

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 46b

**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)**

### **AANVULLING OP DE NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 13 november 2000

In het kader van de behandeling van de Wet bevordering eigenwoningbezit door Uw Kamer heeft de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting in haar nader voorlopig verslag zoals vastgesteld op 17 oktober 2000 vragen gesteld aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Hierbij treft u de beantwoording aan.

### **Stand van zaken uitvoeringsorganisatie**

De leden van de CDA-fractie hebben gevraagd naar de stand van de uitvoeringsorganisatie en vroegen voorts of er nadere informatie te geven is over de op te stellen ministeriële regelingen, die in de brief aan de Tweede Kamer d.d. 14 april worden aangekondigd.

De implementatie van de uitvoeringsorganisatie bij VROM is voor een groot deel gerealiseerd. Per 1 januari 2001 zal een uitvoeringsorganisatie beschikbaar zijn voor de behandeling van aanvragen in het kader van de Wet BEW. Met vertegenwoordigers namens de financiers, die een belangrijke rol spelen in de uitvoering, vindt regelmatig overleg plaats. Het merendeel van de financiers zal op 1 januari gereed zijn voor een adequate uitvoering van de Wet BEW. Belangrijk element daarbij is dat de toetsingsdiskette van de Nationale Hypotheek Garantie inmiddels is aangepast, zodat daarmee tevens de toetsing van en de aanvraag voor een subsidie eenvoudig door de financiers kan worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt, zoals aangekondigd in mijn brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van 14 april 2000 (Kamerstukken II 1999/2000, 25 309, nr. 65), momenteel gewerkt aan de lagere regelgeving die nodig is om op 1 januari 2001 van start te kunnen gaan met de uitvoering van de Wet BEW.

Een algemene maatregel van bestuur is inmiddels aanvaard door de ministerraad en ligt nu bij de Raad van State ter advisering. In deze amvb worden de volgende onderwerpen opgenomen:

- nadere regels inzake de waardering van vermogensbestanddelen;

- nadere regels ten aanzien van de zogenaamde vangnetregeling, betreffende de vaststelling van het actueel inkomen, de gevallen waarin geen bijdrage in het kader van die regeling wordt toegekend of een toegekende bijdrage niet nader wordt vastgesteld en de terugvordering en verrekening van een bijdrage;
- verlaging van de maximale verkoopprijs van huurwoningen, mede met het oog op het door woningcorporaties kunnen verlenen van kortingen op die verkoopprijs.

Tevens wordt een ministeriële regeling opgesteld waarin de volgende onderwerpen worden geregeld:

- toegestane hypotheekvormen;
- percentage normrente en normbedrag spaarpremie;
- nadere regels ten aanzien van de herrekening van het netto inkomen naar een gecorrigeerd verzamelinkomen;
- aanpassing van de bedragen op grond van artikel 65 tweede lid Wet BEW;
- overgangsregeling Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit (GEW).

Mijn streven is om deze regeling deze maand vast te stellen.

### **Uitvoering motie Hofstra m.b.t. opheffen ongelijke behandeling tussen huurders en eigenaarbewoners met betrekking tot de kindertoeslag**

De leden van de CDA-fractie vroegen wanneer uitvoering wordt gegeven aan de motie Hofstra.

In de Aanvulling op de memorie van antwoord (kamerstukken II 1999/2000, 25 303, nr. 142c) is melding gemaakt van een te verschijnen notitie van het kabinet over alle regelingen met betrekking tot kinderaftrek en kindertoeslagen. Een overzicht van de voorzieningen ten behoeve van kinderen is bij brief van 9 oktober 2000 aan de Voorzitter van de Vaste commissie voor Sociale Zaken en Werkgelegenheid en de Vaste commissie van Financiën van de Tweede Kamer gestuurd. In deze notitie is ingegaan op de vormgeving van de regelingen, op de cumulatie van de lasten, knelpunten ten behoeve van stroomlijning en mogelijke oplossingsrichtingen. Ook komt het bereik van de diverse regelingen aan de orde, waarbij voor de kindertoeslag uit de huursubsidie wordt gewezen op het verschil met de huishoudens die een koopwoning hebben en de relatie met de Wet BEW in deze. Conclusie in de notitie is dat oplossingen behoorlijk ingrijpend zijn en bovendien ook in een breed beleidsmatig kader moeten worden geplaatst, waarbij gedacht moet worden aan de relatie met vlaktax, marginale druk en armoedeval. Om die reden zullen mogelijkheden voor verdere integratie en stroomlijning van diverse kinderfaciliteiten, wederom nader worden bezien bij de in de Miljoenennota 2001 aangekondigde fiscale studies.

