

Vergaderjaar 2005–2006

**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)**

**B Herdruk**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING<sup>1</sup>**

Vastgesteld 5 september 2006

De leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben met meer dan gewone belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Niet in de laatste plaats omdat de behandeling van het oorspronkelijke wetsvoorstel<sup>2</sup> najaar 2000 tot een uitvoerig en kritisch debat in de Eerste Kamer geleid heeft met de initiatiefnemers van het wetsvoorstel.

Alle toenmalige woordvoerders stonden sympathiek ten opzichte van de bedoeling van de wet, namelijk personen met een laag inkomen ondersteunen bij het kopen van een woning. Maar de vraag of het in de wet aangereikte instrumentarium voor de realisering van het beoogde doel tot succes zou leiden werd door diezelfde woordvoerders in verschillende bewoordingen ernstig betwijfeld<sup>3</sup>.

Veel aandacht werd besteed aan datgene wat beoogd werd met artikel 22, vooral lid 4. Alle woordvoerders waren van mening dat in art. 22 meer mogelijkheden gecreëerd zouden moeten worden voor wat genoemd werd de tussenvormen tussen huur en koop. Goede voorbeelden uit de praktijk versterkten deze argumentatie. De initiatiefnemers en vooral de eerste indiener van het wetsvoorstel hadden geen behoefte aan verbreding van de wet en waren huiverig om mogelijkheden te openen voor het verkrijgen van eigendom onder voorwaarden.

Omdat naar het oordeel van de verschillende woordvoerders de risico's van het eigenwoningbezit in de Wet gemitigeerd werden en omdat in art. 22 de mogelijkheid geopend werd om te komen tot beperking van verdere risico's en omdat er tussen de meest relevante partijen in de samenleving hard gewerkt was aan wat genoemd werd een «Fair Value model» is daarover aan het einde van het debat, en na vaststelling van de wet, een motie ingediend<sup>4</sup>, gericht aan de regering, waarin verzocht wordt: zo spoedig mogelijk, zo nodig in combinatie met wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit, te komen tot een uitwerking van de in artikel 22, vierde lid, genoemde algemene maatregel van bestuur, en wel in die zin dat daarin mogelijkheden worden geopend voor tussenvormen van koop en huur, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de toegelaten instelling bij het vaststellen van de koopprijzen geen onderscheid maakt tussen een aanbod tot eigendomsoverdracht zonder nadere voorwaarden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Werner (CDA), Van den Berg (SGP), Ketting (VVD), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Bierman-Beukema toe Water (VVD), voorzitter, Van der Lans (GL), Hessing (LPF), Ten Hove (OSF), V.Dalen-Schiphorst (CDA), Van Raak (SP), Putters (PvdA) en Engels (D66).  
Plv. leden: Nap-Borger (CDA), Van Middelkoop (CU), Van den Oosten (VVD), Lemstra (CDA), Witteman (PvdA), Swenker (VVD), Platvoet (GL), Van Leeuwen (CDA), Slagter-Roukema (SP) en Schouw (D66).

<sup>2</sup> Wetsvoorstel 25 309.

<sup>3</sup> Handelingen EK 2000–2001, nr. 7–254.

<sup>4</sup> Motie Baarda, 25 309, nr. 46e.

op basis van de leden 1, 2 en 3 van artikel 22 en een aanbod tot eigendomsoverdracht met nadere voorwaarden, zoals bedoeld in lid 4 van artikel 22.

