

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 46\*

**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)**

### **NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING<sup>1</sup>**

Vastgesteld: 17 oktober 2000

Lezing van de memorie van antwoord heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de navolgende opmerkingen en het stellen van de navolgende vragen. Enkele van deze opmerkingen en vragen hebben (mede) betrekking op de inhoud van wetsvoorstel 27 071.

De leden, behorende tot de fractie van het **CDA** merkten op zowel de initiatiefnemers als de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer enkele opmerkingen en vragen te willen voorleggen. Zij richtten zich allereerst tot de initiatiefnemers.

Hoe beoordelen de indieners de waarschuwing van het Sociaal en Cultureel Planbureau in het pas verschenen Sociaal en Cultureel Rapport 2000 Nederland in Europa, dat voorzichtigheid is geboden bij de verkoop van sociale huurwoningen? In de memorie van antwoord met betrekking tot wetsvoorstel 25 309 stellen de indieners op een vraag van de leden van de CDA-fractie dat er ook generieke maatregelen gewenst zijn die een goed beheer en onderhoud van het eigen woningbezit stimuleren. Aan welke generieke maatregelen denken de indieners dan en welke inhoud zou het kabinet hieraan moeten geven?

Uiteraard dient keuzevrijheid tussen kopen en huren gewaarborgd te zijn. Maar ook dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat een koper met toepassing van de Wet BEW in de financiële problemen komt. Welke waarborgen kunnen hier worden gegeven? Kunnen daarbij ook afspraken worden gemaakt over vormen van deling in de waardeontwikkeling? Welke rol kunnen hierbij corporaties en gemeenten spelen? In dit verband wezen de leden van de CDA-fractie ook op de brief van de indieners gedateerd 21 juni 2000, 27 071/25 309, nr. 7, waarin wordt gewezen op de mogelijkheid van artikel 22, lid 4 om met behulp van een algemene maatregel van bestuur uitwerking te geven aan voorwaarden die de risico's van het eigen woningbezit verder beperken. Voorts dat naar de opvatting van de indieners de wet dan ook de ruimte laat om te komen tot tal van varianten van koop die kunnen leiden tot een vermindering van de risico's van het eigenwoningbezit bij lagere inkomens. De aan het woord zijnde leden vernemen gaarne concreet van de indieners welke ruimte de wet laat en welke varianten er precies zijn die kunnen leiden tot een

\* De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 142 t/m 142c, vergaderjaar 1999–2000.

<sup>1</sup> Samenstelling: Baarda (CDA), Pitstra (GL), Werner (CDA), plv. voorzitter, De Beer (VVD), voorzitter, Bierman (OSF), Hessing (D66), De Jager (VVD), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD) en Van Bruchem (RPF/GPV).

vermindering van de risico's van het eigenwoningbezit bij lagere inkomens.

De leden van de CDA-fractie hadden met enige verbazing kennis genomen in de memorie van antwoord onder punt 6 van de stringente afwijzing door de indieners van de MGE-constructies bij de toepassing van de BEW-bijdrage. Opnieuw is daarover uitvoerig gesproken in de Tweede Kamer, nu bij de behandeling van wetsvoorstel 27 071. Dit heeft geleid tot het aannemen door de Tweede Kamer van de motie van de Tweede Kamerleden Van Zijl, Rietkerk en Giskes met betrekking tot verdere beperking van de risico's. Delen de indieners de opvatting van de leden van de CDA-fractie dat uitvoering van deze motie er toe dient te leiden dat MGE-constructies wel mogelijk dienen te zijn bij de toepassing van de BEW-bijdrage? Ook in de memorie van antwoord hebben de indieners gewezen op de vergelijkbaarheid met de Huursubsidiewet voor huurders. Echter de Huursubsidiewet geldt voor nieuwe en bestaande gevallen. Dat is bij de BEW-bijdrage niet het geval. Daar kan een onbillijkheid in schuilen. Hebben de indieners ook overwogen om in bestaande gevallen dezelfde rechten toe te passen als voor nieuwe kopers, maar dan voor de resterende looptijd van hun hypotheek, met aftrek van het aantal jaren dat deze reeds loopt? Zo ja, waarom wordt daar dan geen uitvoering aangegeven?

