

Vergaderjaar 2004–2005

29 917

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

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL I ALGEMEEN

Paragraaf 1 Inleiding

In 2001 is de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) in werking getreden. Doel van de wet is het bevorderen van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt; de wet maakt het door middel van een inkomensafhankelijke bijdrage voor lagere inkomens mogelijk om te kiezen voor een koopwoning.

Het gebruik van de regeling is tot op heden beperkt gebleven. In de periode van drieëneenhalf jaar die sinds de start is verstreken, werden circa 650 koopsubsidies verstrekt. De voornaamste achtergrond van dit beperkte beroep ligt enerzijds in het geringe bereik van de regeling, zeker in relatie tot de sterk gestegen prijzen van koopwoningen. Anderzijds hebben de maatregelen om de doelgroep te beschermen te beperkend gewerkt... De hypotheek van koopwoningen zowel voor nieuwbouw als voor een bestaande woning mag bijvoorbeeld niet hoger zijn dan € 105 550. In dit segment is het aanbod zeer beperkt. Analyses laten zien dat in de periode tussen 2000 en 2002 maximaal 1 700 kooptransacties in aanmerking hadden kunnen komen voor toepassing van de regeling. In diezelfde periode werden circa 350 koopsubsidies verstrekt: een score van 30%. Gelet op de complexiteit van de regeling en de geringe bekendheid ervan is dat nog aanzienlijk. De regeling is in de uitvoering te ingewikkeld en sluit onvoldoende aan bij de praktijk van geldverstrekkers.

Ondersteuning keuzemogelijkheden blijft nodig

In het kader van de «Herijking regelgeving» heeft de Minister van VROM in haar brief aan de Tweede Kamer op 17 oktober 2003¹ bekendgemaakt de huidige BEW in 2006 te willen intrekken. Op verzoek van de Kamer heeft de Minister eerst de evaluatie van de BEW bij brief van 17 november 2004 toegezonden aan de Tweede Kamer. Deze evaluatie geeft een goed beeld van de verschillende knelpunten van de huidige regeling. Deze hebben vooral betrekking op het geringe woningaanbod dat binnen de voorwaarden van de regeling beschikbaar kwam en de uitvoerings-

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 29 211, nr. 7.

aspecten die onvoldoende bleken aan te sluiten op de werkwijze van geldverstrekkers.¹ Tegelijkertijd blijkt dat er juist vanuit de categorie starters veel belangstelling bestaat. De Minister heeft in haar brief aangegeven nog steeds veel waarde te hechten aan de bevordering van het eigenwoningbezit. Zij tekent daarbij aan dat voor een effectieve ondersteuning van lagere inkomens thans meer te verwachten valt van op specifieke situaties toegesneden lokaal maatwerk. Een rijksbrede generieke regeling sluit zij niet bij voorbaat uit.

De VROM-raad wijst in haar advies van 19 november 2004² eveneens op de knelpunten in de huidige regeling, en stelt dat BEW een alternatief verdient. De raad adviseert om ruimere inkomens- en koopgrenzen aan te houden. Verder wijst ze op de inkomensgroep net boven de huursubsidiegrens waar potentieel een grote vraag ligt. Voor hen kan met betrekkelijk weinig middelen een koopwoning bereikbaar worden gemaakt. De raad adviseert derhalve onder meer de leencapaciteit uit te breiden en veel nauwer aan te sluiten bij de voorwaarden van de NHG.

De indieners beogen met dit voorstel van wet tot verbetering van de BEW te voorzien in een verbeterde rijksbrede generieke regeling. Initiatiefnemers menen namelijk dat het ongewenst is weer terug te vallen in een volkshuisvestingsbeleid waarin de scheiding tussen koop en huur ook tegelijkertijd een scheiding in inkomensgroepen is.

Voor een evenwichtige opbouw van de samenleving in wijken en buurten achten initiatiefnemers het van belang dat ieder huishouden de mogelijkheid wordt geboden om zelf te kunnen voorzien in zijn of haar huisvesting. Men dient daarbij in vrijheid te kunnen kiezen tussen een koop- dan wel een huurwoning. Dit uitgangspunt sluit aan bij de wens van burgers. De uitkomsten van het meest recente Woningbehoeftenonderzoek (WBO 2002) laten dat zien. Zo gaven 232 000 huurders aan binnen twee jaar naar een koopwoning te willen verhuizen en toonden 737 000 huurders belangstelling voor de aankoop van hun huurwoning. Daarnaast is er ook onder starters op de woningmarkt een grote belangstelling voor de koopsector. Volgens het WBO willen 144 000 starters binnen twee jaar in een koopwoning hun entree op de woningmarkt maken.