### **Regels met betrekking tot de mogelijkheid van 30% korting op de marktwaarde**

De leden van de CDA-fractie vroegen een toelichting op de recente maatregel dat corporaties bij de verkoop aan huurders een korting mogen geven van 30% van de marktwaarde, in plaats van 10%, en in het bijzonder in relatie tot de Wet BEW en de Nationale Hypotheek Garantie.

Op grond van artikel 11c, eerste lid, van het BBSH mag de toegelaten instelling (de corporatie) de woning voor minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik verkopen. Voor verkopen in het kader van de Wet BEW wordt dit als volgt gewijzigd: indien de

koper, die niet de zittende huurder is, een BEW-subsidie krijgt, mag de toegelaten instelling voor minimaal 80% van de hiervoor genoemde waarde verkopen. In die gevallen waarin de koper met BEW-subsidie de zittende huurder is, mag de toegelaten instelling voor minimaal 70% van de hiervoor genoemde waarde verkopen. Met de 10% extra alléén voor zittende huurders is aangesloten op het percentage dat in de markt gebruikelijk is bij een woning die niet vrij van huur en gebruik is. De verhoging van de korting boven de in het BBSH bedoelde 10% is dus alleen voor die kopers die een BEW-subsidie krijgen. Voor alle andere kopers blijft de maximale korting van 10% gehandhaafd. Momenteel zie ik in samenhang met het Nationaal Akkoord Wonen in hoeverre het wenselijk is de kortingspercentages ook voor niet-BEW-subsidie ontvangers te laten oplopen tot 20% (niet zittende huurder) en 30% (zittende huurder).

Het feit dat een korting als bovenbedoeld wordt verleend staat het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie niet in de weg: integendeel, door de lagere financieringslasten is eerder sprake van een verruiming van de mogelijkheden voor de koper.

### **Inflatievolgend huurbeleid van gat tussen hypotheeklasten en huurlasten**

De leden van het CDA vroegen zich af of het juist is dat het inflatievolgend huurbeleid ervoor zorgt dat het gat tussen hypotheeklasten en huurlasten te groot blijft om de verkoop tegen marktconforme verkoopprijzen echt van de grond te laten komen.

Het is waar dat sterke huurstijgingen de aanschaf van een koopwoning aantrekkelijker maken. Het omgekeerde geldt ook. Bescheiden huurstijgingen kunnen de koop van een woning minder aantrekkelijk maken.

### **Vergelijking tussen huren en kopen**

De leden van de PvdA-fractie vroegen zich af wat de reactie van de Staatssecretaris is op het rekenvoorbeeld van de PvdA-fractie, waarin de woonuitgaven van een huurder worden vergeleken met die van een koper.

De afweging tussen huur en koop is grotendeels afhankelijk van persoonlijke omstandigheden. Daarbij is vooral de relatie tussen de netto huur en de bij een koopwoning behorende netto maandlasten van belang.

Over het algemeen zijn in de eerste jaren na aankoop de woonuitgaven van kopers hoger dan die van huurders. Een koper heeft naast rentelasten ook te maken met extra uitgaven aan onderhoud, belastingen en verzekeringen. Op termijn neemt het verschil af doordat de hypotheeklasten van kopers voor een lange periode vastliggen (15 jaar) terwijl huurders met huurstijgingen te maken krijgen. Na zekere tijd worden de woonuitgaven van kopers daardoor lager dan die van huurders. Een voordeel voor de koper op langere termijn bestaat uit vermogensopbouw. Met de spaarpremies bouwt een koper vermogen op. Daarnaast maakt een koper een grote kans op waardestijging van de woning, omdat op langere termijn de waardeontwikkeling van woningen meestal positief is.

### **Invulling motie Van Zijl, Rietkerk en Giskes over verzekerd kopen en de relatie met de Nationale Hypotheekgarantie**

De leden van de fracties van het CDA, de PvdA en GroenLinks constateerden dat er nog geen invulling is gegeven aan de algemene maatregel van bestuur zoals opgenomen in artikel 22, vierde lid en vroegen zowel

naar de stand van zaken hiervan als naar de uitkomsten van het overleg met de diverse betrokkenen en de inspanningen van de Staatssecretaris hierbij. De leden van de PvdA-fractie vroegen tevens of vormen van verzekerd kopen, ook zonder koopsubsidie, nog wel toegestaan worden. De leden van de GroenLinks-fractie vroegen of verzekerde koopwoningen, die voldoen aan de randvoorwaarden van het Fair-value-model en aan de fiscale randvoorwaarden onder de Wet BEW vallen. Voorts vroegen zij waarom het eigenlijk onredelijk is als in het belang van de volkshuisvesting risico's en voordelen worden gespreid over koper en verkoper.

