

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)

F

BRIEF VAN DE INDIENERS TER AANBIEDING VAN DE NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 oktober 2006

Hierbij doe ik u de nadere memorie van antwoord toekomen van het 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).

Graag zullen wij met u zo spoedig mogelijk over de wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit van gedachten wisselen.

P. Hofstra
B. J. van Bochove
J. C. Verdaas

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 12 oktober 2006

De initiatiefnemers hebben kennis genomen van het nader voorlopig verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en gaan graag in op de gestelde vragen.

De leden van de commissie vragen of zij het goed hebben begrepen dat in de wet wordt gesteld dat er geen beperkingen van het beschikkingsrecht mogen worden gesteld, anders dan in de wet al is geregeld (appartementsrecht). Betekent dat niet met zoveel woorden dat een verkoop onder voorwaarden maar ook een anti speculatiebeding niet kunnen volgens deze wettekst? En zien de leden van de commissie het goed dat de indieners niet zelf in deze wet de mogelijkheid creëren maar in de toelichting wel ruimte willen scheppen om in een AMvB te regelen welke beperkingen er wel zijn toegestaan voor de verkoop? De leden stellen ook de vraag: waarom de indieners de Fair Value regeling niet overnemen en deze geen onderdeel laten uitmaken van dit wetsvoorstel; tevens vragen zij of het de indieners bekend is dat er een groot draagvlak is voor vormen van kopen onder voorwaarden? Ligt het dan niet voor de hand, zo vraagt de commissie, de wet zodanig te wijzigen dat het kopen onder voorwaarden onder de subsidiemogelijkheden van deze wet gaan vallen. Waarom, zo willen de leden van de commissie VRO weten, willen de indieners de discussie weer opnieuw gaan starten? Is het niet zo dat de stagnerende doorstroming van mensen die in een huurwoning wonen en wel onder voorwaarden naar een koopwoning zouden willen en kunnen verhuizen juist voor de stedelijke vernieuwing een geweldige kans is en zou dit instrument niet juist in die wijken ingezet kunnen en moeten worden?

Samengevat is en blijft de belangrijkste vraag van de leden waarom het niet voor de hand ligt uit oogpunt van beperking en eenduidigheid van regelgeving om aan te haken bij de fiscale praktijk en de VROM-regelgeving in MG 2006–06. Waarom in de wet BEW nu opnieuw een beperktere ruimte maken en niet meteen bij de bestaande strakke kaders aansluiten? Ook de NHG sluit op de bestaande kaders aan, en één van de verbeteringen van het wetsvoorstel zou nu juist schuilen in de aansluiting van BEW op NHG.

De vragen van de leden van de commissie hebben alle betrekking op artikel 22. Allereerst gaan de indieners in op de meer technische inhoud van dat artikel, vervolgens op de achterliggende principes.

In artikel 22 is geregeld dat er geen sprake kan zijn van een BEW-Plussubsidie als de woning onder voorwaarden wordt verkregen, dat wil zeggen regels of bedingen die verband houden met die specifieke verkrijging, en die de beschikkingsmacht van de eigenaar-bewoner op welke manier dan ook inperken, daarbij is de splitsing in appartementsrechten uitgezonderd en behoudens bij AMvB gegeven beperkingen. Bij die inperking van de beschikkingsmacht gaat het om zaken als antispeculatiebedingen, termijnen, regels over kortingen, terugverkoop, waardedeling, enzovoorts. Kortom alles waardoor de eigenaar juridisch niet volledig vrij is om te beslissen wanneer, aan wie en voor hoeveel geld hij de woning verkoopt, of waardoor de eigenaar niet vrijelijk kan beschikken over de hele verkoopwinst. Bedingen daarover moeten voor de verkrijging van een BEW-Plussubsidie altijd uitdrukkelijk bij AMvB zijn toegestaan.

De indieners hebben aangegeven dat zij de wet niet hebben willen belasten met een omschrijving van mogelijke regelingen over de verdeling waardevermindering en waardestijging, en anti-speculatiebedingen, doch dat zij het de verantwoordelijkheid van de Minister van VROM

achten dat hiervoor een goede, generieke regeling wordt opgenomen in het BBSH. Het maken van een AMvB zoals genoemd bij artikel 22 zou hierop kunnen aansluiten. Het maken van een AMvB is overigens ook voorbehouden aan de Minister van VROM.

De indieners achten het niet juist om het «kopen onder voorwaarden» onderdeel te maken van de BEW-Plus. Daar is inhoudelijk ook geen reden toe. Immers, indieners juichen het bestaan van verschillende initiatieven tot de stimulering van het eigen woningbezit onder lagere en middeninkomens toe. De BEW-Plus is daarvan slechts een van die initiatieven. Deze bestaat naast de startersleningen zoals deze door de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) is ontwikkeld. Beide regelingen hebben als kenmerk dat zij de koper in een volstrekt zelfstandige positie plaatsen. Het is daarmee een volstrekt gelijke eigendomsvorm zoals die bestaat bij inmiddels zo'n acht miljoen huishoudens. Wij zien niet in dat zulks ook in de toekomst niet voor lagere en middeninkomens geregeld kan worden. Wel erkennen wij dat er op een aantal momenten knelpunten kunnen ontstaan voor deze groepen op de koopwoningmarkt. De BEW-Plus pretendeert deze structureel op te lossen. Daar waar sprake is van kooprijzen die buiten het bereik van de BEW vallen is het mogelijk te werken met kortingen. Deze kortingen kunnen leiden tot nadere regelingen waar het gaat om de terugvordering. Dat is ook daarom juist omdat het hier kan gaan om maatschappelijk kapitaal. Juist op het moment dat er sprake is van een mogelijke vermogenswinst bij de verkoop van de woning is het terecht dat deze korting (kan) worden teruggevorderd.