In het Woningbehoeftenonderzoek kon nog geen rekening worden gehouden met de voorstellen voor een nieuw lange termijn huurbeleid. Als de Tweede Kamer hier mee instemt kan worden aangenomen dat met het duurder worden van de huurwoning de koopwoning voor de burger in aantrekkingskracht toeneemt. De nu nog verkapte voordelen van een relatief lage huur komen op termijn immers te vervallen. Daarmee vervalt voor een groot aantal huurders het huidige motief om niet de overstap te maken naar de koopsector. Het belang van een goed toegankelijke en financieel bereikbare koopsector neemt hiermee verder toe.

De koopsector verdwijnt voor velen uit beeld

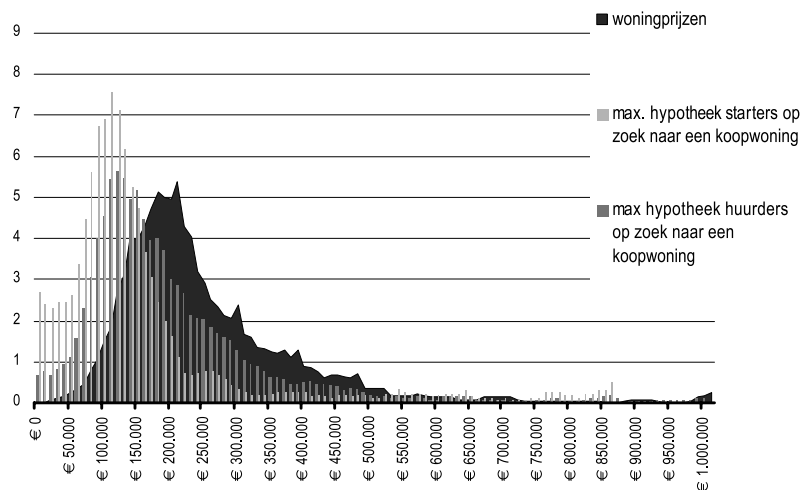
In weerwil van de wens van veel burgers om een woning te kopen laten de ontwikkelingen op de woningmarkt een tegengestelde ontwikkeling zien. Terwijl in 1998 de koopsector nog redelijk bereikbaar was voor starters en huurders, is die betrekkelijk gunstige situatie gaandeweg sterk veranderd. De gemiddelde prijs van een koopwoning steeg van € 137 500 eind 1998 naar € 210 000 in 2004. Als gevolg van de forse prijsstijgingen hebben veel mensen – en naar nu blijkt in toenemende mate ook middeninkomens – de koopsector uit beeld zien verdwijnen. Ruwweg de helft van de starters die een koopwoning wenst, heeft nu veel moeite om een woning te vinden die betaalbaar is. Hetzelfde geldt voor een kwart van de huurders die een koopwoning zou willen.

¹ «Evaluatie van de Wet BEW», (VROM 2004.).

² «Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland», advies VROM-raad, 19 november 2004.

De navolgende figuur laat zien dat in 2002 de koopprijzen letterlijk uit beeld van de koopstarters zijn geschoven.¹ De figuur laat de prijsverdeling van de koopvoorraad zien (percentage woningen naar koopprijs), vergeleken met de verdeling van de financiële mogelijkheden (percentage koopstarters naar haalbare leensom).

Figuur1 De financiële mogelijkheden van koopstarters in 2002



De stagnatie op de woningmarkt wordt, naast de tekortschietende productie, mede veroorzaakt door het teruglopende aantal mensen dat financieel niet meer in staat is om de stap van huur naar koop te maken. Dat heeft ondermeer tot gevolg dat de vraag naar huurwoningen is aangehouden, met een gespannen huurmarkt en lange wachttijden als gevolg. In de koopsector, waar de afgelopen jaren nog druk werd verhuurd, bestaat het risico van stagnatie als de aanvoer van nieuwe «koopstarters» stopt. Met het uiteengroeien van de huur- en koopsector is een gat gevallen in de stapsgewijze wooncarrière die veel mensen graag willen doormaken: van huurwoning naar bescheiden koopwoning naar betere koopwoning.

