

---

## 734

### **Wet van 21 december 2006 tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit)**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Wet bevordering eigenwoningbezit te wijzigen teneinde de mogelijkheid tot het gebruik maken van deze wet te vergroten en de uitvoering daarvan te vereenvoudigen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedgevonden en verstaan bij deze:

#### **ARTIKEL I**

De Wet bevordering eigenwoningbezit wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

#### **Artikel 1. Definities**

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. bestaande woning: woning die al voor de eigendomsoverdracht werd bewoond;
- b. burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woning is gelegen waarop de eigenwoningbijdrage betrekking heeft;
- c. bijdragejaar: jaar dat begint met de eerste volle kalendermaand waarin degene die de eigenwoningbijdrage aanvraagt de woning in eigendom heeft verkregen en loopt tot en met de elfde daaropvolgende kalendermaand, en de direct daarop aansluitende jaren;
- d. eigenaar-bewoner: natuurlijke persoon die, alleen of gezamenlijk met een persoon als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a of b, een woning volledig in eigendom verkrijgt en daarin zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben;
- e. eigenwoningbijdrage: financiële bijdrage krachtens deze wet;

f. financieringslast: te betalen bedrag aan rente over en aflossing van de hypothecaire lening, blijkens de geldleningsovereenkomst;

g. financieringslastnorm: gedeelte van de financieringslast dat per maand ten minste voor rekening van de eigenaar-bewoner blijft, uitgedrukt in een percentage van het toetsinkomen;

h. fiscaal effect: naar een maandbedrag herrekend jaarlijks terugkerend belastingvoordeel dat een huishouden met een eigen woning heeft ten opzichte van andere huishoudens, gebaseerd op aftrekbaarheid van het blijkens de geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over de hypothecaire lening enerzijds, en bijtelling van het eigenwoningforfait anderzijds;

i. nieuwbouwwoning: woning die voor de eigendomsoverdracht nooit bewoond is geweest;

j. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

k. peildatum: eerste dag van het vijfjaarstijdvak, respectievelijk in artikel 40, eerste dag die volgt op het derde vijfjaarstijdvak;

l. peiljaar: kalenderjaar dat voorafgaat aan het bijdragejaar, of, als dat kalenderjaar minder dan een half jaar voor het bijdragejaar eindigt, het kalenderjaar dat voorafgaat aan dat kalenderjaar;

m. primaire toekenning: toekenning van de eigenwoningbijdrage voor het eerste vijfjaarstijdvak;

n. toetsinkomen: toetsinkomen, bepaald volgens artikel 3;

o. toetsrente: rentetarief waartegen een hypothecaire lening kan worden afgesloten;

p. toetsvermogen: toetsvermogen, bedoeld in artikel 4;

q. vijfjaarstijdvak: aaneengesloten periode van vijf bijdragejaren.

2. In deze wet, behoudens de artikelen 17 en 20, en de daarop berustende bepalingen wordt onder bestaande woning, nieuwbouwwoning en woning mede verstaan de daarbij behorende grond.

B

Artikel 1a vervalt.

C

In artikel 2, derde lid, onderdelen b en d, wordt «rekeninkomen» vervangen door: toetsinkomen.

D

Artikel 3 komt te luiden:

### **Artikel 3. Toetsinkomen**

1. Het toetsinkomen, bedoeld in deze wet en de daarop berustende bepalingen, is:

a. bij een primaire toekenning: de ten aanzien van degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner berekende som van de toetsinkomens in de zin van de voorwaarden en normen voor de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie, zoals deze jaarlijks in de Staatscourant worden gepubliceerd, en

b. bij een andere toekenning dan een primaire: die som, vermeerderd met het naar een jaarbedrag herrekend fiscaal effect.

2. Bij de bepaling van de som volgens het eerste lid wordt elk toetsinkomen als bedoeld onder a van dat lid dat negatief is, op nul gesteld.

