs lage hypotheekbedragen.

4. OVB

Door de leden van de VVD-fractie is gevraagd of rentesubsidie en de ovb-toeslag niet samen kunnen worden genomen, zodat er één formule overblijft.

De indieners delen de constatering dat één formule op zich eenvoudiger is dan twee en maken van de gelegenheid gebruik de achtergrond hiervan uiteen te zetten.

In de eerste plaats geldt dat zowel indieners als kabinet tot de constatering zijn gekomen dat het niet logisch is om enerzijds betreffende huishoudens een financiële tegemoetkoming te geven in de vorm van een rentesubsidie en dan anderzijds deze huishoudens aan te slaan voor overdrachtsbelasting. Teneinde deze situatie te voorkomen kan worden gedacht aan vrijstelling van overdrachtsbelasting, dan wel het geven van compensatie ter tegemoetkoming van de betreffende financieringslasten. Op grond van doelmatigheidsoverwegingen is door de indieners gekozen voor het verstrekken van een toeslag. Deze doelmatigheid houdt verband met het feit dat het voordeel van vrijstelling niet in één keer wordt uitgekeerd zodat huishoudens die tussentijds uitstromen en niet meer tot de doelgroep horen, vanaf dat moment ook geen toeslag meer ontvangen.

Door een en ander apart te berekenen wordt bovendien bereikt dat ook in de toekomst – men denke bijvoorbeeld aan verandering van het tarief van de overdrachtsbelasting – de oorspronkelijke bedoeling overeind blijft staan en blijft de BEW qua woonlasteneffect goed onderling vergelijkbaar met de huursubsidie. In de tweede plaats geldt dat de toeslag is genormeerd op een aankoop prijs die overeenkomt met de maximaal toegestane hypotheeklening. In tegenstelling tot de rentebijdrage kent de ovb-toeslag bovendien geen «jaarlijkse afbouw».

Voor een huishouden onder de 65 jaar gaat het bij een hypotheekrente van 6% om een bedrag van f 39, terwijl bij een hypotheekrente van 6,5% sprake is van een toeslag van f 42. De hypotheekrente (i.c. de normrente; zie artikel 26, lid 1) zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld en periodiek worden geactualiseerd. Desgewenst kan dan tevens het bedrag van de toeslag door het Ministerie worden aangegeven.

In de derde plaats geldt dat de burger in de praktijk weinig merkt van deze

twee formules: zowel de bijdrage als de toeslag zullen als één bedrag worden uitgekeerd.

In het verlengde van het bovenstaande constateren de indieners met de VVD-fractie dat ook bij nieuwbouwwoningen een ovb-toeslag wordt verstrekt. Dit is niet de bedoeling en zal per novelle worden aangepast. Overigens, alleen door gebruik te maken van twee formules kan worden bewerkstelligd dat degene die overdrachtsbelasting hebben betaald (= bij bestaande woningen het geval) hiervoor compensatie krijgen, in de hiermee gemoeid zijnde (extra) financieringslasten.

Door de leden van de VVD-fractie is voorts geïnformeerd naar het verschil ten aanzien van de percentages tussen nieuwbouw en bestaande bouw die worden gehanteerd ter vermeerdering van de kosten van het verkrijgen in eigendom. Zoals deze leden veronderstellen houdt dit verband met kostenverschil inzake het «vrij op naam» verkrijgen van een woning (=nieuwbouw) en de «kosten koper» (= bestaande bouw). Bij nieuwbouwwoningen behoeft namelijk geen overdrachtsbelasting betaald te worden (= 6%), terwijl er wel sprake is van bouwrente (in de regel ca. 2%). Vandaar het verschil van 4 procentpunt. Een en ander komt bovendien overeen met werkwijze bij de NHG.

Met de toevoeging in artikel 5, lid 1, onderdeel a, «kosten van werkzaamheden die niet in de aanneemsom begrepen zijn», worden de zg. «meerkosten» bedoeld. Dit zijn kosten die van tevoren niet zijn in te schatten (gedacht kan worden aan aanpassingen ten aanzien van de badkamer, de keuken of bijvoorbeeld het plaatsen van een dakraam, etc.). In het tweede lid wordt het woord «kunnen» gebezigd, aangezien de daar opgenomen kosten niet standaard deel uitmaken van een hypotheekakte. Hiervan kan in voorkomende gevallen sprake zijn. Alsdan vallen zij onder de kosten van het in eigendom verkrijgen van de woning

5. Hypotheekvorm en renteconversie

De leden van de VVD-fractie vernemen graag in hoeverre met dit wetsvoorstel kan worden voorkomen dat aspirant kopers, door middel van een persoonlijke lening, een te zware financiële last op zich nemen. Indieners zijn van mening dat hiervoor met het vereiste van een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voldoende waarborgen zijn gegeven. De NHG houdt immers met de bepaling of aan de normen van NHG wordt voldaan rekening met overige financiële verplichtingen zoals een persoonlijke lening. De financier raadpleegt hiervoor in de praktijk de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel.

De leden van de VVD-fractie alsmede van de PvdA-fractie hebben vragen gesteld over de rentevaste periode en de looptijd. Met name vraagt de VVD of het zo is dat de koper een fors risico loopt indien de rentevoet omlaag zou gaan. Dit omdat – zo geeft de VVD aan – aan het begin van het nieuwe driejaarstijdvak de normrente neerwaarts wordt bijgesteld en daarmee ook de bijdrage, terwijl de hypotheeklast gelijk blijft. Indieners denken dat hier sprake is van een misverstand. Wij hebben aangegeven dat wij er vanuit gaan dat voorlopig qua vorm zal worden gekozen voor een spaarhypotheek met een rentevaste periode van (minimaal) 15 jaar. Ook indien er wellicht op een gegeven moment voor een andere rentevaste periode wordt gekozen, gaan wij er vanuit dat ook dan sprake zal zijn van een behoorlijk lange termijn. Het wetsvoorstel is er immers onder meer op gericht de risico's van het eigen woningbezit voor mensen met een laag inkomen beheersbaar door zekerheid te bieden omtrent de woonlasten. Een korte rentevaste periode van bijvoorbeeld 3 jaar, zoals genoemd door de VVD past hier niet goed in. Voorts geldt dat in geval na het 15e jaar er sprake is van een lagere

hypotheekrente, het betreffende huishouden ook lagere hypotheeklasten heeft. In de ogen van de indieners mag dit gegeven worden «meege-nomen» bij de berekening van de in één keer uit te betalen resterende eigenwoningbijdrage.