Een herziene regeling: de BEW-Plus

In bovengenoemde ontwikkelingen zien de indieners meerdere aanleidingen om te komen tot een herziening van de BEW: de BEW-Plus.

Indieners hebben daarbij dankbaar gebruik gemaakt van de kennis en ervaringen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (Karel Schiffer en Hans Mersmann) en de ambtelijke bijstand van het ministerie van VROM (Veronica van Berkel, Maik Schumacher en Arjen Zandstra). Daarnaast hebben Jacqueline Tellinga, Miranda Zwartjens en Frido Kraanen aan de totstandkoming van de BEW-Plus bijgedragen en adviezen verleend. Verder zijn indieners diverse vertegenwoordigers uit de wereld van de woningcorporaties en projectontwikkelaars erkentelijk voor hun praktijkbreng.

De hoofdpunten van de BEW-Plus zijn:

- 1) **een vergroting van het bereik** van de regeling, zowel in termen van inkomen, koopprijs als leeftijd;

¹ Zie de publicatie «Gescheiden markten?», over de ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt (VROM 2004).

- verhoging van de maximale koopprijs van € 131 950 (BEW prijspeil 2004) naar de maximaal toegestane prijs van een sociale koopwoning, i.c. € 156 500 (BEW-Plus prijspeil 2005);
- verhoging van de maximale hypothecaire leensom van € 105 550 (BEW 2004) naar de maximaal toegestane leensom die nodig is om een sociale koopwoning te kunnen financieren, i.c. € 169 000 (BEW-Plus prijspeil 2005);
- verhoging van de maximale inkomensgrens (BEW inkomensgrens huursubsidie) tot het inkomen waarbij volgens de normen van de NHG de financiering van een sociale koopwoning zelfstandig mogelijk is, i.c. € 37 700 (BEW-Plus, prijspeil 2005);
- verlaging van de minimumleeftijd ten gunste van starters van 23 jaar naar 18 jaar.

2) **een grondige vereenvoudiging** en aansluiting bij de Voorwaarden & Normen en de uitvoeringspraktijk van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) waardoor:

- een snelle en efficiënte indiening en uitvoering mogelijk;
- een verantwoorde aankoop is gewaarborgd door middel van een maximale financieringslast per inkomensgroep;
- de te kopen woning aan de eisen van goed onderhoud voldoet;
- er een restschuldregeling en kwijtscheldingsmogelijkheid is voor kopers die door omstandigheden gedwongen zijn hun woning met verlies te verkopen;
- er het voornemen bestaat de NHG uit te breiden met een regeling waarin huishoudens met een inkomensterugval tijdelijk uitstel van betaling kunnen krijgen.
- de BEW-Plus volledig is geïntegreerd in de praktijk van de NHG (de garantieverstrekking) en daarmee in die van de financiers en hypotheekbemiddelaars.

3) **een vergroting van het aanbod** door beperkingen rond «verkoop onder voorwaarden» te vereenvoudigen:

- uitgangspunt blijft dat de vrije beschikkingmacht van de koper over zijn of eigendom en het beheer daarvan is gewaarborgd;
- het huidige artikel 22 in de BEW dat beperkende voorwaarden bij de verkoop van huurwoningen niet toestaat komt te vervallen;
- daardoor ontstaat een verruiming van kortingsmogelijkheden dan wel waardedeling waardoor projectontwikkelaars, corporaties en gemeenten specifieke arrangementen kunnen ontwerpen die het aanbod doen toenemen.

PARAGRAAF 2 BELEIDSCONTEXT

Naar een sociale koopsector

De indieners plaatsen de BEW-Plus, net als de oorspronkelijke regeling, in het perspectief van de totstandkoming van een sociale koopsector. Daarvoor wordt een koopsector verstaan met keuzemogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen en waarbinnen blijvend goede en betaalbare koopwoningen op de markt komen. De BEW-Plus ondersteunt daarbij de vraagzijde en verdient nadrukkelijk aanvulling met maatregelen aan de aanbodzijde.

De sociale koopsector die de initiatiefnemers voor ogen hebben, geeft mensen met een bescheiden inkomen de kans om op een verantwoorde manier blijvend verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonsituatie. Die kans wordt velen nu niet geboden. In de gedachte van een sociale koopsector krijgen mensen de kans om, gesteund en geborgd, zélf vorm te geven aan hun woonsituatie. Een gedegen garantiestructuur zoals die van het Waarborgfonds Eigen Woningen is een randvoorwaarde als vangnet voor het opvangen van de financiële risico's voor zowel geldgevers als geldnemers. Voor partijen die nu nog te vaak voor anderen beslissen – gemeenten, corporaties, institutionele verhuurders, projectontwikkelaars – ligt er de uitdaging het perspectief te kantelen. Ook daaraan wil de BEW-Plus bijdragen.