E

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift komt te luiden: **Toetsvermogen.**

2. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het toetsvermogen, bedoeld in deze wet en de daarop berustende bepalingen, is het gezamenlijk vermogen van degenen die behoren tot het huishouden van de eigenaar-bewoner.

F

Artikel 5 vervalt.

G

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdelen a en b, komt te luiden:

a. drie maal een eigenwoningbijdrage toe over drie achtereenvolgende vijfjaarstijdvakken, en vervolgens

b. een maal een eigenwoningbijdrage toe over ten hoogste de 15 bijdragejaren die direct volgen op het derde vijfjaarstijdvak, overeenkomstig hoofdstuk 5.

2. Het vierde lid vervalt onder vernummering van het vijfde en zesde lid tot vierde en vijfde lid.

3. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:

4. Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht is, met uitzondering van afdeling 4.2.2 van die titel, niet van toepassing op eigenwoningbijdragen krachtens deze wet.

4. In het vijfde lid (nieuw) wordt «hoofdstuk 4 of 5» vervangen door: hoofdstuk 5.

5. Toegevoegd wordt een lid, luidend:

6. Bij ministeriële regeling kan een bedrag worden vastgesteld, dat gedurende een kalenderjaar ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van eigenwoningbijdragen krachtens deze wet, en kan worden bepaald dat, indien een zodanig bedrag in een kalenderjaar niet geheel aan die verstrekking wordt besteed, het niet bestede bedrag wordt toegevoegd aan het bedrag voor het direct daaropvolgende kalenderjaar. Onze Minister maakt het voor het einde van een kalenderjaar geheel aan die verstrekking besteed zijn van het bedrag voor dat kalenderjaar onverwijld bekend in de Staatscourant.

H

Artikel 8 vervalt.

Ha

Artikel 9 komt te luiden:

## **Artikel 9. Maximaal toegestaan toetsvermogen**

Een eigenwoningbijdrage wordt niet toegekend als het toetsvermogen voor een eenpersoonshuishouden of een eenpersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, en voor een tweepersoonshuishouden of een tweepersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, tweede lid, van die wet.

I

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van het eerste lid vervalt: of een instelling die daarmee, op het punt van de garantieverstrekking, naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbaar is.
2. Het tweede lid komt te luiden:
  2. De af te geven garantie is de garantie, bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a. De in dat artikelonderdeel bedoelde voorwaarden en normen voor die garantie zijn van toepassing, tenzij deze wet anders bepaalt.

J

Artikel 11 komt te luiden:

## **Artikel 11. Leeftijdsgrens**

Voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner op de peildatum 18 jaar of ouder is.

K

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onder c, vervalt: als bedoeld in artikel 19.
2. Het tweede lid, eerste volzin, komt te luiden: In een geval als bedoeld in het eerste lid kan de eigenwoningbijdrage worden ingetrokken als de inschrijving of de bewoning niet heeft plaatsgevonden bij een situatie als bedoeld in onderdeel a van dat artikellid binnen negen maanden na de gereedgemelde woning of bij een situatie als bedoeld in de onderdelen b en c van dat artikellid binnen negen maanden na de peildatum.

L

Artikel 14 vervalt.

M

Artikel 15 komt te luiden:

## **Artikel 15. Maximale koopsom, maximale hypothecaire lening**

1. Voor een primaire toekenning is vereist dat:
  - a. de koopsom van de woning niet hoger is dan € 156 500, en
  - b. het bedrag van de hypothecaire lening niet hoger is dan het bedrag, genoemd onder a, vermeerderd met 8 procent.
2. Het in het eerste lid, onder a, genoemde bedrag kan worden aangepast overeenkomstig artikel 41.

N

Artikel 16 vervalt.

O

De artikelen 18 en 19 vervallen.

P

Artikel 21 vervalt.