De leden van de Groenlinks-fractie vragen zich af of de constructie ten aanzien van de renteconversie wel degelijk genoeg is, indien de rente op dat moment 10% of meer is, en zagen graag enige onderbouwing aan de hand van rekenvoorbeelden.

Indieners zijn van mening dat hier sprake is van degelijke aanpak. In de eerste plaats geldt dat na 15 jaar de lasten voor de eigen woning (vanwege constante hypotheeklasten gedurende deze periode) in de regel lager zullen zijn dan indien men was blijven huren. In paragraaf § 3 is dit nader uitgewerkt door middel van een getallenvoorbeeld. Verder geldt dat een hogere rente (na renteconversie) wordt gecompenseerd door ten eerste een lagere spaarpremie (omdat met een hogere rente het rendement op de ingelegde spaarpremies eveneens hoger is) en ten tweede een hogere hypotheekrenteaftrek.

Dit laat onverlet dat bij een substantieel hogere rente de netto woonlasten voor de burger toenemen. Daarom is opgenomen dat in dat geval een aanvullende bijdrage ter grootte van de helft van de netto-financieringslasten zal worden verstrekt. Deze aanvullende bijdrage zal in één keer worden uitbetaald. Bij een rentesprong van 4 procentpunt (bv. van 6% naar 10%), gaat het, afhankelijk van de exacte hypotheeksom, om een ncw-bedrag van ca. f 10 000,-.

De leden van de PvdA-fractie vragen of waardedaling bij appartementsgebouwen en flats niet onwaarschijnlijk is en willen weten of er geen risico is voor de herfinanciering van hypotheeklen die voor 15 jaar zijn afgesloten. Ook de leden van de RPF/GPV-fractie vragen zich af of het wetsvoorstel voldoende waarborgen heeft om te voorkomen dat in geval van waardedaling betrokken kopers niet in financiële problemen komen. Indieners zijn het met de PvdA eens dat er immer een kans is dat met name appartementsgebouwen en flats in waarde dalen gedurende een bepaalde periode. Nog veel belangrijker is evenwel dat wij van opvatting zijn dat vooralsnog uit gegaan dient te worden van een spaarhypotheek met bij voorkeur een looptijd van 30 jaar en een rentevaste periode van 15 jaar, waarbij het aflossingsvrije deel ten hoogste 40% mag bedragen. Dit bekent dat aan het einde van de looptijd van de hypotheek per definitie altijd ten minste 60% van de oorspronkelijke hypotheeksom bijeen is gespaard. Bij aanwending van dit vermogen behoeft dus hooguit 40% te worden hergefinancierd. Indieners zijn daarom van mening dat het risico van herfinanciering «nihil» is. Meer algemeen kan – in antwoord op de vraag van de leden van de RPF/GPV-fractie – worden gesteld dat de indieners voortdurend zich hebben laten leiden door de afweging inzake «voorschrijven wat nodig is» en «ruimte bieden waar mogelijk». Ondergetekenden zijn van opvatting dat zij hiervoor een evenwichtige balans hebben gevonden door met name de essentiële zaken «voor te schrijven» en verder (per AMvB of ministeriële regeling) ruimte te bieden aan de Minister om in te spelen op actuele ontwikkelingen en dergelijke (dit speelt bijvoorbeeld ten aanzien van de hypotheekvorm: de hypothecaire financiering wordt gekenmerkt door doorlopende product vernieuwing; vandaar dat per ministeriële regeling de vorm en rentevaste periode worden vastgesteld).

6. Tussenvormen

Verschillende fracties hebben zich afgevraagd wat de reden is geweest tot het felle debat tussen indieners en leden van de Tweede Kamer inzake de mogelijk toepassing van de BEW-bijdrage op MGE-constructies, of daarmee vergelijkbaar vormen tussen huur en koop. Los van het feit dat

de discussie en de amendementen van de zijde van de Tweede Kamer ook voor de indieners een verrassing waren is onze uitleg vrij eenvoudig. Het BEW-wetsvoorstel beoogt tussenvormen overbodig te maken. Immers, de BEW biedt een overbrugging van het financieringstekort dat lagere inkomens hebben en het neemt op een evenwichtiger wijze de risico's weg zoals dit thans gebeurt bij de eerdergenoemde tussenvormen. Het is dan op zijn minst merkwaardig om eigendomsvormen waarin de eigenaar-bewoner substantieel worden beperkt in de zeggenschap over de eigen woning en die slechts een beperkt recht hebben op de mogelijke vermogenswinst/vermogensverlies eenzelfde eigenwoningbijdrage te verstrekken als eigenaren die wel de volledige verantwoordelijkheid moeten dragen. In feite kan de BEW in zo'n geval verworden tot het vertrekken van een exploitatiebijdrage aan de woningcorporaties via eigenaar-bewoners. Dat nu kan niet de bedoeling zijn van de BEW. Zonder de oorspronkelijk goede bedoelingen van de MGE-constructie te willen bagatelliseren is er bij deze «eigendomsvorm» in feite sprake van een bruikleenconstructie. Als burgers behoefte hebben aan een dergelijk product dan zullen indieners zich daar niet tegen verzetten maar het gaat net wat te ver om de BEW op deze tussenvormen van toepassing te verklaren. Het staat woningcorporaties vrij hun eigen producten in deze te ontwikkelen. En dat kan een reële keuzemogelijkheid opleveren: immers de huidige MGE-constructies bestaan thans al zonder dat er sprake is van een eigenwoningbijdrage.

Indieners veronderstellen echter dat in het geval van een werkelijke keuze toekomstige eigenaar-bewoner al snel zullen opteren voor de toepassing van de BEW-regeling. En terecht, deze immers uitgaat van volledig eigendom en een veel betere risicobeperking (denk o.m. ook aan de aanvullende ondersteuning – indien nodig – in geval van renteconversie). Wel kent de BEW een aantal beperkingen welke door toegelaten instellingen in het belang van de volkshuisvesting kunnen worden overeengekomen met de aspirant-koper. Zo kan er een anti-speculatiebeding worden afgesproken voor een periode van vijf jaar, kan een terugkoopplicht van maximaal 15 jaar worden overeengekomen en in het geval van een korting (zie ook § 11 voor de nadere definiëring hiervan) is het mogelijk de koper voor een periode van ten hoogste 30 jaar te verplichten deze bij de verkoop van de woning terug te betalen. Met andere woorden hiermee kan een toegelaten instelling er voor zorgen dat volkshuisvestelijke middelen niet bij een gelegenhedskoper terecht komt en behoudt zij de mogelijkheid (binnen een termijn van 15 jaar) de woning bij doorverkoop, als «eerste» desgewenst te kunnen (terug)kopen. Hierna kan de toegelaten instelling afwegen of de betreffende woning weer als huurwoning op de markt wordt gebracht, dan wel opnieuw wordt verkocht.