De leden van de CDA-fractie ontvingen een brief van de Woonbond, waarin bijgesloten een brief van de Werkgroep Verkoop Standplaatsen en Toetsing wet BEW, gedateerd 20 september 2000. In deze brief worden een aantal knelpunten met BEW gesignaleerd voor woonwageneigenaren. Deze leden ontvangen gaarne een reactie van de indieners op de in genoemde brief aangegeven punten. Zijn de indieners bereid om te bevorderen dat de wet BEW in gunstige zin wordt aangepast aan de situatie van woonwageneigenaren? Zijn de bepalingen van de Wet BEW ook van toepassing voor eigenaren van woonschepen?

Zich vervolgens richtend tot de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer wezen deze leden erop dat in de brief van de staatssecretaris, gedateerd 14 april 2000, waarin antwoorden worden gegeven op de door de leden van de CDA-fractie gestelde vragen, op bladzijde 2 wordt meegedeeld, dat op dit moment in goed overleg met alle betrokken partijen hard wordt gewerkt aan een uitvoeringsorganisatie, die in staat is om de wet op een adequate wijze uit te voeren. Wat is daarmee thans de stand van zaken en is deze uitvoeringsorganisatie beschikbaar op de invoeringsdatum van 1 januari 2001? Kan de staatssecretaris al nadere informatie geven over de op te stellen ministeriële regelingen, zoals aangegeven in de brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, d.d. 14 april 2000, 25 309, nr. 65?

In de memorie van antwoord d.d. 5 april 2000 wordt er door de indieners op gewezen dat met betrekking tot de kindertoeslagen door de regering tot nu toe nog geen invulling is 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. Wanneer zal wel uitvoering worden gegeven aan de motie Hofstra?

Recent heeft de staatssecretaris bekend gemaakt dat de regering heeft besloten dat bij de verkoop van woningen aan huurders de corporaties voortaan een korting van 30 procent op de marktwaarde mogen geven, in plaats van de huidige 10 procent. Is dan ook nog de Wet bevordering eigenwoningbezit van toepassing? En geldt dit ook voor de criteria van de Nationale Hypotheek Garantie, ook wanneer vormen van deling in de waardeontwikkeling worden afgesproken?

Is het juist dit inflatievolgend huurbeleid ervoor zorgt dat het gat tussen huurlasten en hypotheeklasten te groot blijft om de verkoop van

huurwoningen tegen marktconforme verkoopprijzen echt van de grond te laten komen (zie Aedes Magazine van 4 oktober 2000)?

Bij de behandeling van wetsvoorstel 27 071 is door de Tweede Kamer een motie van de leden Van Zijl, Rietkerk en Giskes aangenomen (27 017, nr. 10) over een verdere beperking van de risico's. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van deze motie en wat zijn de resultaten van het overleg met de sociale huursector, de Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Woonbond? In hoeverre heeft het ministerie van VROM zich voor deze gesprekken ingespannen? Wat zal de concrete invulling worden van de algemene maatregel van bestuur zoals opgenomen in artikel 22, lid 4?

De leden van de CDA-fractie ontvangen ook graag een reactie van de staatssecretaris op de brief van de Werkgroep Verkoop Standplaatsen en Toetsing BEW d.d. 20 september 2000 gevoegd bij een brief van de Woonbond d.d. 19 september 2000, inzake knelpunten wet BEW voor woonwageneigenaren. De overige leden van de vaste commissie sloten zich bij deze vraag aan.

De leden van de **VVD**-fractie waren op een aantal vragen en opmerkingen niet te tevreden gesteld met het antwoord van de indieners. In het voorlopig verslag hadden zij naar zij meenden enkele tekortkomingen in het voorstel van wet geconstateerd.

