

Vergaderjaar 2006–2007

29 917

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Hofstra en Van Bochove tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit)

D

AANVULLING OP DE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 3 oktober 2006

In het kader van de behandeling van de initiatiefwijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit door Uw Kamer heeft de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening haar voorlopig verslag op 5 september vastgesteld. In dat verslag staan een aantal vragen aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. In deze brief ga ik in op de gestelde vragen.

Verkoop onder voorwaarden/motie Baarda c.s.

Alle leden van de fracties van de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gevraagd naar de uitvoering van de motie Baarda c.s. (25 309, nr. 46e) over het mogelijk maken van koop-subsidie bij verkoop onder voorwaarden in het kader van het zogenaamde «Fair Value model».

Samenvattend kan ik zeggen dat met de uitvoering van de motie een begin is gemaakt, maar het traject kon door verschillende hobbels en de modernisering regelgeving (herijking) niet tot een goed einde worden gebracht. Achteraf kan ik niet anders dan constateren dat uw Kamer in het begin van het traject is geïnformeerd, maar daarna niet meer over de verdere gang van zaken. Hiervoor bied ik u mijn verontschuldigingen aan. Met name de modernisering regelgeving was – achteraf gezien – een goede gelegenheid geweest u te informeren over de stand van zaken rondom de uitvoering van de motie Baarda c.s.

Ik schets in het kort het traject. Tijdens de stemming in uw Kamer op 5 december 2000 heeft toenmalig staatssecretaris Remkes – mede naar aanleiding van de gewijzigde motie Baarda c.s., over de uitwerking van de in artikel 22 (van de Wet bevordering eigenwoningbezit), vierde lid, genoemde Algemene Maatregel van Bestuur – onder andere toegezegd te komen met een spoedige wijziging van genoemde Wet. Met de uitvoering van de motie Baarda c.s. is in januari 2001 een aanvang gemaakt. Al snel bleek dat het «Fair Value model» niet goed toepasbaar was op verkopen mét toepassing van de BEW-subsidieregeling, hetgeen door de opstellers van het model ook werd beaamd. Ook bij verkopen zónder toepassing van de BEW-subsidieregeling rees de vraag of toepassing van genoemd

model wel zou leiden tot een voor de koper gunstiger positie, dan bij verkopen zónder toepassing van dit model. Aan de opstellers van het model werd daarom gevraagd het model opnieuw te bezien en te komen met een aangepast model waardoor verkoop van tussenvormen mét BEW-subsidie mogelijk zou worden.

Als gevolg hiervan ontstond er vertraging in de ontwikkeling van de beoogde Algemene Maatregel van Bestuur. Teneinde de ontstane vertraging zo gering mogelijk te laten zijn, werd op mijn departement al wel gewerkt aan het voorstel tot wijziging van genoemde wet. Hierover is uw Kamer begin maart 2001 geïnformeerd (25 309, nr. 46f). Mede naar aanleiding van schriftelijke vragen gesteld door uw Vaste Commissie voor Volkshuisvesting zijn in een brief uit mei 2001 de knelpunten met betrekking tot de uitwerking van het «Fair Value model» uiteengezet (bijlage 2 van 25 309, nr. 46g). Deze knelpunten konden door de opstellers van het model niet worden opgelost. Wel is het «Fair Value model» in overleg met de opstellers vereenvoudigd en via MG-circulaire nr. 2002-06 zijn de corporaties geïnformeerd over de toepassing van het model. Met de circulaire werd een maximum gesteld aan de verhouding tussen de korting die een corporatie kan geven op de verkoopprijs van de woning en het percentage van de waardeontwikkeling van de woning dat in ruil voor de korting ten deel valt aan de corporatie.

