

Vergaderjaar 2001–2002 Nr. 165*

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)

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 12 december 2001

In de vaste commissie voor Volkshuisvesting¹ bestond behoefte de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, naar aanleiding van zijn brief van 10 september 2001 met betrekking tot de bevordering eigenwoningbezit en het standpunt rond Fair Value, een aantal vragen voor te leggen. De staatssecretaris heeft deze bij brief van 27 november 2001 beantwoord.

De commissie brengt hierbij verslag uit van het aldus gevoerde schriftelijke overleg.

De voorzitter van de commissie,
De Beer

De griffier van de commissie,
Eliane Janssen

* De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 142 t/m 142c, vergaderjaar 1999–2000 en EK nrs. 46 t/m 46g, vergaderjaar 2000–2001.

¹ Samenstelling:

Baarda (CDA), 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), Van Bruchem (ChristenUnie) en Van der Lans (GL).

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Den Haag, 10 september 2001

Hierbij treft u aan een afschrift¹ van mijn brief aan de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de Tweede Kamer met betrekking tot de bevordering eigenwoningbezit. In deze brief ga ik in op de achterblijvende resultaten bij de verkoop van huurwoningen, mijn standpunt rond Fair Value en de stand van zaken rond de Wet bevordering eigenwoningbezit (Wet BEW).

Met het afschrift van deze brief kom ik tevens tegemoet aan mijn toezegging van 27 maart 2001 in het kader van de beantwoording van de vragen van de heer de Beer om rond de zomer met een tussenrapportage te komen over de werking van de Wet BEW.

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

¹ Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffiennr. 127492.

BRIEF AAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Den Haag, 3 oktober 2001

In de vaste commissie voor Volkshuisvesting bestond bij de leden van de fracties van PvdA, CDA, GroenLinks, ChristenUnie en SGP behoefte u naar aanleiding van uw brief d.d. 10 september 2001, inzake de bevordering van het eigenwoningbezit de volgende vragen voor te leggen.

Een belangrijk zorgpunt van de leden van de Eerste Kamer bij de behandeling van de initiatiefwet Bevordering Eigen Woningbezit, zoals ook tot uitdrukking is gebracht in de motie-Baarda, betrof een vergroting van de reikwijdte van deze wet. Uit uw brief blijkt dat slechts 264 aanvragen zijn ingediend voor een BEW-subsidie. Van dit aantal hebben maar liefst 58 een negatieve beschikking gekregen, waarvan 80% omdat het maximaal toegestane hypotheekbedrag werd overschreden.

Volgens bijlage 2 van de brief (Interventie enz.) kan door de combinatie van BEW met de Fair Value regeling het bereik van de BEW «fors» toenemen. Anderzijds wordt gewezen op een subsidienadeel voor woningen die zonder korting ook al bereikbaar zouden zijn. Daar wordt echter aan toegevoegd dat dit nadeel kan worden ondervangen door de koper de vrije keuze te geven tussen kopen met of zonder korting, waarbij hij zelf het gunstigste alternatief kiest. Toch wijst u de combinatie van BEW met de Fair Value-regeling van de hand, met name vanwege het nadeel, dat de burger bij dezelfde woonlasten als in een situatie zonder korting, een deel van de waardeverhoging van de woning zou missen. Deze leden wijzen er echter op dat degenen voor wie de aankoop van een woning met BEW maar zonder de Fair Value regeling onbereikbaar is, helemaal niet kunnen profiteren van de waardeverhoging van de woning om de eenvoudige reden dat zij deze nooit zullen kunnen kopen. Deze leden verzoeken u uw afwijzende standpunt ten aanzien van de genoemde combinatie nader te onderbouwen en daarbij ook in te gaan op bovenstaande argumentatie.

In uw brief stelt u enerzijds dat u een combinatie van BEW met de Fair Value-regeling niet wilt toestaan, maar anderzijds dat u een wetswijziging voorbereidt van artikel 22 van de Wet BEW waardoor tussenvormen tussen kopen en huren mogelijk worden. Welke nieuwe mogelijkheden worden door de voorgenomen wetswijziging in de praktijk geschapen? Gezien de discussies die hebben plaats gevonden zouden deze leden het tenslotte zeer op prijs stellen indien u de termijnen waaraan wordt gedacht bij de voorgenomen wetswijziging kunt meedelen.