Het eerste punt, te weten de wijze waarop de overdrachtsbelasting in de hoogte van de bijdrage was verwerkt, is gecorrigeerd in de novelle 27 071; zij het niet op de wijze, die deze leden logisch zouden hebben gevonden. In de formule voor de hypotheeksubsidie wordt nu een voorwaardelijke reductie voor de overdrachtsbelasting toegepast waarna, eveneens voorwaardelijk, de overdrachtsbelasting apart wordt gesubsidieerd volgens de formule uit artikel 32 lid 5. Dit bracht deze leden tot de volgende twee vragen.

Was het niet veel eenvoudiger geweest om de suggestie van deze leden, gedaan in het voorlopig verslag, te volgen; te weten de overdrachtsbelasting, die ingevolge artikel 5 toch al onderdeel uitmaakt van de kosten van verkrijgen in eigendom, gewoon meenemen met de rentesubsidie? Eén formule in plaats van twee; en bovendien wordt de formule voor de rentesubsidie eenvoudiger.

Waarom wordt de bijdrage ten behoeve van de overdrachtsbelasting gelimiteerd tot de hoogte van de maximale hypotheeksom van f 197 900? Zoals de formule thans luidt wordt immers voor woningen, die voor een hogere prijs dan f 197 900 worden verworven, de overdrachtsbelasting over dat meerdere niet gesubsidieerd.

Een tweede punt betreft de maximale hypotheek van f 197 900. Kopers, die de grond in eigendom verwerven, moeten de grondkosten in hun hypotheek meefinancieren. Voor hen geldt het bedrag van f 197 900 inderdaad als een maximum. Maar de kopers, die de grond in erfpacht verkrijgen, behoeven de grondkosten niet te financieren en kunnen derhalve met hetzelfde maximum van f 197 900 een veel duurder huis kopen. Daarmee zouden zij per saldo veel hogere woonlasten op zich (kunnen) nemen dan de indieners van het wetsvoorstel zullen hebben bedoeld. Hetzelfde geldt trouwens voor de maximum koopprijs. De indieners schreven in de memorie van antwoord dat in het wetsvoorstel geen onderscheid wordt gemaakt tussen koop en erfpacht van de grond. Maar dat is nu juist het probleem. Om beide groeperingen gelijk te behandelen had dat wél moeten gebeuren! De leden van de VVD-fractie vroegen waarom dit punt niet is meegenomen in de novelle.

Een derde punt betreft de mogelijke korting op de koopsom, die de koper kan krijgen. De leden van de VVD-fractie hadden in het voorlopig verslag opgemerkt dat ingevolge artikel 22 alleen aan toegelaten instellingen het recht toekomt om een verleende korting, al dan niet geïndexeerd, terug te

eisen in geval van latere vervreemding door de koper. Daarmee wordt feitelijk uitgesloten dat ook andere niet winst beogende instellingen of zelfs particuliere eigenaren de woning tegen een gereduceerde prijs gaan verkopen. De VVD-leden vonden het jammer dat hiermee een kans wordt gemist om meer woningen onder de werking van dit wetsvoorstel te brengen. Gaarne kregen zij alsnog een antwoord op deze opmerking.

Vervolgens vroegen de leden van de fractie van de VVD zich af of er toch niet een inconsistentie zit in de definiëring van de normkosten per maand in het tweede lid van artikel 30. Daarin is sprake van een gemiddelde van de normkosten over drie jaren, geïndexeerd voor de inflatie over die drie jaren. Het antwoord van de indieners op een vraag van deze leden in het voorlopig verslag eindigde met de conclusie dat het er feitelijk op neer komt dat te allen tijde wordt uitgegaan van één inflatiepercentage, namelijk het percentage dat bekend wordt gemaakt in de maand januari na het peiljaar. Betekent dit dat, om maar een voorbeeld te noemen, dat voor een subsidieaanvraag in de eerste helft van 2001 wordt uitgegaan van de normlasten in het jaar 1999, verhoogd met het inflatiepercentage op 1 januari 2000? En dat voor een aanvraag in de tweede helft van 2001 wordt uitgegaan van de normlasten in het jaar 2000, verhoogd met het inflatiepercentage op 1 januari 2001? Zo neen, hoe zit het dan wél? Zo ja, waarom is dat dan niet op die manier omschreven in de tekst van artikel 30?