Een eigen woning: zeggenschap en verantwoordelijkheid

De positieve aspecten van eigenwoningbezit zijn in de memorie van toelichting bij de oorspronkelijke BEW al uitgebreid toegelicht. Ze gelden nog onverkort. Zo stelt het bezit van een eigen woning mensen in staat om vermogen op te bouwen en om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonsituatie. Het bezit van een eigen woning verhoogt ook de verantwoordelijkheid die mensen voelen én nemen voor de kwaliteit van de buurt en de leefomgeving. Recent onderzoek naar de leefbaarheid van wijken bevestigt dat: «kopers voelen zich gemiddeld genomen meer betrokken en verantwoordelijk dan huurders en zijn ook meer geneigd zich actief in te willen zetten voor de wijk».¹ Eigenwoningbezit vergroot ook de financiële participatie bij de instandhouding van onze woningvoorraad. Er komen meer aandeelhouders die daadwerkelijk investeren en dus ook een direct belang hebben bij het hoog houden van de kwaliteit. Voor de vitaliteit van de stad zijn dat essentiële ontwikkelingen.

De nieuwbouw van sociale koopwoningen

Met de hier voorgestelde BEW-Plus willen de indieners weer inhoud en betekenis geven aan de term sociale koopwoning in het beleid van zowel de rijksoverheid als dat van provincies, gemeenten en opdrachtgevers en ontwikkelaars. De nieuwbouw van betaalbare koopwoningen komt aan de orde in de afspraken die Rijk, provincies en gemeenten maken over de inzet van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en in de Woningbouwafspraken 2005–2009 die het Rijk, met inzet van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS), met de stedelijke regio's maakt. Onder een betaalbare nieuwbouwkoopwoning wordt daarbij een woning verstaan met in 2005 een koopprijs van maximaal € 156 500. Het belang van een flinke nieuwbouwproductie in dat prijssegment is onomstreden.

Naar de mening van de indieners is er meer nodig om de productie van betaalbare koopwoningen op te voeren én binnen het bereik van «koopstarters» te brengen. Wie zonder vermogen – bijvoorbeeld de waarde van de eigen woning – een betaalbare koopwoning wil kopen, zal de koopsom

¹ «Leefbaarheid van wijken», Ministerie van VROM, februari 2004.

volledig moeten financieren. Voor de meeste starters en huurders is dat het geval. Zij moeten bovendien rekening houden met de bijkomende kosten, die bij een nieuwbouwwoning circa 8% bedragen. In de praktijk komt het er zodoende op neer dat een aspirant-koper € 169 000 zal moeten lenen om een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Wie een dergelijke lening onder NHG wil afsluiten, zal minimaal € 37 700 (bruto) moeten verdienen. De indieners zijn van mening dat een koopwoning die door de overheid als betaalbaar wordt aangemerkt, ook financieel bereikbaar moet zijn voor de doelgroep waarvoor zij is bedoeld. Dat betekent dus ook dat de subsidievoorwaarden deze ruimte moeten bieden. Ten opzichte van de BEW – waar de bovengrens van de huursubsidie gold – is verhoging van de inkomensgrenzen gewenst.

De BEW-Plus beoogt een proces op gang te brengen waarin de betaalbare koopwoning weer een volwaardig onderdeel van het woonbeleid wordt. De vraag is er, het aanbod dient verruimd te worden. Wat dat laatste betreft zijn nu vooral de gemeenten en corporaties aan zet. Zij kunnen nu, meer dan voorheen, inzetten op een jaarlijks te realiseren segment betaalbare koopwoningen. Alleen dan krijgen de lagere en middeninkomens -ondersteund door de BEW-Plus – pas echt de mogelijkheid om te kiezen tussen huren en kopen. Dat kan een volgende stap in hun wooncarrière betekenen. In het kader van de herstructurering is het van groot belang om mensen die dat willen het perspectief te bieden dat zij in hun wijk kunnen blijven wonen. De BEW-Plus sluit hiermee aan op het beleid van het Ministerie van VROM, dat inzet op een verhoging van de woningproductie en een voortvarende aanpak van de herstructurering.¹ De verbeterde BEW sluit eveneens aan op de verbeterpunten van het ISV en de 56 wijkeraanpak: differentiatie, betaalbare koopwoningen voor de (lagere) middeninkomens, doorstroming binnen de wijk, vasthouden van buurtbewoners met een hoger inkomen, vergroten van sociale stabiliteit. De BEW-Plus is naar onze opvatting een belangrijk instrument voor het herwinnen van het vertrouwen van de burger in deze wijken. Van de 65 000 koopwoningen die, volgens het rijksbeleid, als vervangende nieuwbouw in de 56 wijken gebouwd moeten worden, behoort naar de mening van de indieners een substantieel deel in de betaalbare koopsector te worden gerealiseerd.