Pa

Artikel 22 komt te luiden:

**Artikel 22. Beperkende bedingen in verband met de verkrijging in eigendom.**

Voor een primaire toekenning is vereist dat de woning niet in eigendom is verkregen onder voorwaarden die de beschikkingsmacht van de eigenaar-bewoner over de woning op enigerlei wijze inperken, voorzover niet rechtstreeks voortvloeiend uit Boek 5, titel 9, van het Burgerlijk Wetboek en behoudens bij algemene maatregel van bestuur opgenomen beperkingen.

Q

Artikel 23 komt te luiden:

**Artikel 23. Nadere eisen met betrekking tot de hypothecaire lening**

Voor een primaire toekenning is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten voor een bij ministeriële regeling te bepalen rentevaste periode.

R

Na hoofdstuk 2, paragraaf 3, en vóór hoofdstuk 2, paragraaf 4, wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

*§ 3a. Eisen die slechts gelden voor toekenningen na het tweede vijfjaarstijdvak*

**Artikel 23a. Vereisten voor ewb na 10 jaar**

Op een toekenning van een eigenwoningbijdrage na het tweede vijfjaarstijdvak is artikel 23 van overeenkomstige toepassing.

S

In artikel 24, eerste lid, wordt:

a. in de aanhef na «Onze Minister kan» ingevoegd «, behalve bij een primaire toekenning,» en

b. in onderdeel b «de artikelen 3, derde lid, of 4, tweede lid» vervangen door: artikel 4, tweede lid.

T

In artikel 25, eerste lid, wordt «driejaarstijdvak» vervangen door: vijfjaarstijdvak.

U

Artikel 26 komt te luiden:

#### **Artikel 26. Bepaling toetsrente**

1. Het percentage van de toetsrente wordt bij ministeriële regeling vastgesteld, met inachtneming van het rentetarief dat wordt gehanteerd bij het verstrekken van een hypothecaire lening afgesloten in de vorm van een annuïteitenhypotheek.

2. Het percentage, bedoeld in het eerste lid, kan bij ministeriële regeling worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van het rentetarief, bedoeld in het eerste lid.

V

Artikel 27, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «de normrente» vervangen door: de tot een bedrag herleide financieringslastnorm.

2. In de onderdelen a, b, c en d wordt «rekeninkomen» telkenmale vervangen door: toetsinkomen.

W

Artikel 28 vervalt.

X

Artikel 29 komt te luiden:

#### **Artikel 29. Bepaling financieringslastnorm en opslagpercentage**

1. De financieringslastnorm wordt bij ministeriële regeling vastgesteld.

2. Bij ministeriële regeling wordt de financieringslastnorm vermeerderd met een percentage dat:

a. bij toetsinkomens van € 29 000 of meer zodanig wordt vastgesteld dat met gebruikmaking daarvan een hypothecaire lening in de vorm van een annuïteitenhypotheek kan worden afgesloten ter hoogte van het bedrag, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder b, dan wel

b. bij toetsinkomens van minder dan € 29 000 overeenkomt met het ingevolge onderdeel a vastgestelde percentage dat geldt bij een toetsinkomen van € 29 000.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde percentages kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van het rentetarief, bedoeld in artikel 26, eerste lid.

4. Het in het tweede lid genoemde bedrag wordt met ingang van 1 juli van elk jaar aangepast overeenkomstig artikel 41.

5. Met het oog op de uitvoering van het eerste en tweede lid worden bij ministeriële regeling de toetsinkomens in inkomensklassen verdeeld, waarbij de toetsrente, de maximale hypothecaire lening, de daarbij behorende financieringslastnorm en het daarbij behorende percentage, bedoeld in het tweede lid, worden vermeld.

6. De toetsinkomens in een zelfde inkomensklasse mogen ten hoogste € 500 van elkaar verschillen.

7. Bij ministeriële regeling wordt elk jaar, met ingang van 1 juli, de indeling in inkomensklassen herzien.

Y

Artikel 30 komt te luiden:

### **Artikel 30. Berekening hoogte ewb**

1. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, bestaat uit een maandelijkse tegemoetkoming in de financieringslast.

2. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, bedraagt de uitkomst van de formule:

$$\{ \{ (H \times (R_o + R_p)) \times (1-f) \} - \{ (H \times R_o) \times (1-f) \} \} \times 1/12$$

in welke formule voorstelt:

H: het bedrag van het toetsinkomen;

R<sub>o</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid;

R<sub>p</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid;

f: de van toepassing zijnde factor, bedoeld in artikel 27, die geldt op de peildatum.

3. Er wordt slechts een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, toegekend als de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, een positief bedrag is.

4. Het overeenkomstig het tweede lid berekende bedrag wordt naar boven afgerond op hele eurocenten.

Z

Artikel 31 vervalt.

AA

Hoofdstuk 4 vervalt.

BB

Het opschrift van hoofdstuk 5 komt te luiden:

### **HOOFDSTUK 5. HET RECHT OP DE EIGENWONINGBIJDRAGE NA HET DERDE VIJFJAARSTIJDVAK**

CC

Artikel 39, tweede lid, komt te luiden:

2. Op een toekenning van een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, zijn de artikelen 6, derde, vierde en zesde lid, 7, 9, 23, 24 tot en met 27 en 29 van overeenkomstige toepassing.

DD

Artikel 40 komt te luiden:

### **Artikel 40. Berekening hoogte van de ewb na 15 jaar**

1. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, bestaat uit:

a. een maandelijkse tegemoetkoming in de financieringslast, en

b. een tegemoetkoming in verband met het financieel risico voor de eigenaar-bewoner bij een stijging van het percentage, bedoeld in artikel 26, eerste lid.

2. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt berekend met gebruikmaking van de formule, bedoeld in artikel 30, tweede lid, met dien verstande dat in die formule wordt verstaan onder:

H: het bedrag van het toetsinkomen op de peildatum, aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens), zoals die naar redelijke verwachting zal plaatsvinden;

R<sub>o</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid, dat geldt op de peildatum;

R<sub>p</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid, dat geldt op de peildatum.

3. Er wordt slechts een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, toegekend als de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, voor het 16e bijdragejaar een positief bedrag is.

4. De tegemoetkoming, bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt berekend met gebruikmaking van de formule:

$$\{(H \times (R_o + R_p)) \times (1-f)\} - \{(H \times R_o) \times (1-f)\}$$

in welke formule voorstelt:

H: het bedrag van het toetsinkomen dat geldt op de peildatum;

R<sub>o</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, eerste lid;

R<sub>p</sub>: het percentage, bedoeld in artikel 29, tweede lid;

f: de van toepassing zijnde factor, bedoeld in artikel 27, die geldt op de peildatum.

5. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, is de helft van de netto contante waarde van de bedragen die overeenkomstig het tweede tot en met het vierde lid zijn berekend over die bijdragejaren met betrekking tot welke de uitkomst van de berekening, bedoeld in het tweede lid, een positief bedrag is.

6. Het volgens het vijfde lid toe te kennen bedrag wordt naar boven afgerond op hele eurocenten.

EE

Artikel 41 komt te luiden:

#### **Artikel 41. Aanpassing**

1. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het bedrag, genoemd in artikel 15, eerste lid, onder a (maximale koopsom), aangepast aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. Het bedrag kan, in plaats van de aanpassing daarvan volgens de eerste volzin, worden aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, als in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt.

2. Bij ministeriële regeling wordt elk jaar, met ingang van 1 juli, het bedrag, genoemd in artikel 29, tweede lid, aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, als in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt.

3. Bij ministeriële regeling kunnen de factoren, bedoeld in artikel 27, eerste lid (fiscaal effect), worden aangepast als daartoe aanleiding bestaat vanwege wijziging van de belastingwetgeving.