In het voorlopig verslag hadden de leden van de VVD-fractie vergeefs gevraagd om de grafiek op pagina 3 van de brief van de indieners van 17 mei 1999 (stuk nr. 14) te actualiseren. Bedoelde grafiek geeft een goed inzicht in het bereik van het wetsvoorstel en de verhouding van financieringslast en inkomen. Zij is echter anderhalf jaar oud. Inmiddels zijn niet alleen de woningprijzen veel harder gestegen dan de inkomens, maar is ook het wetsvoorstel ingrijpend gewijzigd. De hier aan het woord zijnde leden vroegen daarom nogmaals om de actualisering van de grafiek.

Met belangstelling hadden de leden van de **PvdA**-fractie kennis genomen van de beantwoording op de eerder gestelde vragen als ook van de discussie die zich in het meest betrokken veld het afgelopen halfjaar en in de Tweede Kamer heeft voltrokken.

Het wetsvoorstel beoogt een eigendomsneutraal volkshuisvestingsbeleid te stimuleren en reikt instrumenten aan om inkomensgroepen, die tot nu toe geen woning konden kopen daartoe in de gelegenheid te stellen. Met dat doel waren en zijn de leden van de fractie van de PvdA zeer ingenomen. Waar het bij de beoordeling van de voorliggende wetten derhalve, wat deze leden betreft, verder nog over gaat zijn enkele vragen betreffende de effectiviteit van de voorgestelde wetgeving in relatie tot het beoogde doel. Deze vragen komen mede voort uit de discussies, die het afgelopen jaar te horen en te lezen waren.

In de discussie in de Tweede Kamer naar aanleiding van de novelle is uitgebreid gesproken over de mogelijkheden om bij de uitvoering van de wet als keuzemogelijkheid voor bewoner dan wel corporatie het gereglementeerd eigendom, ook wel verzekerd kopen genoemd, een plek te geven. Aan het einde van deze discussie is een motie aangenomen waarin de staatssecretaris gevraagd wordt met een uitwerking van artikel 22 lid 4 te komen voor de indiening van de begroting 2001. De staatssecretaris heeft de Tweede Kamer toegezegd dat hij voor de derde dinsdag in september de uitwerking gereed zou hebben. Deze leden zeiden deze informatie over de uitwerking niet te hebben aangetroffen. Kan de staatssecretaris derhalve aangeven wat de inhoud van die uitwerking zal zijn, zodat deze leden dat in hun beschouwingen kunnen betrekken? Aan de ene kant is de vraag of er voorwaarden te ontwikkelen zijn waardoor

vormen van verzekerd kopen onder dit wetsvoorstel kunnen vallen. Aan de andere kant is de vraag of vormen van verzekerd kopen, ook wanneer dat kopen niet met een koopsubsidie gepaard zou kunnen gaan, nog wel toegestaan worden? Naar verluidt wordt op dit moment geen toestemming meer gegeven om tot mengvormen van kopen en huren over te gaan, en dat kan toch niet het neveneffect van deze wet zijn. In de brief dd 21-06-2000 laten de initiatiefnemers weten dat de wet «de ruimte laat om te komen tot tal van varianten van koop die kunnen leiden tot een vermindering van de risico's van het eigenwoningbezit bij lagere inkomens». Kunnen de initiatiefnemers een aantal voorbeelden geven van wat zij hiermee bedoelen? Het zal toch ook de wens van de initiatiefnemers als ook van de staatssecretaris zijn om nu maar ook in de toekomst zoveel mogelijk mensen met deze regeling van een koopwoning te kunnen voorzien? Want het kan toch niet ontkend worden dat er bij de huidige marktprijzen door bepaalde inkomensgroepen mogelijk onverantwoorde risico's genomen worden bij het kopen van een woning? En het kan toch ook niet zo zijn dat een nieuwe wet geïntroduceerd wordt en een groot deel van de lagere inkomensgroepen er geen gebruik van kunnen maken? Dat is toch in strijd met de bedoeling van de wet?