In artikel 22, lid 4 is de mogelijkheid opgenomen van een AMVB waarbij in het kader van de eigendomsoverdracht nadere regels kunnen worden gesteld; een en ander uitsluitend ter verdere beperking van de risico's welke aan het eigenwoningbezit zijn verbonden. Het kan daarbij niet gaan om een beperking van de zeggenschap dan wel van het recht op vermogensvorming. Indieners denken hierbij primair aan een meer faciliterende rol van woningcorporaties in de ondersteuning van het eigenwoningbezit van lager inkomens. Zo zou het buitengewoon toe te juichen zijn indien woningcorporaties ondersteunend zouden kunnen zijn aan de werkzaamheden van de nieuwe VvEs bijvoorbeeld ten aanzien van faciliteiten in de sfeer van het beheer en het onderhoud.

7. Kindertoelagen

Door diverse fracties zijn vragen gesteld ten aanzien van de bepaling dat bij algemene maatregel van bestuur een systeem van kindertoelagen kunnen worden ingevoerd, overeenkomstig de systematiek in de Huursubsidiewet (= artikel 32). In de memorie van toelichting van de vijfde

nota van wijziging (TK; 1999–2000; 25 309, nr. 59) hebben ondergetekenden de achtergrond en het doel van deze «kan»-bepaling uiteengezet. Samengevat komt het er op neer dat ondergetekenden hebben geconstateerd dat de regering tot nu toe nog geen invulling heeft gegeven aan de motie Hofstra (TK; 1996–1997; 25 090, nr. 59) waarin de regering wordt verzocht om de ongelijke behandeling tussen huurder enerzijds en eigenaar-bewoner anderzijds op te heffen. Dit zou kunnen door de toeslagen voor een ieder die in de betreffende inkomensgroep valt via een alternatief systeem uit te keren. Bijvoorbeeld via de kinderbijslag, dan wel fiscaal. Aangegeven is voorts in de memorie van toelichting dat in geval de regering hier toe overgaat, deze kan-bepaling verder niet van toepassing is. Indien de regering evenwel mocht besluiten om het bestaande systeem via de Huursubsidiewet te handhaven, dan gaan indieners er vanuit dat de regering invulling geeft aan deze kan-bepaling. De leden van de VVD-fractie hebben aangegeven dat zij het jammer vinden dat een mooie gelegenheid wordt gemist om de subsidiëring op de vierkante millimeter in de Huursubsidiewet te dereguleren c.q. vereenvoudigen. Indieners zijn het met de VVD eens dat een vereenvoudiging op dit punt wenselijk is en denken dat met de hiervoor weergegeven aanpak ook de randvoorwaarden zijn geschapen om tot een vereenvoudiging te kunnen komen. Tegelijkertijd wijzen zij er op dat een en ander buiten het primaire doel van het onderhavige wetsvoorstel valt en veeleer een zaak voor de regering is. Daarnaast is van belang dat de Staatssecretaris van Financiën onlangs is begonnen met het in kaart brengen van de diverse kindertoeslagen.

De RPF/GPV-fractie vraagt zich uit het oogpunt van gelijke behandeling in dit verband af waarom in de opvatting van de indieners «zittende eigenaren» wel in aanmerking dienen te komen voor de toeslagen, maar niet (in geval ze in vergelijkbare omstandigheden verkeren) voor een BEW-bijdrage. De indieners zijn deze opvatting toegedaan omdat hier ons inziens sprake is van «ongelijke gevallen». De kinder- en koopkrachttoeslagen zijn immer generiek bedoeld geweest: dat wil zeggen voor alle mensen met een lager inkomen (met kinderen, voor wat betreft de eerstgenoemde toeslag). Vanwege uitvoeringstechnische aspecten is er destijds gekozen dit via de Huursubsidie te laten lopen, wetende dat daarmee niet alle beoogde huishoudens worden bereikt. Als tijdelijke (overbruggings)oplossing achten wij dit een logische keuze; voor de langere termijn vraagt dit evenwel om een meer structurele aanpak. Vandaar ook de motie Hofstra.

8. Aanbod voldoende woningen

Door diverse fracties zijn vragen gesteld omtrent het aanbod van voldoende woningen en de rol van de corporaties hierbij. De leden van de GroenLinks-fractie hebben geïnformeerd op welke aantallen er precies wordt gerekend. De leden van de PvdA-fractie vragen waar de indieners de gedachte aan ontlenen dat er de komende jaren 20 000 woningen per jaar ter verkoop op de markt gebracht worden in de prijsklasse die binnen het bereik van deze wet vallen. Ook vragen deze leden welke instrumenten er zijn om de woningcorporaties te bewegen hun bezit in aantallen waarvan de initiatiefnemers uitgaan beneden de marktprijs te verkopen. Allereerst willen wij verwijzen naar eerdere stukken, zoals de Nota naar aanleiding van het nader verslag (TK, vergaderjaar 1999–2000, 25 309, nr. 18) en de brief van 24 november (TK, vergaderjaar 1999–2000, 25 309, nr. 24). Ook is in § 3 al het nodige gezegd omtrent de potentiële vraag onder zittende huurders. Indieners zij er derhalve van overtuigd dat de vraag groot is en dat er in potentie ook voldoende huurwoningen aanwezig zijn in Nederland, die qua koopprijs binnen het bereik van de BEW vallen. Indieners verwachten dat de inwerkingtreding van deze wet zal zorgen voor een autonome stimulans bij corporaties om meer woningen in deze

prijsklasse aan te bieden. Het feit dat corporaties de afgelopen tijd druk in de weer zijn geweest met de ontwikkeling van allerlei soorten tussenvormen, bewijst in onze ogen dat corporaties ook daadwerkelijk tot verkoop willen overgaan. Tegelijkertijd beseffen ondergetekenden dat nadere maatregelen gewenst zijn. Een convenant met de sociale huursector omtrent het aantal (jaarlijks) te verkopen huurwoningen, alsmede een gedragslijn voor wat betreft de te verlenen korting is in dit verband wenselijk.

Door de Staatssecretaris van VROM is tijdens de behandeling van dit wetsvoorstel in de tweede kamer aangegeven dat hij in het kader van de nog te verschijnen nota Wonen uit wil gaan van een verkoopprogramma van 50 000 huurwoningen per jaar (= Bew en overige verkopen) en dat hij hierover reeds in gesprek is met de corporatiewereld (Handelingen TK 29–2210).

Het door de indieners in de stukken genoemde aantal van 20 000 verkopen per jaar, dient primair gezien te worden als een rekenkundig uitgangspunt waarop de financiële onderbouwingen zijn gebaseerd. Het is dus geen beleidsuitgangspunt.

Voor wat betreft het verlenen van een «korting» (zie ook § 11 voor de nadere definiëring hiervan) willen wij er op wijzen dat op grond van artikel 22, lid 3 gedurende een periode van 30 jaar overeengekomen kan worden dat deze korting bij doorverkoop (eventueel geïndexeerd met de inflatie) dient te worden terugbetaald aan de corporatie. Indieners denken dat juist met het toestaan van dit «beding» het aantrekkelijk is voor corporaties om woningen met kortingen aan zittende huurders met een smalle beurs te verkopen. Immers:

- in de regel zal er nog steeds boekwinst worden gemaakt (de boekwaarde ligt veelal ver onder de huidige marktwaarde);
- de corporatie verkrijgt cash wat ingezet kan worden voor herstructurering e.d. elders;
- de verleende korting kan na verloop van tijd weer terugvloeien naar de corporatie, waarna deze middelen weer opnieuw in het belang van de volkshuisvesting kunnen worden ingezet.

Kortom, in wezen ontstaat er een win-win-situatie tussen de aspirantkoper en de corporatie.

Mede gelet op het feit dat met het BEW-wetsvoorstel de risico's verbonden aan het eigen woningbezit op een evenwichtige manier worden beperkt, zijn wij er daarom van overtuigd dat er substantiële aantallen woningen met BEW-subsidie zullen worden gekocht door mensen met een smalle beurs die nu alleen zijn aangewezen op de huursector. Wij zijn in dit verband niet bang voor een «prijsoptimistisch effect», zoals aangestipt door de leden van de GroenLinks-fractie. In de eerste plaats gaan wij er vanuit dat bewoners zelf zullen afwegen of de gevraagde prijs (mede in vergelijking tot vergelijkbare woning in de omgeving) een reële prijs is. In de tweede plaats gaat de economische theorie uit van de assumptie dat een toename van het aanbod (bij een gelijkblijvende vraag), leidt tot een lagere evenwichtsprijs.

Tot slot willen wij, mede naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie, nog nader ingaan op het instrumentarium dat in dit kader kan worden gehanteerd. Primair denken wij dat door middel van overleg de sociale huursector kan worden overtuigd van hun nieuwe, i.c. bredere taak. Het is immers aan de toezichthouder, in de vorm van de rijksoverheid, om aan te geven welke prestatie worden verwacht en waar men vervolgens ook op zal worden aangesproken. Het gaat hierbij primair om de mede-verantwoordelijkheid van de sector voor een evenwichtige wijkopbouw en keuzevrijheid voor de burger en daarmee de mede-verantwoordelijkheid voor het in de praktijk slagen van dit wetsvoorstel. In het verlengde hiervan is het logisch, teneinde zeker te stellen dat *alle* corporaties hiernaar gaan handelen en niet alleen de «voorlopers», het

BBSH uit te breiden met een nieuw prestatieveld, (zoals ook reeds geuit in onze brief van 24 november 1999; TK, 1999–2000, 25 309, nr 24, blz. 5) Dit veld zou de strekking kunnen hebben dat corporaties dienen te zorgen voor een gedifferentieerde wijkopbouw naar zowel huur- als koopwoningen. Dit sluit naar onze mening goed aan bij de sociale taakstelling die corporaties hebben, ingevolge de Woningwet.

Indieners hebben, in reactie op een vraag terzake van de leden van de PvdA-fractie in hun contacten met de sociale huursector wel gemerkt dat veel woningcorporaties hebben aangegeven bereid te zijn woningen aan zittende huurders te verkopen en dus een reële keus tussen huur en koop wenselijk vinden. Dit neemt niet weg dat wij de opvatting van de Staatssecretaris van VROM delen dat er in de toekomst meer inzicht in het verkoopbeleid van de individuele woningcorporatie moet worden verstrekt. Een en ander zou onderdeel moeten uitmaken van de het jaarlijkse activiteitenplan en de jaarlijkse verslaglegging.

9. Regionale differentiatie

Diverse fracties hebben geïnformeerd naar de mogelijkheid om per algemene maatregel van bestuur te komen tot regionale differentiatie inzake de maximale kosten van het verkrijgen van de woning in eigendom en de maximale hypothecaire lening (artikel 16). De leden van de PvdA-fractie willen graag aan de hand van een voorbeeld de bedoeling alsmede de mogelijke uitwerking van dit artikellid nader toegelicht zien. De leden van de CDA-fractie willen weten waarom gekozen is voor ten hoogste zes provincies en er geen duidelijke relatie is gelegd met inwoneraantallen en prijssituaties. De leden van de D66-fractie vragen zich af of de bepaling dat bij ten hoogste zes provincies deze bedragen hoger kunnen worden vastgesteld, mits bij een gelijk aantal provincies deze bedragen dienovereenkomstig lager worden vastgesteld, niet te rigide is en of op deze manier wel voldoende recht wordt gedaan aan de wens tot differentiatie.

Met dit artikel, dat door middel van een amendement aan het BEW-voorstel is toegevoegd, is beoogd om de Minister de mogelijkheid te geven om indien het aanbod zich in de praktijk onevenwichtig blijkt te verspreiden, hierop in te spelen door regionaal te differentiëren naar de maximale koopprijs en maximale hypothecaire financiering. In het onderhavige wetsvoorstel is door middel van de bepaling dat bij zes provincies genoemde variabelen hoger kunnen worden vastgesteld, mits bij een gelijk aantal provincies deze bedragen dienovereenkomstig lager worden vastgesteld gewaarborgd dat er immer sprake is van daadwerkelijke differentiatie: alleen verhogen (of alleen verlagen) is dus niet mogelijk. Het kader waarbinnen een eventuele AMvB dient te blijven, is daarmee scherp afgebakend. Dit kan als «rigide» worden ervaren. Anderzijds geldt evenzeer dat, zoals ook geconstateerd door de leden van de D66-fractie, het zonder clausulering per AMvB of ministeriële regeling kunnen afwijken van het bepaalde in de wetstekst zoveel mogelijk vermeden dient te worden.