Naast de BEW-Plus en de Startersleningen zijn er tal van tussenvormen. De koopgarantregeling is daar één van. Deze tussenvormen voldoen, zoals vragenstellers aangeven, aan een behoefte. Indieners hebben principieel gesproken ook geen bezwaren tegen het bestaan van tussenvormen. Het staat in deze de woningcorporaties vrij – binnen de regels van de wet – tussenvormen van koop en huur aan te bieden. Het verrijkt het palet van vormen van eigen woningbezit. Wij erkennen ook dat er succesvolle vormen zijn die thans goed functioneren. Juist omdat er sprake is van een goed functioneren van deze tussenvormen is er ons inziens ook geen grondslag deze onder te brengen onder de werking van de BEW-Plus. Materieel zou dit immers alleen maar betekenen dat wat er al is gesubsidieerd wordt. Voor de koper levert dit geen direct voordeel op. Immers de tussenvorm, verandert daardoor niet. Wel kan het effect hebben op de eventuele onrendabele top die de corporatie mogelijkerwijs investeert in deze tussenvormen. Gelet op de vermogenspositie van de corporaties is er geen reden hiervoor een ondersteunende maatregel op nationaal niveau in te voeren.

Concluderend maakt juist het bestaan van verschillende eigendomsvormen voor woningen de Nederlandse volkshuisvesting rijker. Allen hebben in beginsel bestaansrecht, slechts de aanvliegroude verschilt. Kopers kunnen kiezen. Dat is wel eens anders geweest.

Thans de wet wijzigen, zoals door sommige leden gevraagd, doet ook geen recht aan het karakter van de behandeling in de Eerste Kamer. Hier lijkt het immers primair te gaan om een blijkbaar gewenste politieke wijziging van het voorstel van de indieners. Deze afweging is echter in zijn volle breedte in de Tweede Kamer aan de orde geweest en daar heeft de Kamer in vol bewustzijn en met een overgrote meerderheid ingestemd met een snelle invoering van de BEW-Plus. Dit is tevens gebaseerd op het advies van de Raad van State die juist het schrappen van artikel 22 sterk heeft afgewezen. Letterlijk zegt de Raad van State hierover: «Deze voorwaarden hebben tot doel nadelige beperkingen in hun eigendomsrecht voor eigenaren-bewoners te voorkomen en te voorkomen dat

een mogelijke vermogensgroei uiteindelijk toch weer terechtkomt bij de verkoper/woningcorporatie. Zij strekken in zoverre tot bescherming van de belangen van de kopers. Niet zonder meer is duidelijk dat bevordering van het eigenwoningbezit door de verkoop van huurwoningen zo belangrijk is dat deze beschermende voorwaarden daarvoor zouden moeten wijken. De Raad mist in de toelichting een overtuigende beschouwing waarbij deze belangen duidelijk tegen elkaar worden afgewogen en waarbij aannemelijk wordt gemaakt dat het niet meer gewenst is dat de wet aanvullende voorwaarden stelt ter bescherming van de huurder die zijn woning koopt. Dat, zoals de memorie van toelichting opmerkt, de regels die bij verkoop door corporaties in ieder geval in acht moeten worden genomen, gelden biedt naar de mening van de Raad in dit opzicht onvoldoende zekerheid. Het college acht in het bijzonder een vorm van wettelijke bescherming van de eigenaar-bewoner bij primaire toekenning van een eigenwoning-bijdrage van belang. De Raad beveelt aan ten minste een regeling zoals in het eerste lid van het huidige artikel 22 in de BEW-plus op te nemen.» Dientengevolge hebben indieners het artikel 22 in sterk vereenvoudigde vorm weer opgenomen en het de minister van VROM mogelijk gemaakt nadere bedingen in een AMvB te regelen.

Indieners spreken de wens uit nu snel tot een behandeling te kunnen komen in de Eerste Kamer opdat zij nog in deze kamerperiode hun eigen wetsvoorstel kunnen verdedigen en daarmee de invoering van de wet per 1 januari 2007 veilig stellen. Wij hebben de overtuiging dat met de BEW-Plus het instrumentarium van de Nederlandse volkshuisvesting verrijkt wordt. Er ontstaan, ook voor woningcorporaties, met de BEW-Plus meer mogelijkheden om sneller en beter te kunnen werken aan de omzetting van huur naar koop, de aanpak van de herstructurering en er wordt tegemoet gekomen aan een wens van veel starters om een volwaardige koopwoning te kunnen kopen.