De vraag naar de omvang van de groep mensen die middels gebruikmaking van deze wet een woning kunnen kopen waar zij dat zonder de wet niet konden is door de leden van de PvdA-fractie in eerste instantie gesteld. Het antwoord op deze vraag en op de vraag van RPF/GPV fractie naar rekenvoorbeelden van de woonlasten bij kopen in vergelijking met huren was voor de leden van de fractie van de PvdA aanleiding om er nadere vragen over te stellen. Op blz. 7 van de beantwoording wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de vergelijking tussen huren en kopen, met de bedoeling duidelijk te maken hoe voordelig het kopen wordt. Deze leden vroegen of dit voorbeeld wel in overeenstemming met de werkelijkheid is en stelden daar een ander rekenvoorbeeld tegenover met het verzoek aan de initiatiefnemers en de staatssecretaris van VROM om daar commentaar op te geven. Uitgangspunt vormt een bewoner zonder eigen geld met een inkomen van f 39 000. De maximale koopsom (ten gevolge van zijn maximale hypotheek) bedraagt f 182 100. In het voorbeeld is rekening gehouden met belastingvoordeel en eigenaarkosten. Voor eigenaarkosten is de gemiddelde reservering gebruikelijk bij woningcorporaties aangehouden. Wanneer deze berekening klopt, stelden deze leden, dan is de woonlast voor dezelfde woning bij huur f 606,- waar deze bij koop uit zou komen op f 1051,-. Een verschil dat door de bewoner eigenaar zal moeten worden opgebracht van bijna vijf en half duizend gulden netto op jaarbasis!

Uitgangspunten:

Bruto inkomen	39 000
Belastbaar inkomen	35 500
Koopprijs	182 100
Hypotheeksom	204 000
Rente	6.50 %

Huren		Kopen	
Kale huur	850	Bruto Rente	1 103
		Premie (aflossing)	308
		Teruggave belasting	319
OZB	33	OZB	75
Waterschap	37	Waterschap	38
		Rioolbelasting	15
		Opstalverzekering	8
		Onderhoud	180
IHS	314	Koopsubsidie	357
Totaal	606	Totaal	1 051

De leden van de fractie van **GroenLinks** stelden zich in dit verslag op het standpunt, dat de indieners hen moesten overtuigen met een gedegen beantwoording van hun vragen. Zij moeten (helaas) de conclusie trekken, dat de indieners daar op een aantal cruciale punten(nog) niet in zijn geslaagd.

Het meest springende punt is de discussie over het maatschappelijk gebonden eigendom, dat voor deze leden wel degelijk aantrekkelijk is, i.t.t. wat de indieners daarover stellen. Het is ook in het belang van de volkshuisvesting, dat bij gespreide risico's ook voordelen gedeeld worden. De indieners stellen betweterig en arrogant, dat hun wetsvoorstel deze vormen overbodig maakt. Betweterig omdat de woonconsument zelf wel uitmaakt waar voor gekozen wordt en arrogant omdat juist op dit springende punt het debat «aan de overzijde» zich toespitste en zich pas een politieke meerderheid voor het wetsvoorstel aftekende nadat de indieners hierover een toezegging deden. Ook de brief van de staatssecretaris in de aanvulling op de memorie van antwoord maakt de toestand schimmig. Op pg. 3 staat – net als bij de indieners – de zelfbeschikking voorop, maar wordt slechts «de ruimte gegeven, indien gewenst bij amvb nadere regels toe te voegen». Deze leden meenden dat het zo niet kan. Er dient een amvb te komen waarin artikel 22 zodanig wordt vormgegeven, dat MGE-constructies mogelijk worden en de woonconsument zelf de keuze heeft. Pas als deze amvb er ligt zal de senaat definitief over BEW kunnen stemmen, zo is de mening van de leden van de fractie van GroenLinks.

Deze leden legden de initiatiefnemers en de staatssecretaris van VROM de volgende vragen voor:

Wat is precies de stand van zaken van het overleg met diverse betrokkenen onder voorzitterschap van het SEV waarin gepoogd werd op tot een compromis te komen?