Door de Staatssecretaris van VROM is tijdens de behandeling van het BEW-voorstel in de Tweede Kamer aangegeven dat hij voorlopig niet van plan is gebruik te maken van de bevoegdheid die artikel 16 hem geeft. Hij wil eerst de evaluatie (na de eerste 3 jaar) afwachten om te bezien wat de regionale effecten zijn en in hoeverre de te verwachten regionale verschillen zodanig zijn dat nadere bijsturing gewenst is. De indieners ondersteunen deze benadering. Op basis van de aldus verkregen inzichten zou, in antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie, alsdan kunnen afgewogen in hoeverre in bepaalde provincies hogere (en bijgevolg dus ook lagere) waarden worden vastgesteld. Gedacht kan

worden aan bijvoorbeeld een maximale koopgrens/leningsgrens die dan enige tienduizenden guldens hoger resp. lager komt te liggen.

10. Onderhoud

De leden van de PvdA-fractie hebben er op gewezen dat naast het vermogensrisico, ook het aspect van het onderhoud van grote betekenissen is, zeker waar het gaat om appartementencomplexen. Zou niet als voorwaarden bij verkoop moeten worden geregeld dat een bepaald bedrag per maand gereserveerd zou moeten worden en in een onderhoudsfonds moet worden gedeponereerd? Ook door de leden van de GroenLinks-fracties is dit punt aan de orde gesteld: waarom is er niet voor gekozen om te eisen dat de woningen «pico bello» worden verkocht, zo vragen zij zich af. Indieners hebben uitgebreid stilgestaan bij het punt van het onderhoud. Evenals de vragenstellers achten wij het van eminent belang dat de betreffende huishoudens in redelijkheid in staat zijn hun woning goed te onderhouden. Ook moet worden voorkomen dat men een huis koopt met achterstallig onderhoud. Vandaar dat in het wetsvoorstel is opgenomen dat bij de taxatie dient te worden aangegeven of er sprake is van achterstallig onderhoud. Indien hiervan sprake is, dient de financiering zodanig te zijn dat het achterstallige onderhoud hiermee wordt weggenomen. Het getal van 10% is identiek aan de eis van de NHG. Afwijking hiervan zou de uitvoering bemoeilijken. Een heel laag percentage waar de leden van de GroenLinks-fractie op doelen is in de praktijk bovendien moeilijk hanteerbaar en voor veel discussie vatbaar.

Met de onderhoudsnorm van 0,9% van de waarde van de woning hebben wij aangesloten bij de normstelling zoals gehanteerd door zowel het CPB als het Nederlands Economisch Instituut (NEI). Deze norm kan – in de micro-berekeningen – voor alle woningen hetzelfde zijn omdat alleen woningen in aanmerking voor subsidiëring komen die geen achterstallig onderhoud hebben (dan wel dat voorzien is dat dit wordt weggenomen). De leden van de RPF/GPV-fractie constateren terecht dat de bedragen die thans in de rekenvoorbeelden voor onderhoud zijn opgenomen, in positieve zin afwijken van eerdere rekenvoorbeelden (stuk nr. 6 van februari 1998). In de loop der tijd en mede in verband met de omvorming van IKB-voorstel naar BEW-voorstel is de normering voor zowel het zelf te dragen woonlastenbedrag, alsmede de veronderstelde onderhoudsreservering in – voor de burger – gunstige zin aangepast. Voor dit specifieke punt geldt bovendien dat destijds nog niet werd uitgegaan van de genoemde norm van 0,9%.

Door de leden van de GroenLinks-fractie is gevraagd om een reactie ten aanzien van de kritiek van dhr. Rust (Fakton). Indieners constateren dat zijn commentaar betrekking heeft op een vorige versie van de BEW. Inmiddels zijn er duidelijke verbeteringen aangebracht. Indieners zien daarom eventuele analyses van dhr. Rust over het meest recente BEW-voorstel met een gerust hart tegemoet.

Voor wat betreft verplichte storting in een onderhoudsfonds (bv. beheerd door een corporatie of vereniging van eigenaren) geldt dat de indieners dit zeker hebben overwogen. Bij het eigen woningbezit hoort evenwel ook het kunnen beslissen hoe men inhoud denkt te geven aan de exploitatie van het bezit. Van een verplichte onderhoudsreservering beheerd door een corporatie is dan ook afgezien, omdat dit al snel zou leiden tot «gedwongen winkelnering». De vereniging van eigenaren dient de vrijheid te hebben hierin volwaardig en dus eigenstandig te kunnen opereren. Wel zijn indieners van mening dat de positie van de vereniging van eigenaren, in samenhang met de uitwerking van een sociale koopsector een stevige impuls, dient te krijgen. Afzonderlijk beleid is hiervoor noodzakelijk. Dit is derhalve veel breder dan het onderhavige

wetsvoorstel. De indieners hebben daarom het kabinet verzocht in de nota Wonen in de 21e eeuw aandacht te besteden aan een stelsel voor het particuliere woningbezit dat zelfregulerend is en voorziet in een aantal basisvoorwaarden.

11. Juridische vragen

De leden van met name de VVD en D66 fractie hebben diverse vragen gesteld, die ingaan op de juridische vormgeving van dit wetsvoorstel. Het betreft onder meer de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (gba), erfpacht, het al dan niet mogen beschikken over een vakantiewoning, de bepaling van de marktwaarde in verhuurder staat, e.d. Onderstaand komt dit nader aan de orde.

Inschrijving in het GBA

Waarom wordt op het basisvereiste van inschrijving in het gba in het tweede lid van artikel 7 een uitzondering gemaakt, zo willen de leden van de D66-fractie weten.

Dit houdt verband met het feit dat zich gevallen kunnen voordoen waarbij het feit dat de eigenaar-bewoner niet staat ingeschreven in het gba redelijkerwijs niet aan hem te wijten is. Hij zou bijvoorbeeld wegens ziekte niet in staat kunnen zijn geweest om zich tijdig te laten inschrijven. Voorts is het denkbaar dat een vroegere medebewoner is verhuisd zonder de adreswijziging aan de gemeente door te geven. Ondanks het feit dat de eigenaar-bewoner voor een deugdelijke inschrijving heeft zorggedragen, kan het zo zijn dat bij de gemeente zelf een fout is gemaakt. Het gaat alsdan te ver om de eigenaar-bewoner hiervan de dupe te laten worden. Een controle door de eigenaar-bewoner past niet binnen de systematiek van het controle-mechanisme. De eigenaar-bewoner doet de aanvraag en pleegt de voor die aanvraag benodigde handelingen (inschrijving in het gba). Het is vervolgens aan de verscheidene instanties om verder zorg te dragen voor een correcte afwikkeling van zaken.