Bij de verdere uitwerking om te komen tot een AMvB werd geconstateerd dat de Wet BEW niet het geëigende instrument is om nadere voorwaarden te stellen voor woningtransacties tussen kopers en woningcorporaties te regelen, hetgeen bij een adviesaanvraag aan de Raad van State ongetwijfeld naar voren zou komen. Een oplossing voor dit probleem werd gezocht in het laten vervallen van art. 22 Wet BEW, en het regelen van de verkoopvoorwaarden in het Besluit beheer sociale huursector. Echter, nog voor het zover kon komen, deden zich een tweetal significante ontwikkelingen voor, die er toe geleid hebben dat de beoogde AMvB en de beoogde wijziging van de Wet bevordering eigen woningbezit uiteindelijk geen doorgang hebben gevonden. In de eerste plaats was dat de herijtingsoperatie bij de overheid. Mijn ambtsvoorganger heeft de Tweede Kamer in oktober 2003 per brief geïnformeerd dat de Wet BEW in aanmerking kwam om te worden ingetrokken (29 200 XI, nr. 7). De belangrijkste redenen hiervoor waren dat het doel van de wet niet werd bereikt en dat het geringe gebruik van de regeling niet in verhouding staat tot de gemaakte uitvoeringskosten en de administratieve lasten voor de financiële instellingen. De tweede ontwikkeling is de initiatiefwetswijziging BEW. Nadat de Tweede Kamer tijdens de begrotingsbehandeling aangaf dat zij het niet eens was met de intrekking van de Wet BEW, kwam kort daarna de melding dat de initiatiefnemers voor de Wet BEW bezig waren met voorstellen om deze wet te wijzigen in de inmiddels voorliggende initiatiefwetswijziging BEW-plus. Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat er op mijn departement aanvankelijk voortvarend is gewerkt aan de beoogde AMvB, maar dat er uiteindelijk geen uitvoering aan de motie is gegeven.

Samenhang met andere instrumenten

De leden van de fracties van de PvdA, CDA, GroenLinks, SP, SGP en Christen Unie hebben gevraagd naar de samenhang tussen de BEW-Plus, de startersleningen en de in de praktijk ontwikkelde instrumenten rond maatschappelijk gebonden eigendom.

De verruimde koopsubsidie, de startersleningen en de diverse vormen van verkoop onder voorwaarden zie ik als goede instrumenten om starters te ondersteunen. De instrumenten zijn complementair in die zin dat het bereik en de doelgroep per instrument kan verschillen. Gemeenschappe-

lijk kenmerk is dat de instrumenten ervoor zorgen dat een koopwoning betaalbaarder wordt. Door de ruimere inkomens- en koopsomgrenzen van de BEW-plus ten opzichte van de huidige wet kunnen meer mensen de overstap naar een koopwoning maken. Daarnaast wordt de uitvoering van de regeling door de financier eenvoudiger gemaakt door de nauwere aansluiting met de normen van de nationale hypotheekgarantie. De starterslening, die de Stichting Stimulering Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in opdracht van gemeenten verstrekt, is een aanvullende, rentevrije lening bovenop een reguliere lening om de aankoop van het eerste huis mogelijk te maken. Het sterke punt van de starterslening is die lokaal maatwerk mogelijk maakt in de vormgeving van de regeling en in de ondersteuning van specifieke groepen. De BEW-plus richt zich op woningen tot circa € 150 000. Startersleningen zijn, afhankelijk van de lokale woningmarktsituatie, ook mogelijk in een duurder segment. Verkoop onder voorwaarden richt zich vooral op zittende huurders en maakt het mogelijk om tegen gereduceerde prijzen een woning te kopen. Corporaties hebben verschillende mogelijkheden om huurwoningen tegen lagere prijzen aan te bieden. Ze kunnen bij voorbeeld 10% korting geven op de marktwaarde van de woning en na mijn toestemming kunnen nog hogere kortingen worden verleend. Met de Fair Value regeling kan een corporatie tot maximaal 50% meedelen in de waardeontwikkeling van de woning in ruil voor korting op de verkoopprijs. Voornoemde bepalingen, die primair als doel hebben om het eigen woningbezit te bevorderen, maar daarnaast ook het maatschappelijk vermogen voor de sector behouden, zullen naar verwachting van een eventueel nieuw Bbsh ook deel gaan uitmaken. Daarnaast wil ik het mogelijk maken dat corporaties een bijdrage kunnen leveren aan startersleningen. In de binnenkort aan de Tweede Kamer te versturen startersbrief ga ik daarop nader in.