Aan deze motie is nooit uitvoering gegeven en er is ook nooit nader over aan de EK gerapporteerd. Dat kan op zijn minst als onzorgvuldig bestempeld worden in de omgangsvormen tussen de EK en de regering. Misschien kan de regering aangeven waarom deze motie niet van een nadere uitwerking voorzien is? Was daar niet alle aanleiding toe, omdat al spoedig in de praktijk bleek dat van de regeling zoals die nu voorlag nauwelijks gebruik gemaakt werd? Deze minister heeft de wet zelfs voorgedragen in het kader van de operatie «Herijking regelgeving». Was dat met het oogmerk om de wet wegens het ontbreken van succes op te heffen? Vond de minister het bevorderen van het verkrijgen van een koopwoning voor lagere inkomens niet dusdanig belangrijk dat met alle mogelijke middelen gezocht zou moeten worden naar adequate instrumenten omdat doel dichterbij te brengen? En is een dergelijk instrument niet bij uitstek een combinatie van een koopsubsidie gekoppeld aan de in de praktijk in de corporatiesector ontwikkelde tussenvormen tussen koop en huur? Waarom heeft de minister toen niet overwogen om de motie Baarda alsnog uit te voeren, dan wel daar nader onderzoek naar te plegen?

In ieder geval heeft het vermoedelijke voornemen van de minister om de wet voor beëindiging voor te dragen de initiatiefnemers er toe gebracht om tot een aanpassing van het oorspronkelijke wetsvoorstel te komen. Zij zijn en waren immers van mening dat de keuzevrijheid ook bij lagere inkomensgroepen tussen een huurwoning en een koopwoning daadwerkelijk aanwezig moet zijn. Een doelstelling die ook door alle leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nog steeds onderschreven wordt.

De initiatiefnemers komen tot voorstellen voor verruiming en vereenvoudiging van de regelingen in de wet. De verruiming komt er samengevat op neer dat mensen aan de *bovenkant* van de doelgroep, dwz met een inkomen nu opgetrokken tot € 38 000 meer en beter gebruik kunnen maken van deze subsidieregeling.

In de wijziging die naar de Raad van State gestuurd is voor advies was een verruimingsmogelijkheid gecreëerd die in intentie ook had kunnen leiden tot verbreding van het bereik aan de *onderkant* van de inkomensgroep, namelijk door het laten vervallen van de beperkende bepalingen zoals opgenomen in het oorspronkelijke artikel 22. In de memorie van toelichting wordt dan ook gesteld dat daardoor beperkende voorwaarden bij de verkoop van huurwoningen vervallen, waardoor een verruiming van kortingsmogelijkheden en waardedeling mogelijk gemaakt wordt.

Het schrappen van artikel 22 lag daarom in de lijn van de uitvoering van de motie Baarda. Graag zouden wij van de initiatiefnemers willen weten waarom zij na het advies van de Raad van State op dit punt niet met een nadere onderbouwing, zoals gevraagd door de Raad van State gekomen zijn, maar weer een enkele niet nader gedefinieerde bepaling hebben ingevoerd tot terugbrengen van beperkende voorwaarden rond de eigendomsoverdracht in een aangepast artikel 22? Was het debat in de Eerste Kamer ook voor de initiatiefnemers geen aanleiding om nader onderzoek naar de mogelijkheden tussen huur en koop te laten plaatsvinden?

De fracties van de **PvdA, CDA, Groen Links, SP, SGP** en **Christen Unie** constateren dat er nu een wijziging van de oorspronkelijke wet voorligt, waarin zo veel mogelijk de vergelijking gezocht wordt met de voorwaarden zoals bij de Nationale Hypotheek Garantie vastgelegd zijn. Dat moge een verbetering zijn voor de inkomensgroepen boven de € 30 000,