Waarvan is afhankelijk of de sanctie, dat de ewb kan worden ingetrokken indien inschrijving in het gba niet binnen 9 maanden heeft plaatsgevonden, ook daadwerkelijk wordt toegepast, aldus de leden van de VVD-fractie.

In slechts weinig gevallen zal sprake zijn van een overschrijding van deze ruime termijn. Mocht men na deze termijn zich nog steeds niet hebben ingeschreven in het gba, dan kan de toekenningsbeschikking worden ingetrokken. Uiteraard beoordeelt, zoals gebruikelijk, de Minister dit.

Erfpacht

De leden van de VVD-fractie hebben aangegeven dat het hen niet duidelijk is op welke wijze de koop van erfpachtgrond in het wetsvoorstel is ingepast?

Er is geen onderscheid gemaakt tussen de koop en erfpacht van de grond. Verder is de afkoop van de erfpachtcanon verwerkt in artikel 5, lid 2, onderdeel a

Vakantiewoning

Hoe verklaren de indieners het feit dat een aspirant koper recent geen eigenaar mag zijn geweest van een woning, die tot hoofdverblijf diende, maar wel over een vakantiewoning mag beschikken, zo willen de leden van de VVD-fractie weten?

Voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner gedurende een tijdvak van tenminste drie jaar tot de datum van eigendomsoverdracht geen eigenaar is geweest van een woning waar hij zijn hoofdverblijf heeft. Een vakantiewoning kan niet worden betiteld als zijnde een woning alwaar (uit juridisch oogpunt) een hoofdverblijf kan worden gevestigd. Het betreft woonruimte welke een gebruik met zich mee brengt dat naar zijn aard van slechts korte duur is. Een en ander heeft te maken met het gebruikelijke onderscheid tussen «hoofdverblijf» en overige woonruimte.

Een ander element betreft de vermogenstoets. De waarde van een vakantie woning telt uiteraard wel mee bij de bepaling van het vermogen. Huishoudens met een laag inkomen, maar in bezit van een royale vakantiewoning zullen in de praktijk dus geen gebruik kunnen maken van het onderhavige wetsvoorstel.

Marktwaarde

Zowel de leden van de VVD-fractie als van de D66-fractie hebben vragen gesteld over het begrip «marktwaarde in verhuurde staat». De leden van de VVD-fractie hebben geconstateerd dat dit begrip nergens anders in het wetsvoorstel voorkomt en ook niet nader is gedefinieerd. Samen met de leden van D66 vragen zij zich af hoe dit moet worden berekend. Gaat het om de waarde in bewoonde, of in onbewoonde staat?

Indieners zijn het met de vragenstellers eens dat helder dient te zijn op welke «waarde» een korting kan worden verleend waarover nader afspraken kunnen worden gemaakt omtrent de terugbetaling in geval van het doorverkopen van de woning. In de eerdergenoemde novelle is dit nader uitgewerkt. Het begrip marktwaarde van artikel 22, tweede lid, zal worden gewijzigd in «onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik» (conform het bepaalde in artikel 5). Voorts zal worden bepaald dat indien een bestaande woning wordt verkocht aan een zittende huurder afgesproken kan worden dat bij doorverkoop binnen ten hoogste 30 jaar het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde vrij van verhuur en gebruik en het door de eigenaar-bewoner betaalde bedrag geheel of gedeeltelijk dient te worden terugbetaald, *voor zover dat verschil 10% van die verkoopwaarde te boven gaat*, eventueel vermeerderd met de inflatie. Hiermee is inhoudelijk aansluiting met het BBSH verkregen, aangezien het aldaar genoemde begrip «marktwaarde in economisch verkeer» synoniem is voor de «onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik». Het BBSH zal ook redactioneel op de wet worden afgestemd en verder zal – teneinde een substantiële korting te kunnen verlenen – het genoemde percentage in artikel 11c van het BBSH benedenwaarts worden aangepast. Indieners denken in dit verband aan een ondergrens voor de corporaties bij verkoop aan huishoudens behorend tot de doelgroep van beleid, van 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Echtscheiding

De leden van de D66-fractie vernemen graag van de indieners welke gevolgen echtscheiding heeft voor de eigenwoningbijdrage (artikel 25). Ongeacht de aard van de goederengemeenschap is het de vraag of de «achterblijvende» echtgenoot van de eigenaar-bewoner de woning wil blijven bewonen. Indien dit laatste het geval is, zal de ewb op de achterblijvende persoon overgaan. Indien beide echtelieden het pand

verlaten en een andere eigen woning betrekken, zal de ewb meegaan met de (eerdere) houder van deze bijdrage.

Bodemverontreiniging

Voor een primaire toekenning t.b.v. een bestaande woning is vereist dat deze zich niet bevindt op bodem, waarvan ingevolge de Wet bodembescherming is vastgesteld dat deze ernstig verontreinigd is. Leidt deze verplichting er niet toe dat in veel gevallen nader onderzoek is geboden, zo vragen de leden van de D66-fractie zich af? En waarom is niet een bodemonderzoek voor alle bestaande woningen verplicht gesteld. Bepaald is dat er geen ewb wordt verstrekt voor het in eigendom verkrijgen van een bestaande woning waarvan is vastgesteld dat deze zich op ernstig verontreinigde bodem bevindt. Deze grond moet immers gesaneerd worden. Ook de NHG hanteert dit uitgangspunt, en laat een en ander door de taxateur in het taxatierapport ook verklaren. Deze eis geldt niet voor nieuwbouwwoningen, omdat de Woningwet en de daarop gebaseerde bouwverordening verzekeren voldoende dat op verontreinigde grond geen nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Gedeputeerde Staten geven de betreffende beschikking (er is geen sprake van verontreinigde bodem) uit. Alvorens dit geschiedt, heeft uiteraard voldoende onderzoek plaatsgevonden. Extra nader onderzoek lijkt dus niet aan de orde.