Komt er vóór de openbare behandeling in de Eerste Kamer een amvb waarin maatschappelijk gebonden eigendom, conform de toezegging in de Tweede Kamer, wordt mogelijk gemaakt?

Wat is er eigenlijk zo onredelijk aan als in het belang van de volkshuisvesting risico's en voordelen worden gespreid en niet alle financiële voordelen in de zakken van de toevallige huurder/eerste koper belandt? Kunnen kopers van verzekerde koopwoningen, die door corporaties worden verkocht (voorzover die voldoen aan de randvoorwaarden van het Fair value model en aan de fiscale randvoorwaarden) in aanmerking komen voor een eigen woningbijdrage in het kader van de wet BEW? Zo ja, betekent de tekst van artikel 22 een dergelijke verzekerde koop toestaat?

Op welke wijze kan zekerheid worden verkregen dat kopers van dergelijke verzekerde koopwoningen op het moment van inwerking treden van de wet daadwerkelijk in aanmerking komen voor een eigen woningbijdrage? Kennen de indieners de brief van de gemeente Arnhem over de voordelen van MGE en wat is hierop hun commentaar?

De leden van de fractie van GroenLinks stuurden de indieners een stuk van de heer Rust waarin berekeningen waren gemaakt wat het wetsvoorstel voor mensen financieel betekent. De conclusie van de heer Rust was, dat mensen met lagere inkomens tientallen jaren lang vele honderden guldens meer zouden moeten betalen en dat het dus sociaal onverantwoord zou zijn om een dergelijk product aan te bieden. De indieners wimpelen deze rekenexercities simpel aan de kant en stellen, dat de berekeningen op oude gegevens zijn gebaseerd. De heer Rust zou nu tot geheel andere conclusies komen, zo wordt beweerd. Maar als de indieners daar zo zeker van zijn, waarom vroegen ze de heer Rust dan niet om commentaar en vroegen ze hem dit te bevestigen?

Zijn de indieners bereid om de heer Rust om commentaar te vragen op de verschillende rekenvoorbeelden? Willen zij hem bovendien de vraag

stellen of het waar is, dat zijn berekeningen op verouderde gegevens berusten?

In de toelichting op het wetsvoorstel wordt uitgegaan van bijzonder dubieuze, scherper gesteld, discriminerende aannamen over de zegeningen van het particulier woningbezit. De eigenwoningbezitter zou een grotere betrokkenheid bij de buurt hebben, meer verantwoordelijkheid ten toon spreiden en de buurt door meer sociale cohesie omhoog krikken. De leden van de fractie van GroenLinks refereerden aan de studie van prof. J.W. Duyvendak van de Verwey Jonker Instituut, die deze beweringen met empirisch onderzoek weerlegde. Deze conclusies zijn door de VROM-raad in zijn adviezen overgenomen. De indieners komen met het slappe verweer, dat er andere onderzoeken zijn, die deze beweringen wel zouden staven en dat er dus over getwist kan worden. Het lijkt goed dat dan maar even te doen, want deze voor huurders beledigende aannames zijn onacceptabel en moeten de wereld uit.

Kunnen de indieners de onderzoeken noemen en de conclusies citeren waarop ze zich kennelijk baseren?

Zijn deze onderzoeken vóór of na de publicaties van Duyvendak/VROM-raad verschenen?

De leden van de fractie van GroenLinks herhaalden de vraag of de indieners de conclusies van de KWR-rapporten, waarin bewezen wordt dat het corporatief bezit veel beter wordt onderhouden dan het particulier bezit, kennen? Romantische aannames over eigen woningbezitters, die zelf van alles kunnen en willen worden door deze onderzoeken onderuit gehaald, zo stelden zij.

Het onderzoek van de Woonbond wordt door de indieners zeer selectief gelezen, zo vervolgden dezelfde leden. De hoofdconclusie is, dat er niet zoiets bestaat als een intrinsieke voorkeur van huurders voor kopen, maar dat dit sterk wordt bepaald door materiele voor- en nadelen (de enorme huurstijgingen) en daarbij behorende fiscale voordelen en dat allerlei andere voordelen (bijv. zeggenschap) ook net zo goed in de huursector gerealiseerd kunnen worden.