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting,
E. C. Janssen

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 november 2001

In uw brief van 3 oktober jongstleden vraagt u mij een nadere onderbouwing van mijn standpunt ten aanzien van de combinatie BEW en Fair Value. Tevens vraagt u naar de nieuwe mogelijkheden die door de wijziging van artikel 22 worden geschapen.

Combinatie BEW en Fair Value

In uw brief verzoekt u mij in te gaan op uw argumentatie waarin wordt gesteld dat voor degenen voor wie de aankoop van een woning met BEW maar zonder de Fair Value regeling onbereikbaar is, helemaal niet kunnen profiteren van een waardestijging van de woning om de eenvoudige reden dat zij deze nooit zullen kunnen kopen. Uw constatering ten aanzien van de bereikbaarheid is juist. Volledige uitoefening van het eigendomsrecht is voor mij echter een voorwaarde bij de koop van een woning. Daarnaast biedt het de mogelijkheid van vermogensvorming voor mensen met een laag inkomen. Winstdeling vormt mijns inziens een beperking van dit recht.

In mijn brief aan de Tweede Kamer en tijdens het Algemeen Overleg van 12 september heb ik aangegeven dat ik ervoor heb gekozen de combinatie van BEW met Fair Value vanwege de interferentie hiertussen niet toe te staan. Ik zal dit nader toelichten.

Binnen het Fair Value model wordt de verleende korting beschouwd als een investering van de corporatie. Om rendement te halen uit de investering is winstdeling nodig.

Voor de koper zijn er binnen het model de voordelen van een lagere aankoopprijs als gevolg van de korting met daardoor ook lagere bijkomende aankoopkosten. Eventueel kan bij verkoop ook gebruik worden gemaakt van een waardegarantie.

Wanneer echter de situaties «kopen tegen marktwaarde met BEW» en «kopen met korting en winstdeling volgens Fair Value met BEW» met elkaar worden vergeleken, treedt er bij een gelijke maandlast een financieel nadeel op bij de tweede variant. Het argument dat de koper dankzij de korting in het Fair Value model wel een hoger wooncomfort kan hebben, vind ik niet opwegen tegen het genoemde nadeel.

Bovendien wil ik er nogmaals op wijzen dat tegelijk met de invoering van de BEW een korting tot maximaal 30% mogelijk is gemaakt. De onmogelijkheid zit mijns inziens daarom niet in de BEW, maar in de voorwaarden die corporaties eisen bovenop dat wat in de BEW reeds mogelijk is gemaakt.

Ik ben echter wel van mening dat het kopen volgens het Fair Value model een mogelijkheid moet zijn en dat het kan bijdragen aan de keuzevrijheid tussen huren en kopen. Daarom zal de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen mij binnenkort een voorstel voorleggen waarbij het ook mogelijk zal worden om voor deze constructie de Nationale Hypotheekgarantie te verkrijgen.

Artikel 22 Wet BEW

U heeft mij gevraagd naar de mogelijkheden die worden geschapen door de wijziging van artikel 22 van de Wet BEW. Op nadrukkelijk verzoek van de Eerste Kamer en de Tweede Kamer is gewerkt aan een verruiming van

de wet die tussenvormen met winstdeling mogelijk moet maken. De Algemene Maatregel van Bestuur waarin deze tussenvormen moeten worden beschreven is nog niet ingevuld, omdat mij nog geen korting en winstdelingsregelingen bekend zijn, die in combinatie met de BEW de eerder genoemde nadelen niet kennen. Indien zich een dergelijke regeling aandient, biedt de huidige wetswijziging tijdwinst. Indien een acceptabele invulling aan de motie Baarda c.s. (Kamerstuknummer 25 309) gegeven kan worden, ben ik in principe bereid deze uit te voeren.

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