Hardheidsclausule

De leden van de D66-fractie hebben verzocht om aan de hand van een casuspositie een beeld te schetsen van de reikwijdte van het artikel betreffende de hardheidsclausule (artikel 24)? De eigenaar-bewoner kan een beroep doen op de hardheidsclausule indien de toepassing van de wettelijke bepalingen tot een schrijnende situatie leidt. Het is mogelijk om in bepaalde gevallen een persoon, bepaalde inkomsten of bepaalde vermogensbestanddelen buiten beschouwing te laten. Eén casus voor al die gevallen is niet te omschrijven. Een bekend voorbeeld uit het verleden betreft de toekenning van een schadevergoeding aan hemofilie-patiënten. In het kader van de Huursubsidiewet werd deze vergoeding uitgesloten van het vermogen voor de toekenning van huursubsidie. De achterliggende gedachte hierbij was dat deze vergoeding uitdrukkelijk bedoeld was voor een tegemoetkoming ten aanzien van het toegebrachte leed. Bij het buiten beschouwing laten van medebewoners kan gedacht worden aan het geval dat de betreffende medebewoner langdurig buitenshuis verblijft. Bij het (deels) buiten beschouwing laten van inkomen kan gedacht worden aan een toeslag in het kader van artikel 13 AAW of artikel 22 WAO. Aldus zal altijd een individuele belangenafweging plaatsvinden

Bouwkundig rapport

Waarom is een bouwkundig rapport niet immer verplicht gesteld en in hoeverre is een taxateur in alle gevallen in staat om te kunnen beoordelen of de kosten van het verrichten van het achterstallig onderhoud meer of minder dan 10% van de waarde van de woning bedragen, zo willen de leden van de D66-fractie weten.

Het immer verplicht stellen van een bouwkundig rapport werkt onnodig kostenverhogend. Vandaar dat een grens van 10% is aangebracht, in overeenstemming met de werkwijze bij de NHG. Taxateurs kunnen ons inziens, gezien ook hun achtergrond, een goede inschatting maken van het achterstallige onderhoud, in relatie tot de waarde van de woning. In geval sprake is van «twijfel» (denk met name aan de situatie dat het achterstallige onderhoud zich rondom de genoemde grens van 10%

bevindt) gaan wij er van uit dat een bouwkundig rapport wordt aangevraagd.

Garantiecertificaat

Zowel de leden van de CDA als van de D66-fractie vragen zich af waarom er voor een primaire toekenning bij een nieuwbouwwoning, geheel of in belangrijke mate gebouwd door de eigenaar-bewoner, geen garantiecertificaat verplicht is gesteld.

Het betreffende garantiecertificaat is alleen van toepassing op de reguliere nieuwbouw. Bij geheel of gedeeltelijk zelfbouw wordt geen garantiecertificaat afgegeven. Vandaar dat een en ander in laatstgenoemd geval ook niet verplicht is gesteld om voor een primaire toekenning in aanmerking te kunnen komen.

AWB

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom titel 4.2 van de Awb niet van toepassing is verklaard (artikel 6, lid 5).

Titel 4.2 van de Awb betreft subsidies in het algemeen. Het is niet helemaal duidelijk of een ewb als een subsidie in de zin van die titel moet worden beschouwd. Om iedere twijfel dienaangaande uit te sluiten is, net als in de Huursubsidiewet, bepaald dat deze titel niet van toepassing is op de ewb.

Sancties tav de financiers en het kosteloos verstrekken van gegevens

De leden van de D66-fractie hebben geïnformeerd naar wat de gevolgen zijn en welke sancties kunnen worden opgelegd indien de financiers niet aan de informatieplicht voldoen ingevolge artikel 47.

Op het niet-verstrekken door de financier van de onderhavige gegevens staan geen sancties. De betreffende bepaling is noodzakelijk in verband met de Wet persoonsregistraties, die bepaalt dat dergelijke gegevens slechts kunnen worden verstrekt op grond van een wettelijk voorschrift of met toestemming van de geregistreerde.

Gelet op het bepaalde in artikel 52 vragen de leden van de D66 fractie voorts of dit betekent dat het college van B&W ter zake gemaakte kosten bij de minister in rekening kan brengen.

Dit artikel dient in combinatie met artikel 53 gelezen te worden. In laatst genoemd artikel is bepaald dat B&W desgevraagd aan Onze Minister de gegevens over de uitvoering van de onderhavige wet verstrekken, alsmede inzage in de stukken daarover. Dit geschiedt kosteloos. Om een doublure te voorkomen is in artikel 52 opgenomen: «... met uitzondering van ... burgemeester en wethouders ...». Teneinde eventuele misverstanden te voorkomen is in de eerdergenoemde novelle opgenomen dat in artikel 52 betreffende zinsnede komt te vervallen.

12. Uitvoering en voorlichting

Er zijn door de diverse fracties meerdere vragen gesteld die te maken hebben met de uitvoering en handhaving van de BEW.

Ondergetekenden hebben deze elementen doorlopend goed in de gaten gehouden bij het opstellen van het BEW-wetsvoorstel. Wij achten het van groot belang dat deze wet in de praktijk soepel kan worden uitgevoerd en dat onduidelijkheden («handhaafbaarheid») tot een minimum beperkt blijven. Dit alles laat overigens onverlet dat de primaire verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de wet, bij de Staatssecretaris van VROM ligt. In de brief van 27 oktober 1999 geeft het kabinet aan dat het (citaat) *met genoegen heeft geconstateerd dat de indieners bijzondere aandacht*

hebben geschonken aan de uitvoerbaarheid, helderheid en controleerbaarheid van de regeling en dat daartoe nadere aanscherpingen van gehanteerde definities en juridische verbeteringen zijn doorgevoerd. Naar aanleiding van vragen van de leden van de D66-fractie omtrent de uitvoering van de wet en welke maatregelen de indieners voor ogen hebben om een adequate uitvoering te waarborgen, zij opgemerkt dat wij van oordeel zijn dat de regeling goed uitvoerbaar is. Wij hebben voorts het volste vertrouwen in de toezegging van het kabinet (zie de brief van 27 oktober jl.) dat zij zal zorgen voor een adequate uitvoering.