Dit punt wordt door de fixatie van de indieners op het stimuleren van het eigen woningbezit onvoldoende opgepikt. Opnieuw wordt er selectief gewinkeld in de aanbevelingen omdat aanbeveling 2 (grote interesse voor tussenvormen) en aanbeveling 3 (imagoverbetering huursector) niet worden opgepikt.

Het wetsvoorstel past helemaal in de tendens van de Nota Wonen waarin gekoerst wordt op verkoop van maar liefst 500 000 woningen. Van de indieners en de staatssecretaris mogen/moeten het er zelfs meer worden. Opvallend is, dat alle adviezen van CPB, SCP, SER en VROM-raad negatief zijn over dit voornemen, zie SCP, Nederland in Europa, pg. 389–437 en het op blz. 433 gestelde: «Voor het Nederlandse beleid gaat hier de waarschuwing van uit dat het zich niet te eenzijdig op de verkoop van de sociale huurwoningen moet richten. Het rendement van jarenlange investeringen in de sociale huursector moet niet te gemakkelijk worden weggegeven. Ook moet voorkomen worden dat huurders te snel worden verleid tot het kopen van een woning.».

«Een ander risico van een snelle toename van het eigen woningbezit en een nevenante afname van de van de sociale verhuur wordt gevormd door een toenemende concentratie van huishoudens met een laag inkomen en weinig maatschappelijke mogelijkheden in de sociale huursector. In landen met een kleine huursector doen zich ernstige vormen van concentratie van kansarmen in de samenleving». Vervolgens wordt ingegaan op de situatie in Denemarken.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden een gedegen beantwoording van dit advies op prijs stellen.

Hierbij wilden zij de recente situatie op de woningmarkt betrekken. Door de krankzinnige prijsstijgingen in de koopsector kunnen vooral starters een koopwoning niet meer betalen en zijn ze aangewezen op de huursector. In vele steden is dit de laatste half jaar een sterk patroon. Wat betekent deze gewijzigde marktsituatie voor de indieners van de BEW? In deze adviezen van de SER en van de VROM-raad wordt het voornemen om 500 000 huurwoningen (laat staan 1 miljoen) te verkopen gekritiseerd. De SER adviseert terughoudendheid met kwantitatieve doelstellingen omdat een goede en omvangrijke huursector gewenst blijft, niet alleen voor mensen in kwetsbare posities. Deze raad ziet tussenvormen tussen koop en huur als een goed alternatief. Ook wijst hij op een gelijkwaardige behandeling van kopen huren. De VROM-raad gaat in dit opzicht verder en beveelt aan om, als keuzevrijheid zo belangrijk is, dan de fiscale bevoordeling van het eigen woningbezit aan te pakken. Wat is de reactie van de indieners op deze adviezen?

De indieners staan op het standpunt, dat de voorlichting à priori de verantwoordelijkheid van de staatssecretaris is. Maar de staatssecretaris wil helemaal geen toetsende rol voor de rijksoverheid.

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de voorlichting, die objectief dient te zijn?

Is het een idee om in deze voorlichting ook vormen cascohuur-producten mee te nemen, die weliswaar niet onder de BEW vallen, maar ook een zeer interessante tussenvorm voor huurders kan betekenen?

De leden van de **RPF/GPV**-fractie, sprekende mede namens de **SGP**-fractie zijn de indieners erkentelijk voor de beantwoording van de mede door hen gestelde vragen. Toch hadden deze leden op enkele punten behoefte aan een nadere verduidelijking.