4. De bedragen en de factoren worden als volgt afgerond:

a. de bedragen, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden naar boven afgerond op een veelvoud van € 25;

b. de factoren, bedoeld in het derde lid, worden naar boven afgerond op twee decimalen.



5. De overeenkomstig het eerste, tweede en derde lid vastgestelde, vanaf 1 juli geldende bedragen en factoren worden elk jaar uiterlijk op 1 mei in de Staatscourant bekendgemaakt.

6. Bij een volgende aanpassing van deze bedragen en deze factoren wordt uitgegaan van de bedragen en factoren zoals die waren, voordat zij werden afgerond.

FF

Artikel 42 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, tweede en derde volzin, komt te luiden: Onze Minister stelt het formulier vast. Onze Minister, de financier die de offerte voor een hypothecaire lening heeft uitgebracht die de eigenaar-bewoner heeft geaccepteerd of andere daartoe door Onze Minister aangewezen personen of instanties stellen het formulier verkrijgbaar.

2. In het tweede lid wordt «driejaarstijdvak» vervangen door: vijfjaars-tijdvak.

3. In het derde lid, onder b, wordt «de artikelen 2 tot en met 6» vervangen door: de artikelen 2, 3, 4 en 6.

4. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De aanhef komt te luiden: Bij de aanvraag voor een primaire toekenning worden ten minste afschriften van de navolgende stukken gevoegd, met dien verstande dat dit voor onderdeel c slechts geldt voorzover de desbetreffende eis van toepassing is:

b. Onderdeel c vervalt onder lettering van onderdeel d als onderdeel c.

c. Onder vervanging van een puntkomma door een punt na onderdeel c (nieuw) vervallen de onderdelen e en f.

5. Het vijfde lid, eerste volzin, komt te luiden: De aanvraag wordt ingediend bij Onze Minister, bij een aanvraag voor een primaire toekenning mogelijk door tussenkomst van de financier, de personen of de instanties, bedoeld in het eerste lid.

GG

Artikel 44 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «driejaarstijdvak» telkenmale vervangen door: vijfjaarstijdvak.

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. De eigenwoningbijdrage, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder b, wordt ineens uitbetaald aan de financier, bedoeld in artikel 42, eerste lid, in de maand die volgt op de maand waarin de laatste betaling volgens het eerste lid is geschied. Onze Minister stelt de eigenaar-bewoner hiervan schriftelijk in kennis.

GGa

In artikel 47, eerste lid, wordt «De financier» vervangen door: De financier, bedoeld in artikel 42, eerste lid,.

HH

In de artikelen 49 en 50, eerste lid, onder a, vervalt: , met uitzondering van de in artikel 31 genoemde eis,.

II

De artikelen 56 en 61 vervallen.

JJ

Artikel 62 komt te luiden:

### **Artikel 62. Voorhangprocedures**

De voordracht voor een algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 41, eerste lid, wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp aan de beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd en sedert die overlegging vier weken zijn verstreken.

KK

In artikel 64, tweede lid, wordt «vijfjaarlijks» vervangen door: driejaarlijks.

### **ARTIKEL II**

1. Indien op voet van de Wet bevordering eigenwoningbezit, zoals zij laatstelijk vóór de inwerkingtreding van deze wet luidde, een eigenwoningbijdrage voor een driejaarstijdvak in de zin van die wet is toegekend, worden daaropvolgende eigenwoningbijdragen als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a en b, van die wet op aanvraag aan de betrokken eigenaar-bewoner in de zin van die wet toegekend op de wijze als in die wet voorzien indien aan die wet wordt voldaan.

2. Voor de toepassing van het eerste lid blijft artikel 6, zesde lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, zoals dat artikel komt te luiden na de inwerkingtreding van deze wet, buiten toepassing.

### **ARTIKEL III**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Kamerstuk 29 917

Gegeven te 's-Gravenhage, 21 december 2006

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
P. Winsemius

Uitgegeven de *achtentwintigste* december 2006

De Minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin