

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 MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 17 april 2000

In het kader van de behandeling van de Wet bevordering eigenwoningbezit door Uw Kamer heeft de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting haar voorlopig verslag op 15 februari 2000 vastgesteld. In dit verslag worden door de leden van de CDA-fractie vragen gesteld aan de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. In deze brief wordt op deze vragen ingegaan. Tevens wordt stilgestaan bij de stand van zaken van de uitvoering.

Advies Raad van State

De leden van de CDA-fractie hebben het oordeel van de staatssecretaris gevraagd over het feit dat de indieners niet op enig moment het advies van de Raad van State hebben gevraagd, op die punten waar het oorspronkelijk wetsvoorstel naar hun mening ingrijpend is gewijzigd. Vanuit hun verantwoordelijkheid voor het wetsvoorstel hebben de indieners hun eigen afweging in deze gemaakt. De argumenten, op basis waarvan besloten is geen advies te vragen, zijn voor het kabinet aanvaardbaar geweest. Ter toelichting het volgende. Het kabinet heeft bij zijn voorstel over de Stimuleringsregeling eigenwoningbezit (SEW), dat begin 1999 naar de Tweede Kamer gezonden is, zoals gebruikelijk ook deze afweging gemaakt. In het SEW-voorstel heeft het kabinet toen op één punt uitdrukkelijk aangegeven een pre-advies van de Raad van State gewenst te achten. Dit betrof de vrijstelling van de overdrachtsbelasting, omdat het voorstel niet alleen uitging van vrijstelling van overdrachtsbelasting voor huur- maar ook voor bestaande koopwoningen. Hiermee ging de SEW een stap verder dan de (de Individuele Koopbijdrage) IKB. Het kabinet stelde zich toen op het standpunt dat de voorkeur uitging naar vrijstelling van overdrachtsbelasting en pas als de uitkomst van een pre-advies van de Raad van State hiertoe aanleiding zou geven, om te zien naar alternatieven. In het wetsvoorstel Bevordering Eigenwoningbezit, dat net als de IKB een bijdrage uitsluitend in de rentelasten kent, hebben de indieners gekozen voor een toeslag in de financieringslasten van de overdrachtsbelasting en niet voor een vrijstelling. Het feit dat de indieners het doelmatigheidscriterium hebben laten prevaleren in hun overwegingen om voor een toeslag te kiezen, is voor het kabinet aanvaardbaar geweest.

Uitvoering

De leden van de CDA-fractie hebben de Staatssecretaris van VROM gevraagd naar zijn mening over de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel en over de rol van gemeentebesturen en woningcorporaties daarbij. Wat betreft de uitvoering zij opgemerkt dat inkomensafhankelijke regelingen, waarbij behoorlijk wat maatwerk vereist is, ook zijn neerslag heeft in de – hoge – eisen die aan een uitvoeringsorganisatie gesteld worden. Voor de BEW komen hier de korte behandelingstermijnen als extra complicerende factor bij. Mede tegen deze achtergrond heeft het kabinet dan ook met genoegen 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. Op dit moment wordt in goed overleg met alle betrokken partijen hard gewerkt aan een uitvoeringsorganisatie, die in staat is om de wet op een adequate wijze uit te voeren. Bij de uitvoering hebben de financiers een centrale rol; van hen wordt dan ook de nodige inspanning gevraagd om de implementatie tijdig gereed te hebben. Gezien echter een aantal ontwikkelingen die consequenties hebben voor hun geautomatiseerde systemen (nieuwe belastingwetgeving, invoering euro e.d.), waarop zij eveneens tijdig moeten inspelen, hebben zij hun zorg uitgesproken over het voor 1 juli 2000 gereed hebben van de implementatie. Omdat inmiddels duidelijk werd dat de indieners met een novelle zouden komen en gezien het belang voor alle betrokken partijen van een goede uitvoeringsorganisatie heeft ondergetekende besloten de invoeringsdatum te verschuiven naar 1 januari 2001, mits vanzelfsprekend de parlementaire behandeling dit mogelijk maakt.