Voortvarende verkoop van huurwoningen

De grootste mogelijkheden om het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten liggen echter in de verkoop van huurwoningen. De verkoop door woningcorporaties blijft ver achter bij de doelstellingen van het rijksbeleid. Enerzijds omdat er eenvoudigweg te weinig huurwoningen te koop worden aangeboden. Anderzijds ook omdat voor zittende bewoners de verkoopprijs – op marktwaarde getaxeerd – vergeleken met de huurprijs op dit moment vaak ongunstig uitvalt. De initiatiefnemers zien de ruimere mogelijkheden die de BEW-Plus biedt als een uitdaging voor de corporatiesector. Nog teveel corporaties gaan ervan uit dat hun maatschappelijke doelstelling – het bieden van goede en betaalbare huisvestingsmogelijkheden in het bijzonder aan mensen met een bescheiden inkomen – in hoofdzaak door middel van verhuur kan worden bereikt. Het andere middel, de verkoop van goede en betaalbare woningen, blijft tot op heden ernstig onderbelicht. Verhuur en verkoop zijn nog te weinig gelijkwaardige instrumenten in het repertoire van de corporatie. Dat repertoire moet veel beter worden benut door bewoners en woningzoekenden «woondiensten en huisvestingsmogelijkheden» aan te bieden waarbij de keuze voor de contractvorm (huur en koop, beide in diverse varianten) bij de burger ligt. Initiatieven in die richting zijn er, maar ze zijn nog lang geen gemeengoed. Dat moeten ze wel worden.

¹ Zie onder meer de brief aan de Tweede Kamer over de voortgang van de acties ter verhoging van de woningbouwproductie van 21 september 2004 en de brief over de voortgang van het Actieprogramma Herstructurering (aanpak 56 prioriteitswijken) van 17 september 2004.

«Korting of waardedeling»

Met de gestegen koopprijzen die de afgelopen periode kenmerkten, is aankoop van de huurwoning tegen marktwaarde voor de zittende bewoner vaak geen aantrekkelijk alternatief. De koopprijs is te hoog, in vergelijking met de huidige huurprijs. Corporaties bieden huurwoningen daarom soms tegen een verlaagde prijs te koop aan. Soms wordt dat korting genoemd, vaak is het een uitgestelde betaling en doorgaans is de verkoop met tal van voorwaarden omkleed, zoals deling van de waardeontwikkeling bij wederverkoop. De huidige BEW legt (art. 22) een aantal beperkingen op aan deze «verkoop onder voorwaarden». Gelet op het belang van het vergroten van het betaalbare koopaanbod en vermindering van regelgeving, komen die beperkingen in de BEW-Plus te vervallen. In de praktijk betekent dit dat de wet geen aanvullende voorwaarden meer stelt aan de vorm waarin verkoop van huurwoningen wordt gegoten. Wel gelden uiteraard de regels die bij verkoop door corporaties in ieder geval in acht moeten worden genomen. Zo is de Eigenwoningregeling uit de Wet op de inkomstenbelasting van toepassing, zodat de vrije beschikkingmacht van de koper over de woning is gewaarborgd. Dat is tevens een voorwaarde om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Ook is – vooralsnog – de zogenaamde «korting- en waardedelingsregeling» van het Ministerie van VROM van toepassing.¹ De indieners zijn echter van mening dat deze regeling aanpassing behoeft, vast te leggen in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). De daarin op te nemen lijn zou moeten luiden dat verkoop van huurwoningen altijd plaatsvindt onder volledige overdracht van het juridisch eigendom, en bij voorkeur ook van het volledige vermogensrisico. Pas dan heeft de koper immers de volledige zeggenschap én verantwoordelijkheid over de eigen woning. Bij verkoop tegen een lagere prijs dan de getaxeerde marktwaarde verdient een eenvoudige terugbetalingsregeling (bestaande uit de verleende «korting», eventueel voor inflatie gecorrigeerd) de voorkeur. Aanvullende voorwaarden over deling van de waardeontwikkeling zouden slechts bij uitzondering moeten worden toegepast. Bovendien behoort daarbij de verhouding tussen het «kortingspercentage» en dat van de waardedeling 1:1 te zijn in plaats van, zoals nu, 1:2. Een «korting» van 15%, gekoppeld aan een aandeel van 70% in de winstdeling voor de koper, komt nu in veel verkoopconstructies terug (met een verhouding van 25–50 als maximum). Dit doet geen recht aan de verantwoordelijkheid die de koper draagt voor zijn woning. De koper wordt onvoldoende serieus genomen in zijn nieuwe rol als eigenaar. Indieners menen dat een prijsverlaging van (bijvoorbeeld) 40% een waardedeling van niet meer dan 40% voor de verkopende corporatie rechtvaardigt, oftewel de verhouding van 1:1. Overigens zou bij verkoop tegen een verlaagde prijs een anti-speculatiebeding vanzelfsprekend moeten zijn.