In mijn brief aan de Tweede Kamer d.d. 13 oktober 2000 (Kamerstukken II 2000/2001, 25 309 en 27 071, nr. 66), waarvan ik een afschrift aan uw voorzitter heb gezonden, ben ik uitgebreid ingegaan op de motie Van Zijl en de resultaten van het overleg met de betrokken partijen inzake het «fair value model». In het onderstaande ga ik daarom slechts kort op de materie in. Verschillende partijen (Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbron en Woondrecht) hebben onder voorzitterschap van de SEV nagedacht over de ontwikkeling van een model waarbij sprake is van een eerlijke verdeling van voor- en nadelen bij verkoop onder voorwaarden. De rol van VROM in deze was vooral voorwaardenscheppend. Op 27 september heeft de SEV mij namens de bovengenoemde partijen geïnformeerd dat er overeenstemming is over het «fair value model». Dit model beschrijft de (financiële) voor- en nadelen van de voorwaarden waaronder verkoop plaatsvindt, waarbij het uitgangspunt is dat deze voor- en nadelen met elkaar in evenwicht moeten zijn. Ik ben van mening dat het fair value concept een goede mogelijkheid biedt om bij de verschillende tussenvormen na te gaan of er sprake is van een eerlijke verdeling. In de eerder genoemde brief heb ik wat betreft de uitvoering van de motie Van Zijl c.s. de conclusie getrokken dat ik zonder wijziging van de Wet BEW geen uitvoering kan geven aan het verzoek om deze uitkomsten van het overleg uit te werken in een algemene maatregel van bestuur. Een algemene maatregel van bestuur, waarvan het openen van de mogelijkheid om voorwaarden over winstdeling (een onderdeel van het fair value model) te stellen volgens de huidige wettelijkst geen deel kan uitmaken, zou nu wel kunnen worden voorbereid, maar de toegevoegde waarde daarvan acht ik zodanig gering, dat ik niet voornemens ben daartoe over te gaan. Pas wanneer ervaring is opgedaan met de werking en de effecten van de Wet BEW in de praktijk zal blijken waar de behoefte tot aanvulling ligt en op welke wijze hieraan in een amvb vorm gegeven kan worden. Ik zeg u toe na een jaar ervaring met de Wet BEW hierop terug te komen.

Bij de uitwerking van het fair value model zal aansluiting worden gezocht bij het in ontwikkeling zijnde Keurmerk Verzekerd Kopen. Op dit moment worden de normen en voorwaarden van de NHG zodanig aangepast dat straks bij tussenvormen die voldoen aan dit «fair value principe», aanspraak kan worden gemaakt op de NHG. De benodigde aanpassing van de normen en voorwaarden van de NHG zal zo spoedig mogelijk aan mij ter goedkeuring worden voorgelegd en zal naar verwachting in februari 2001 gereed zijn.

### **Woonwagens en standplaatsen in de Wet BEW**

De leden van alle fracties vroegen om een reactie van de Staatssecretaris op de brief van de Werkgroep Verkoop Standplaatsen en Toetsing Wet BEW d.d. 20 september 2000 gevoegd bij de brief van de Woonbond d.d. 19 september 2000, inzake knelpunten Wet BEW voor woonwagengewoners.

In de betreffende brief wordt in de eerste plaats gewezen op het knelpunt, dat in de Wet BEW als woning wordt aangemerkt een woonwag en standplaats tezamen. Dit betekent dat woonwag en bewoners die nu een standplaats huren, niet in aanmerking kunnen komen voor BEW-subsidie. Alhoewel ik begrip heb voor het standpunt van de werkgroep, acht ik het loskoppelen van woonwagens en standplaatsen niet wenselijk.

Als tweede knelpunt wordt door de werkgroep aangegeven dat in de Wet BEW ten aanzien van het begrip achterstallig onderhoud, wordt uitgegaan van achterstallig onderhoud bij «gewone» woningen. Hierbij wordt door de werkgroep het voorbeeld van afwezigheid van sanitaire voorzieningen in de woonwag genoemd. Ik denk dat de werkgroep gebruik heeft gemaakt van een oudere wettekst, omdat in de huidige wettekst staat dat het treffen van voorzieningen mede onder de kosten van het verkrijgen in eigendom wordt verstaan. Hiertoe behoren ook de eventueel aan te brengen sanitaire voorzieningen, isolatiemaatregelen en het uitbreiden van de woonwag en.

Derde knelpunt is volgens de werkgroep het feit, dat voor de primaire toekenning van BEW-subsidie is vereist, dat de eigenaar-bewoner gedurende een tijdvak van ten minste drie jaar tot de datum van eigendomsoverdracht geen eigenaar-bewoner is geweest van een woning waar hij zijn hoofdverblijf had. Dit is volgens de werkgroep nadelig voor eigenaren van afgeschreven zogenaamde CRM- en VROM-wagens. Ik ben bereid om met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Aedes en Vereniging van Woningcorporaties in overleg te treden om te bezien of het wenselijk en mogelijk is, om de eis van drie jaar te laten vervallen, zodat het mogelijk wordt voor de bewoner om te kiezen voor een koop van standplaats en woonwag en op basis van de Wet BEW. Hierna zal ik mijn definitieve standpunt in deze bepalen.