De rol van corporaties en gemeenten bij de uitvoering

Zoals hierboven is toegelicht, ligt – in afwijking van de huursubsidiewet – het zwaartepunt van de uitvoering bij de financiers en niet bij corporaties en gemeenten. Wel vervullen de corporaties uitdrukkelijk een rol bij het genereren van aanbod. Overleg met de corporatiesector om te komen tot afspraken over de verkoop van aantallen huurwoningen is dan ook in voorbereiding. Tevens wordt bezien hoe van het BBSH meer stimulans kan uitgaan om daadwerkelijk tot verkoop over te gaan. Daarnaast kunnen gemeenten en corporaties een belangrijke rol vervullen door in brede zin voorlichting te geven aan potentiële kopers over de voordelen en risico's van het kopen van een woning.

Open eind regeling

De BEW is net als de huursubsidie een open-einde regeling: er zijn geen maxima gesteld aan het aantal kopers binnen de voorwaarden van de regeling. Er zullen dan ook geen beperkingen worden gesteld aan het aantal uit te geven beschikkingen. Daarenboven streeft ondergetekende ernaar om tot een veel groter aantal te verkopen woningen aan zittende huurders te komen. Het doel van de wet om voor de doelgroep van de huursubsidie een vrije keuze tussen huren en kopen mogelijk te maken dient echter ook financieel gelijk te lopen. Omdat niet iedereen binnen de doelgroep huursubsidie behoeft, zal de vrijval aan huursubsidiegelden van huishoudens, die naar gesubsidieerde koop zijn overgegaan, niet één op één lopen. Daarom wordt verwacht dat er in de aanloopjaren een gering negatief saldo zal optreden, doch dit wordt in latere jaren gecompenseerd. Voor de raming van de financiële effecten van het wetsvoorstel is vooralsnog uitgegaan van 20 000 woningen per jaar: het gaat hier om een rekenkundig uitgangspunt. Op basis van de eerste ervaringen (deelname aan de regeling en hoogte van de gemiddelde vrijval uit de

huursubsidie en omvang van de gemiddelde bijdragen) zal steeds beter zicht verkregen kunnen worden in de verhouding kosten en vrijval van middelen ten behoeve van de financiering van de eigenwoningbijdrage. Dit noodzaakt dan ook tot een goede monitoring.

Fiscale behandeling van de huur- en de koopsector

De leden van de CDA-fractie vragen om een reactie op de aanbeveling van de VROM-raad om een staatscommissie in te stellen ten behoeve van een inventarisatie van de fiscale behandeling van de huur- en de koopsector en – uitgaande van sectorneutraliteit – voorstellen te doen voor een evenwichtige verhouding tussen huur- en koopsector. Ik acht deze suggestie niet opportuun: het regeerakkoord is helder over de afspraak om de fiscale aftrek van hypotheekrente voor de financiering van het eerste eigen huis ongemoeid te laten. Het kabinet heeft dan ook met instemming geconstateerd, dat de indieners deze afspraak als vertrekpunt hebben gekozen voor het wetsvoorstel.

Kindertoeslag en maatschappelijk gebonden eigendom bij amvb

Gevraagd is naar de reden waarom de kindertoeslag en het maatschappelijk gebonden eigendom niet afdoende in het wetsvoorstel is geregeld en ervoor gekozen is dat beide kwesties bij afzonderlijke maatregel van bestuur kunnen worden geregeld. Voorts vragen de leden der CDA-fractie of er spoedig algemene maatregelen van bestuur te verwachten zijn en wat de inhoud daarvan is.

Met betrekking tot de *kindertoeslag* onderschrijft ondergetekende de argumenten die de indieners hebben aangevoerd om deze buiten de wet te houden. Zo hebben zij er onder meer op gewezen dat een huishouden met een laag inkomen, dat reeds een koopwoning bezit, deze toelage niet krijgt. Ik ben van mening, dat deze discussie thuishoort in een breder verband. Deze discussie wordt daar nu ook gevoerd; in dit kader wordt verwezen naar de toezegging van de Staatssecretaris van Financiën bij de behandeling van de herziening van belastingstelsel in de Tweede Kamer om alle regelingen m.b.t. kinderaftrek en kindertoeslagen nog eens tegen het licht te houden. In dit licht acht ik een amvb op dit punt op dit moment niet opportuun

Met betrekking tot het *maatschappelijk gebonden eigendom* hebben de indieners in artikel 22 de voorwaarden aangegeven waaronder aanvullende bepalingen bij verkoop mogelijk zijn; in het artikel wordt echter de ruimte gegeven om – indien gewenst – bij amvb nadere regels over deze voorwaarden te geven of andere voorwaarden toe te voegen. Ondergetekende is met de indieners van opvatting dat de invalshoek van zelfbeschikking voorop staat. Ik ben van mening dat vooralsnog afdoende in artikel 22 is geregeld welke beperkende voorwaarden kunnen worden overeengekomen; tegelijkertijd verwacht ik, dat de BEW-regeling een positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van nieuwe tussenvormen. Uit de ontwikkeling van deze tussenvormen en de werking en toepassing van de BEW-regeling in de praktijk zal in de komende tijd moeten blijken of aanvullende regels noodzakelijk zijn en welke specifieke regels dit betreft. Daarbij geldt dat de keuzevrijheid van de koper echter te allen tijde gewaarborgd dient te worden.

Overige amvb's

Op diverse plaatsen in de wet is bepaald dat nadere regels kunnen dan wel zullen worden opgesteld. Van een aantal amvb's heeft ondergetekende reeds bij de behandeling in de Tweede Kamer aangegeven, waarom

invulling op korte termijn niet verwacht behoeft te worden. In dit kader wordt verwezen naar de amvb in artikel 16 m.b.t. een differentiatie op basis van de regionale woningmarkt, in artikel 57 m.b.t. voorlichting, waar vooralsnog geen nadere regels zullen worden gesteld, en eerder genoemde amvb in artikel 32 over de kindertoeslag. Voor een aantal amvb's is invulling op dit moment nog niet opportuun: eerst is enige ervaring met de uitvoering nodig voordat inzichtelijk wordt of en op welke wijze nadere regels moeten worden gesteld. Dit betreft artikel 22 over beperkende bedingen in verband met verkrijging in eigendom en artikel 52 over informatieverstrekking.

Wel zal invulling worden gegeven aan de amvb in artikel 4 over nadere regels inzake de waardering van vermogensbestanddelen en de amvb's in de artikelen 33 en 34, die moeten bepalen hoe het actuele inkomen bij de vangnetregeling dient te worden omgerekend naar een belastbaar inkomen en de wijze van toekenning van een bijdrage in het kader van de vangnetregeling. Voor alle drie laatstgenoemde Amvb's geldt dat deze bepalingen overeenkomstig de huursubsidie zijn en grotendeels conform het Huursubsidiebesluit zullen worden overgenomen.

Tenslotte heb ik met genoegen geconstateerd dat de indieners een novelle hebben uitgebracht teneinde zowel te bevorderen dat de toeslag ter financiering van de overdrachtsbelasting alleen dan verstrekt wordt wanneer de koper deze belasting ook verschuldigd is alsmede enige verduidelijkingen in de wet aan te brengen ook ten behoeve van de uitvoering.

Het kabinet acht met de indieners een goede monitoring van belang niet alleen op het punt van de doeltreffendheid van de regeling maar ook op het punt van de uitvoering. Afspraken over verslaglegging en een eerste evaluatie binnen vier jaar zijn ook reeds gemaakt. Daarbij zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan eventueel misbruik en oneigenlijk gebruik van de wet.

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