Verkoop als kernactiviteit

Het woonbeleid zou méér dan tot nog toe de bevordering van het eigen woningbezit onder brede lagen van de bevolking inhoud moeten geven. De corporaties hebben hierin een sleutelrol. De indieners blijven daarom van mening dat in het BBSH de verkoop van huurwoningen nadrukkelijk als een kernactiviteit van corporaties moet worden aangeduid. De vrijblijvendheid waarmee verkoop totnogtoe wordt opgepakt rechtvaardigt het opnemen van een verantwoordingsveld «bevordering eigenwoningbezit» in het BBSH. De indieners wijzen in dit verband opnieuw op de Kamerbreed gedragen motie over het invoeren van dit zevende prestatieveld, ingediend ten tijde van de behandeling van de Nota Mensen, wensen, wonen.² Tot nu toe is hier nog steeds geen uitvoering aan gegeven. In genoemde motie wordt de regering verzocht om over de nieuwbouw- en

¹ Deze regeling is vastgelegd in MG 2002–06 en staat corporaties toe om woningen te verkopen tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de marktwaarde, mits de verhouding tussen het percentage korting op marktwaarde en het percentage deling waardeontwikkeling maximaal 1:2 (bestaande woningen) of 1:1,5 (nieuwbouw) is. Het maximale percentage deling waardeontwikkeling bedraagt 50%, omdat de woning anders in fiscale zin (renteaftrek) niet meer als eigen woning wordt beschouwd.

² Motie van de leden Hofstra en Duivesteyn, Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 24 (4 april 2001).

verkoopdoelstellingen concrete meerjarenaafspraken te maken met gemeenten en corporaties, en verkoop van sociale huurwoningen en de bouw van sociale koopwoningen als apart prestatieveld op te nemen. Bovendien wordt de regering verzocht om de verkoopdoelstellingen niet alleen op de voet te volgen en eventuele belemmeringen weg te nemen, maar zo nodig met nadere maatregelen te komen. «Daarbij kan gedacht worden aan het opleggen van een financiële heffing», zo meldt de motie. Nu, drieëneenhalf jaar na dato, staat deze boodschap nog onverkort over-eind. De indieners zien haar graag met spoed opgenomen in een bijstel-ling van het BBSH, en staan voor dat zij in algemene zin als vanzelfsprekend onderdeel gaat uitmaken van het volkshuisvestingsbeleid van het Ministerie van VROM.

