

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)**

**E**

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

Vastgesteld 10 oktober 2006

De leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben kennis genomen van de antwoorden van de indieners van het wetsvoorstel op de vragen zoals neergelegd in het voorlopig verslag van de commissie d.d. 5 september 2006. De leden van de commissie hadden echter niet alleen aan de indieners van het wetsvoorstel, maar ook aan de regering vragen gesteld. Het antwoord op ook die vragen wordt van essentieel belang geacht voor een zorgvuldige wijze van afhandelen van dit wetsvoorstel. De leden van de commissie hopen dat de antwoorden van de indieners en de antwoorden van de regering zodanig met elkaar in overeenstemming zijn dat er meer duidelijkheid verkregen kan worden op het bijeen brengen van de BEW plus én de verkoop van huurwoningen tegen een verlaagde prijs.

Het moge duidelijk zijn naar aanleiding van de behandeling van het oorspronkelijke wetsvoorstel in het najaar van 2000 in de Eerste Kamer, dat de vragen van de commissie zich vooral op dat punt richten. Er blijven na het antwoord van de indieners nog verschillende vragen over, waarop de leden van de commissie graag antwoord willen hebben. Als de leden van de commissie het goed begrijpen, dan wordt in de wet 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 antispeculatiebeding 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? Los van de vraag of dit een wenselijke dan wel onwenselijke gang van zaken is, wagen enige door ons geraadpleegde juristen te betwijfelen of deze zinsneden werkelijk ruimte bieden om een verkoop onder voorwaarden te regelen daar waar in de wet de beperkingen uitgesloten worden. Mogelijk kunnen de indieners ons op dat punt geruststellen.

Naar aanleiding van alle discussies in en buiten de beide kamers der Staten-Generaal bij de behandeling in 2000 rond de verkoop onder voorwaarden en de door velen gewenst geachte risicodeling (waardoor de groep potentiële kopers aanzienlijk vergroot wordt) is er van januari 2000

<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 (LFP), 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).

tot januari 2002 (!) gediscussieerd over een eerlijke verhouding tussen korting en winstdeling. Die discussie leidde tot de zogenaamde Fair Value. Fair Value is tot stand gekomen door samenwerking tussen Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes en aantal corporaties waaronder Woonbron. Het is onderbouwd door Rigo en Global Property Research. Staatssecretaris Remkes heeft dit model uiteindelijk verwerkt in de MG 2002-06. Ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hanteert de MG 2006-06 als basis: koopmodellen die daaraan voldoen komen voor NHG in aanmerking. Waarom nemen de indieners deze regeling niet over en maken ze deze geen onderdeel van dit wetsvoorstel?

Is dat uitsluitend omdat de indieners zelf, zoals blijkt uit hun toelichting, niet zo tevreden zijn met de neerslag van de jarenlange onderhandelingen tussen alle partijen zoals vastgelegd in de MG? De indieners geven er blijk van een voorkeur te hebben voor een 1:1 verhouding tussen korting en waardedeling, de MG 2002-06 gaat uit van 1:2 bij bestaande bouw en 1:1,5 bij nieuwbouw. Inmiddels zijn deze criteria opnieuw vastgelegd in MG 2006-06, die MG 2002-06 vervangt.

Is het de indieners bekend dat er een groot draagvlak is voor vorm van kopen onder voorwaarden? Is het de indieners bekend dat inmiddels ongeveer 70 corporaties zich verenigd hebben in de Stichting Koopgarant van waaruit ondersteuning plaats vindt? Is het de indieners bekend dat ook de kopers zeer gecharmeerd zijn van deze formule? Maar liefst 9 van de 10 kopers die in het Te Woon model in Rotterdam kunnen kiezen tussen Koopgarant (25% korting, 50% waardeontwikkeling) en marktconforme koop, kiezen voor Koopgarant (zie evaluatie Te Woon). Maar ook elders in het land, waar een vergelijkbare keuze wordt aangeboden, kiest ten minste 2/3e van de kopers voor de korting en winstdelingsregeling. Is het gelet op het draagvlak voor en de onderbouwing van dit model en de afloop van de discussie niet voor de hand liggend om alsnog de wet zodanig te wijzigen dat het kopen onder deze voorwaarden onder de subsidiemogelijkheden van deze wet kunnen 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 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.

Tenslotte wil de commissie VRO graag meer duidelijkheid over de consequenties van de nu voorgestelde wetswijziging op woonvorm woonwageng. De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu heeft op 23 mei 2006 bij de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel in de Tweede Kamer toegezegd voor september 2006 met een brief te komen over de problemen van eigenaren van woonwagens met beperkte restwaarde die bij vervanging zouden stuiten op het uitsluitingsartikel 12 (zie: TK81-5042). De commissie draagt nog geen kennis van een dergelijke brief en wil graag vernemen of hier al meer opheldering over verschaft kan worden.

De voorzitter van de commissie,  
Bierman-Beukema toe Water

De griffier van de commissie,  
Van Dooren