De leden van de fractie van PvdA hebben geïnformeerd naar de bereidheid van financiële instellingen te participeren in de uitvoering van de regeling en vragen voorts in hoeverre met deze instelling is overlegd. Indieners zijn op de hoogte van het feit dat de financiers en het WEW enige knelpunten hebben gesignaleerd, die een spoedige invoering belemmeren en die naar mening van de financiers een negatief effect hebben op de uitvoering van de regeling door de financiers. Het betreft de benodigde automatiseringscapaciteit voor de implementatie van de toetsing, de betaling van de maandelijkse subsidie aan de financier en de jaarlijkse mutatedatum van 1 juli. Indieners hebben hierop de Staatssecretaris laten weten dat zij zich kunnen voorstellen dat 1 juli 2000 niet meer haalbaar is. Wij achten samen met alle betrokken partijen een goede voorbereiding noodzakelijk teneinde een adequate uitvoering van de BEW zeker te kunnen stellen. Een latere invoeringsdatum vinden wij daarom niet bezwaarlijk, mits de vertraging beperkt blijft. Daarnaast is – uit uitvoeringstechnisch oogpunt – in de eerdergenoemde novelle opgenomen dat de betaling van de maandelijkse bijdrage geschiedt aan de eigenaar-bewoner in plaats van de financier (art. 44, eerste lid is hiertoe aangepast).

Voorts zijn wij van opvatting dat gezien het gegeven dat er substantiële verschillen zijn tussen de BEW en de Huursubsidiewet het niet persé noodzakelijk is om vast te houden aan tijdvakken die lopen van 1 juli tot en met 31 juni. Kalenderjaren, zoals gewenst door de financiers zijn derhalve denkbaar. Indieners gaan er van uit dat de Staatssecretaris van VROM zich, in overleg met de financiers, hierover nader zal beraden en op korte termijn uitsluitsel zal geven over genoemde aspecten.

De leden van de D66-fractie constateren dat de termijnen waarbinnen de Minister een beslissing moet hebben genomen, kort te noemen zijn. De indieners erkennen dit en realiseren zich met de leden van de D66-fractie dat dit een bijzonder beroep doet op de kwaliteit van de uitvoeringsorganisatie. Tegelijkertijd geldt dat een hypotheekofferte in de regel een geldigheidsduur van 10 tot 14 dagen heeft. Een aspirant-koper dient dus vlot te weten of hij/zij in aanmerking komt voor BEW-subsidie en bijgevolg de betreffende woning kan financieren. Wil de BEW succesvol zijn, dan is snel uitsluitsel op een aanvraag onontbeerlijk. De indieners hebben overigens geen signaal ontvangen van de zijde van het Ministerie van VROM, dat deze termijn te kort zou zijn.

De leden van de PvdA fractie zien problemen ontstaan bij de driejaarlijkse herijking: zij denken aan de terugbetaling in het 4e jaar indien in het 2e jaar bv door overwerk een hoger inkomen is gerealiseerd. Indieners wijzen erop dat er bij herijking geen sprake kan zijn van terugbetaling: de eigenwoningbijdrage staat voor drie jaar vast en wordt vervolgens opnieuw volgens de geldende criteria vastgesteld voor drie jaar.

De leden van de fractie van de PvdA, D66, alsmede de leden van de fractie van GroenLinks informeren naar de wijze waarop de voorlichting rond de wet zal plaatsvinden.

De voorlichting over de wet is a priori de verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris. Het spreekt voor zich dat een goede en objectieve

voorlichting van essentieel belang is voor het welslagen van de regeling. Indiërs denken hierbij aan het door VROM verstrekken van objectieve en vrij verkrijgbare informatie voor consumenten met de hoofdlijnen van de regeling. De Staatssecretaris heeft tijdens de parlementaire behandeling reeds aangegeven geen toetsende rol voor de rijksoverheid te zien. Indiërs achten het denkbaar dat de Staatssecretaris afspraken maakt met de woningcorporaties, de Nederlandse Woonbond en of de financiers teneinde de objectieve voorlichting te waarborgen.

Door de leden van de D66 fractie is gevraagd naar de stand van zaken aangaande de benodigde AMvB's en in hoeverre die van invloed zijn op de datum van inwerkingtreding van de wet.

Het opstellen van de benodigde AMvB's en ministeriële regelingen valt onder de verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris. Indiërs hebben geen exact zicht op de stand van zaken hierbij. Wel gaan zij er vanuit dat het Ministerie van VROM hiermee volop aan de slag is. Voorts geldt veelal dat bij AMvB nadere regels *kunnen* worden gesteld: deze nadere regels zijn dus op zich niet nodig voordat de wet in werking treedt. Een en ander vergt nadere afweging. Zo heeft de Staatssecretaris tijdens de Tweede Kamerbehandeling reeds aangegeven voorlopig geen invulling te geven aan de kan-bepaling ingevolge artikel 16 (= regionale differentiatie).

Wat dient er wel te gebeuren? Ons inziens dient er een AMvB te komen waarin het bepaalde in de artikelen 4 (waarderingsgrondslagen voor het vermogen) en de artikelen 33 & 34 (vangnetregeling) is opgenomen. Voorts dient er een ministeriële regeling te worden gemaakt, waarin o.m. de nadere eisen worden opgenomen met betrekking tot de hypothecaire lening. Indiërs gaan er vanuit dat de Kamer gelijktijdig met de AMvB op de hoogte wordt gesteld van deze ministeriële regeling. Naar aanleiding van vragen van zowel de leden van de D66 fractie als die van de CDA fractie omtrent het in samenhang bekijken van alle wet- en regelgeving willen de indiërs het volgende opmerken. Ons inziens wordt met het onderhavige wetsvoorstel de hoofdlijnen vastgesteld van de wijze waarop het eigen woningbezit onder huishoudens met een smalle beurs van rijkswegen wordt bevorderd. De nadere detail-uitwerking volgt zoals ook veelal het geval bij andere wetgeving (denk bijvoorbeeld aan de Huursubsidiewet) zo spoedig mogelijk daarna. Door deze nadere uitwerking in een pakket alwaar de indiërs een groot voorstander van zijn aan de Kamer voor te leggen, kan worden bewerkstelligd dat U een en ander in samenhang kunt beoordelen.

Voor wat betreft de vraag van de leden van de D66 fractie inzake de ruime afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 56, wijzen wij erop dat een en ander tijdens de Tweede Kamerbehandeling juist is ingeperkt tot de aldaar genoemde artikelen en dat op grond van artikel 62, lid 1 hierbij immer de voorhangprocedure moet worden gevolgd. De betrokkenheid van de Kamer ten aanzien van dergelijke afwijkingen is dus gewaarborgd.

Duivesteijn
Biesheuvel
Hofstra
Van 't Riet