### **Stand van zaken voorlichting**

De leden van de GroenLinks-fractie constateerden dat de indieners op het standpunt staan dat de voorlichting à priori de verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris is, doch dat deze geen toetsende rol voor de overheid ziet. Zij vroegen naar de stand van zaken van de voorlichting en in het bijzonder naar de objectiviteit hiervan.

De aanpak van de communicatie over de Wet BEW is vergelijkbaar met de aanpak met andere regelingen zoals de huursubsidie die door de overheid worden uitgevoerd. Het belangrijkste doel van communicatie over de Wet BEW is het openbaar en toegankelijk maken van de regeling voor consumenten en er voor te zorgen dat de intermediaire organisaties de regeling kunnen uitvoeren en weten wat er van ze wordt verwacht. Hiervoor is een communicatieplan ontwikkeld in samenwerking met intermediaire organisaties (o.a. financiers, woningbouwverenigingen, particuliere verhuurders, makelaars en gemeenten).

Op dit moment zijn de intermediaire organisaties geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding van de regeling. Onder andere met een informatieblad en actuele en achtergrondinformatie via de website ([www.koopsubsidie.nl](http://www.koopsubsidie.nl)). Er is een telefonische helpdesk koopsubsidie (0800 – koopsubsidie/0800 – 5667782) voor intermediairen én voor consumenten.

In de voorlichting krijgen consumenten als doelgroep speciale aandacht. Om de voorlichting voor consumenten op hun informatiebehoefte te laten aansluiten, is hier onderzoek naar gedaan en is een herkenbare en aansprekende vormgeving ontwikkeld. Daarnaast is nog ander

voorlichtingsmateriaal in ontwikkeling. Dit voorlichtingsmateriaal betreft onder andere een consumentenbrochure, informatiebladen, een website met een rekenmodule, en diverse standaardartikelen. Voor allochtone doelgroepen wordt voorlichtingsmateriaal in de eigen taal (Engels, Arabisch, Turks) en via eigen distributiekkanalen aangeboden. Zodra de Wet BEW door de Eerste Kamer is aangenomen, zal dit materiaal zo snel mogelijk beschikbaar worden gesteld aan de intermediaire organisaties. Zoals ik op 22 juni reeds heb toegezegd, zal ik de Tweede Kamer ten aanzien van de communicatie nog dit jaar separaat informeren.

Voorts wordt gevraagd of het mogelijk is om in de voorlichting ook cascohuurproducten mee te nemen. In de Wet BEW wordt echter geen rekening gehouden met cascohuur (want hier is geen sprake van volwaardig eigendom, terwijl de Wet BEW van volwaardig eigendom uitgaat). De voorlichting over de Wet BEW volgt het beleid, zoals dat in deze wet is vastgelegd; dat betekent dat op dit moment in Wet BEW kader geen voorlichting wordt gegeven over cascohuurproducten.

### **Budgettaire effecten van de hypotheekrenteaftrek bij de Wet BEW**

De leden van de fracties GroenLinks, RPF/GPV en SGP stelden dat de budgettaire effecten van het voorstel wat betreft de extra aftrek van de hypotheekrenteaftrek onvoldoende in beeld komen en vroegen of rekening is gehouden met dit budgettaire effect bij de opmerkingen van de Staatssecretaris over de «open eind regeling» (zie Aanvulling op de memorie van antwoord). Deze leden vroegen hoe gesteld kan worden dat deze financiële lasten een «endogene ontwikkeling» betekenen als dit door een politieke keuze wordt veroorzaakt.

Stijging van hypotheekrenteaftrek als gevolg van de toename van tweeverdieners, nieuwbouw woningen en marktrente worden voor de hypotheekrenteaftrek als endogene ontwikkelingen beschouwd. Dit geldt ook voor het feit dat de keuze voor een eigen woning voor lagere inkomens beter bereikbaar wordt door de introductie van de BEW-subsidie. De stijging van de hypotheekrenteaftrek die het gevolg is van de toename van het eigenwoningbezit, wordt veroorzaakt door gewijzigde voorkeuren van burgers bij de keuze tussen kopen en huren, en is niet het gevolg van wijzigingen in de fiscale regeling van de hypotheekrenteaftrek. Om die reden moeten deze ontwikkelingen als endogeen worden aangemerkt. De opmerkingen over het open eind karakter van de BEW regeling in de aanvulling op de memorie van antwoord hadden derhalve uitsluitend betrekking op de autonome effecten van de Wet BEW.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. W. Remkes