Deze leden constateerden dat de indieners niet zijn ingegaan op de vragen inzake de te verwachten prijsontwikkeling van de categorie woningen waar de voorgestelde regeling betrekking op heeft. Eén van de indieners heeft er tijdens de behandeling van de novelle (27 071) in de Tweede Kamer op gewezen dat de prijzen van goedkope woningen veel minder zijn gestegen dan van duurdere woningen en in sommige gevallen zelfs nauwelijks de inflatie hebben bijgehouden. Ligt het daarom niet voor de hand dat, wanneer de algemene prijsstijging van woningen gaat afvlakken, de prijzen van goedkope woningen zullen gaan dalen? Als dat zo is, welke gevolgen heeft dat voor de (beoogde) effecten van dit wetsvoorstel? Deze leden stelden dit punt opnieuw aan de orde, mede omdat de indieners enkele malen «vermogensvorming» hebben genoemd als een mogelijk positief gevolg of zelfs als een (neven)doelstelling van het voorliggende voorstel.

Volgens het rekenvoorbeeld op bladzijde 7 van de memorie van antwoord is kopen vanaf ongeveer het twaalfde jaar voordeliger dan huren. Naar de mening van deze leden geldt dat alleen wanneer men de extra kosten voor onderhoud etc. buiten beschouwing laat. Is dit juist? Zo ja, waar ligt bij benadering het omslagpunt wanneer men deze kosten wel in de beschouwing betreft?

Deze leden herhaalden hun verzoek uit het voorlopig verslag om uiteen te zetten waarom iemand die enkele jaren geleden «op eigen kracht» een woning heeft gekocht, maar verder in alle opzichten voldoet aan de criteria van het voorstel, geen bijdrage in zijn woonlasten kan krijgen. Voor de duidelijkheid: het gaat niet om een bijdrage met terugwerkende kracht tot het moment van aankoop van de woning, maar om een bijdrage vanaf het tijdstip van aanvraag.

Deze leden voegen hieraan toe de vraag of iemand, die na het van kracht



worden van de regeling een woning koopt, maar wegens een te hoog inkomen niet in aanmerking komt voor een BEW-bijdrage, alsnog een bijdrage kan krijgen, wanneer zijn inkomen, bijvoorbeeld als gevolg van werkloosheid of arbeidsongeschiktheid, beneden de inkomensgrens zakt. Biedt het wetsvoorstel hiertoe mogelijkheden?

De leden van de fracties van GroenLinks, RPF/GPV en SGP deelden mee, gezamenlijk van mening te zijn, dat de budgettaire effecten van het voorstel, althans voorzover het gaat om de extra aftrek van hypotheekrente, onvoldoende in beeld komen. De indieners stellen op bladzijde 10 van de memorie van antwoord dat als na 10 jaar 200 000 woningen zijn verkocht, het slechts om 6% van het totale aantal eigen woningen gaat. Deze stellingname suggereert naar de mening van deze leden dat het bij de budgettaire effecten om «peanuts» gaat. Zij vroegen zich af of dat terecht is. Uitgaande van de cijfers uit het rekenvoorbeeld van bladzijde 3, waarin een fiscaal effect van f 240 per maand is vermeld, betekent dit naar de mening van deze leden bij 200 000 woningen na 10 jaar een budgettaire effect van 240 maal 12 maal 200 000= 576 miljoen gulden per jaar. Achten de indieners dit een realistische schatting? Mag worden aangenomen dat het bedrag in de loop der jaren verder stijgt? In dit verband wilden deze leden aan de staatssecretaris naar aanleiding van de door hem verstrekte «Aanvulling op de memorie van antwoord», de vraag stellen of bij de opmerkingen over de «Open eind regeling» (blz. 2/3) met dit budgettaire effect rekening is gehouden. Hoe kan gesteld worden dat deze financiële lasten een «endogene ontwikkeling» betekenen als dit door een politieke keuze wordt veroorzaakt?

Het lid van de Onafhankelijke Senaatsfractie (**OSF**) vroeg of de indieners het, gelet op de stijgende koopprijzen van woningen, niet verstandig achten om naast financiering van de gehele eigendom de risico's voor de koper ook te kunnen beperken door MGE. Door het casco in handen te laten van woningcorporaties vervalt door de verplichting om met de burens en VVE te (moeten) vormen. Verruimt men daarmee niet de keuzevrijheid van de koper/bewoner?

De voorzitter van de commissie,  
De Beer

De griffier van de commissie,  
Nieuwenhuizen