maar kan nauwelijks gezien worden als een poging om tot verbreding van de regeling te komen door een vangnet voor te lopen risico's voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken. Zijn de initiatiefnemers niet van mening dat ook huishoudens die thans gebruik maken van de huurtoeslag in principe in aanmerking zouden moeten kunnen komen voor het kunnen kopen van een woning? Als dat zo is zou dan niet gezocht moeten worden naar mogelijkheden om juist voor die groep de risico's op termijn beheersbaar te maken? En zouden de ontwikkelde tussenvormen tussen huur en koop, waar inmiddels meer dan 60 woningcorporaties aan meewerken, niet geholpen zijn wanneer er een relatie met een koop-subsidieregeling gelegd kan worden? Moet de wetgever niet juist naar de praktijk kijken en wetgeving daarop laten aansluiten in plaats van de praktijk naar de hand van de wetgever te zetten? In dat verband wordt aan de initiatiefnemers de vraag gesteld op welke wijze er overleg plaats gevonden heeft met de corporatiesector dan wel met die 60 corporaties die zich nadrukkelijk begeven op de markt tussen huur en koop? Bij telefonische navraag bleken weinig corporaties geïnteresseerd laat staan betrokken te zijn bij de nadere voorstellen zoals ze nu voorliggen. Wil deze wetswijziging effecten resulteren, is het dan niet van groot belang dat de wetgever zich vooraf op de hoogte stelt over de uitvoering en zich weet te vergewissen van de instemming en medewerking van de uitvoerders in dit geval de woningbouwcorporaties?

Aan de minister zouden dezelfde fracties willen vragen hoe de samenhang tussen de verschillende instrumenten van koopsubsidie zoals in deze wetswijziging staan, maar ook in de door de minister voorgestelde startersleningen en in de praktijk ontwikkelde instrumenten rond maatschappelijk gebonden eigendom gezien moeten worden? Wat is overigens de effectiviteit van de startersregeling? Naar verluidt wordt er van die regeling evenals van de voorliggende weinig gebruik gemaakt. Is dat juist en als dat zo is, zou het dan toch niet te overwegen zijn om samen met het werkveld tot een samenhangende aanpak te komen en de regelgeving daarop aan te laten sluiten?

De initiatiefnemers verwachten dat door deze wijzigingsvoorstellen het gebruik van de regeling zal toenemen. Waar is die verwachting op gebaseerd, zo vragen de fracties van het CDA, de PvdA, SP, Groen Links, SGP en de Christen Unie zich af?

Op grond van aannames over groeiend gebruik is er een budgettaire meerjarenprognose gemaakt. De middelen die nodig zijn lopen jaarlijks op, maar kunnen nog meer oplopen wanneer het gebruik toeneemt. Hoger gebruik leidt immers tot hogere uitgaven. Zowel de initiatiefnemers als de minister gaan er vanuit dat de aan deze regeling verbonden extra uitgaven gezocht moeten worden binnen de niet bestaande begrotingsruimte van het ministerie van VROM. Wat is daar de ratio van? Is deze koopsubsidie, waarvan geprobeerd wordt om die zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de voorwaarden zoals ten grondslag liggen aan de Nationale Hypotheek Garantie, niet een regeling die qua uitvoering mede daarom eerder thuis hoort bij het ministerie van financiën, dan wel waarvoor extra budgettaire ruimte gemaakt zou moeten worden als zijnde een nieuwe innovatieve regeling, waar nieuwe middelen voor vrij gemaakt moeten worden? Nu suggereren de initiatiefnemers in de memorie van toelichting dat het niet onlogisch is om middels een bestemmingsheffing bij corporaties de gelden voor deze regeling te verwerven. Veronderstellen de initiatiefnemers dat bestemmingsheffingen bij corporaties niet zullen leiden tot huurverhogingen voor de zittende huurders? Dat dat niet ondenkbaar is moge blijken uit de praktijk waarin verhuurders klip en klaar aan hun huurders aangeven dat de reeds voorgenomen wet betreffende een bestemmingsheffing gevolgen heeft voor de jaarlijkse huurverhogingen. En wordt dan niet de indruk gewekt alsof de laagste inkomensgroepen moeten bijdragen aan een koopsubsidie

voor de iets hogere inkomensgroepen? Wat is de reactie van de minister en de initiatiefnemers daarop?

Zou de minister bovendien aan willen geven hoe zij deze regeling ziet in het licht van haar toekomstvisie op het wonen? Bestaat het voornemen om de verkoop onder voorwaarden nader te regelen in een vernieuwde BBSH?

De voorzitter van de commissie,  
Bierman-Beukema toe Water

De griffier van de commissie,  
Van Dooren