Budgettaire ruimte en gebruik

De leden van de fracties van de PvdA, CDA, GroenLinks, SP, SGP en Christen Unie hebben gevraagd naar de dekking van de aan de BEW-Plus verbonden extra uitgaven. Daarnaast is door deze fracties gevraagd naar het gebruik van de regeling en de effectiviteit van de startersregeling.

Op de vraag of er extra budgettaire ruimte gemaakt moet worden voor de BEW-Plus of dat een bestemmingsheffing bij corporaties de middelen moet genereren voor de regeling, kan ik antwoorden dat het kabinet voor de komende jaren heeft voorzien in extra middelen voor de BEW-Plus ten bedrage van de ramingen die de initiatiefnemers hebben gemaakt. Voor de BEW-plus gaat het in totaal om ruim 25 miljoen euro voor de jaren 2007 tot en met 2011, conform de ramingen van de initiatiefnemers. Hiermee kunnen in totaal naar schatting zo'n 7 500 subsidies worden verstrekt.

Wat betreft het gebruik van de BEW-plus en de startersleningen heb ik er alle vertrouwen in dat er meer gebruikers zullen zijn dan bij de huidige koopsubsidie. Het gebruik van de huidige koopsubsidie is nooit hoog geweest en is bovendien teruggelopen tot enkele tientallen toekenningen in 2005. Met de BEW-Plus worden niet alleen de koopsom- en inkomensgrenzen verhoogd, waardoor het bereik van de regeling sterk toeneemt. Ook wordt de regeling eenvoudiger en toegankelijker door de aansluiting bij de normen en voorwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie. In 2005 zijn 60 000 woningen verkocht waarvan de koopsom binnen de prijs-grenzen van de BEW-Plus lag. Op grond van deze constatering wordt verwacht dat het gebruik op een aanzienlijk hoger niveau zal komen te liggen dan nu het geval is. Voor startersleningen heeft het kabinet een bedrag van € 40 miljoen beschikbaar gesteld. Met dat geld kunnen de komende jaren – samen met de gemeentelijke inzet – zo'n 10 000 starters-

leningen worden verstrekt. Dat is een forse toename ten opzichte van het huidige aantal verstrekkingen. Sinds de introductie van de starterslening eind 2002 hebben gemeenten via de SVn in totaal ongeveer 1 000 startersleningen verstrekt. Het aantal gemeenten dat startersleningen verstrekt is groeiende. Eind 2002 heeft een handvol gemeenten het initiatief genomen. Momenteel verstrekken meer dan 80 gemeenten startersleningen. Ik verwacht dat die groei, mede door de stimuleringsbijdrage van het Rijk, zal doorzetten.

Samenhang met de toekomstvisie op het wonen

De leden van de fracties van de PvdA, CDA, GroenLinks, SP, SGP en Christen Unie hebben gevraagd hoe ik de verruimde koopsubsidie zie in het licht van de visie op de woningmarkt.

In «Ruimte geven, bescherming bieden; een visie op de woningmarkt» is veel aandacht besteed aan het belang van het verkleinen van de kloof tussen de huurmarkt en de koopmarkt. Deze twee deelmarkten liggen qua prijs-kwaliteitverhouding teveel uit elkaar en dat zorgt voor stagnatie, omdat mensen de overstap van het ene naar het andere segment niet makkelijk kunnen maken. De modernisering van het huurbeleid is erop gericht deze kloof te verkleinen. De visie geeft verder aan dat passend wonen, de verkoop van sociale huurwoningen, tussenvormen tussen huur en koop en het verlagen van drempels voor verhuizen bijdragen aan het verkleinen van de kloof tussen de huur- en de koopmarkt. In dat opzicht sta ik positief tegenover de initiatiefwetswijziging BEW.

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