De noodzaak van een landelijke generieke regeling

Gelukkig zijn er ook veel gemeenten en corporaties die weldegelijk hard bezig zijn om het eigenwoningbezit onder de lagere en middeninkomens te bevorderen. Dat doen ze onder meer door de prijs van nieuwe koopwo-ningen te verlagen (verrekening van grondkosten bijvoorbeeld), aankoop van huurwoningen betaalbaar te maken (kortingsregelingen in diverse varianten) of de financieringsmogelijkheden te verruimen (starters-leningen, middensegmenthypotheken enzovoorts). Goede voorbeelden zijn er zeker. Ze moeten echter navolging krijgen en mogen niet in de experimentele hoek blijven zitten. Het mag niet zo zijn dat bij enige vorm van tegenslag de lokaal ontworpen regelingen weer afgeschafte worden. Lokaal beleid van gemeenten en corporaties gericht op vergroting van het aanbod in de sociale koopsector verdient ondersteuning van de landelijke overheid. Niet in termen van extra regelgeving, maar door een inkomens-afhankelijke koopsubsidie toe te kennen. De woningbouw- en verkoop-initiatieven die op lokaal niveau worden ondernomen, krijgen dan de ruimte om ook gerealiseerd te worden. Mensen met lagere inkomens kunnen met financiële ondersteuning van het rijk de sociale koopwo-ningen waar lokaal in wordt voorzien ook daadwerkelijk af gaan nemen. De initiatiefnemers willen op deze wijze voorzien in een rijksbrede rege-ling.

Bijlage 1 geeft een overzicht van de knelpunten uit de evaluatie van de BEW en de aanpassingen van de BEW-Plus.

PARAGRAAF 3 HET BEREIK VAN DE BEW-PLUS

De BEW-Plus wil de sociale koopwoning bereikbaar maken voor lagere en middeninkomensgroepen. Dat gebeurt als volgt:

1. De bovengrens van het sociale koopsegment wordt ontleend aan de afbakening die het ISV geeft aan een betaalbare koopwoning, i.c. € 156 500 (prijspeil 2005).¹ Dit bedrag, vermeerderd met 8% verwer-vingskosten, definieert de maximale leensom waarvoor BEW-Plus subsidie kan worden verkregen (€ 169 000).
2. De financiële bereikbaarheid van deze koopwoning wordt bepaald door de financieringsnormen van de NHG. Aan de hand van deze normen wordt duidelijk dat ook mensen met een inkomen boven de grens van de huursubsidie niet in staat zijn om zelfstandig een betaal-bare koopwoning te bemachtigen. De BEW-Plus stelt deze groep daar wél toe in staat. In 2005 gaat het dan om mensen een bruto inkomen vanaf € 29 000 tot € 37 700.²
3. Om de sociale koopwoning bereikbaar te maken voor mensen op het

¹ Het Beleidskader ISV-2 noemt een prijsgrens van € 136 134 (prijspeil 2002) en kondigt aan dat deze vanaf 2005 zal worden gehanteerd als jaarlijks bij te stellen bovengrens van de categorie betaalbare woningbouw (zie MG 2004-9). De indexering zal plaatsvinden met de stijging van de bouwkosten (CPB-index, gemiddeld over de afgelopen drie jaar).

Tussen 2002 en 2005 bedroeg deze jaarlijks 4,75%. De bovengrens komt daarmee in 2004 uit op € 149 374 en in 2005 op € 156 469.

² Het maximum inkomen conform de Huursubsidiewet (€ 25 075) is hier vertaald naar het bruto inkomen in 2005, te weten 29 000 (afgerond), om integratie in de NHG mogelijk te maken.

inkomensmaximum van de huursubsidie, moeten de financieringslastpercentages van de NHG met een opslagfactor worden verhoogd. In prijzen van 2005 bedraagt deze 8,8 procent. Door voor huishoudens onder de huursubsidieregrens het opslagpercentage eveneens van toepassing te laten zijn, blijft ook voor hen de keuzemogelijkheden op de koopmarkt verruimd. Uitgangspunt van de BEW-Plus is dat de aan het eigenwoningbezit verbonden financiële lasten (rentebetaling en aflossing van de hypotheeklening) in een verantwoorde verhouding tot de hoogte van het inkomen moeten staan. Bij de uitwerking van dit principe sluit de BEW-Plus aan op de systematiek van de NHG. De NHG werkt namelijk met financieringslastpercentages die aangeven welk deel van het inkomen tegen aanvaardbare netto lasten kan worden aangewend voor het aangaan van een hypotheeklening. In deze benadering is gewaarborgd dat de woonuitgaven zodanig hoog zijn, dat zij niet ten koste gaan van andere noodzakelijke uitgaven. De financieringslastpercentages worden op advies van het NIBUD door het WEW opgesteld en door de VNG en de Minister van VROM goedgekeurd en vastgesteld. Jaarlijks worden de percentages, rekening houdend met de koopkrachtontwikkeling en wijzingen in de sfeer van belastingen en premies, bijgesteld.

Ter illustratie geeft figuur 2 een deel van de financieringslasttabel 2005 van de NHG weer.

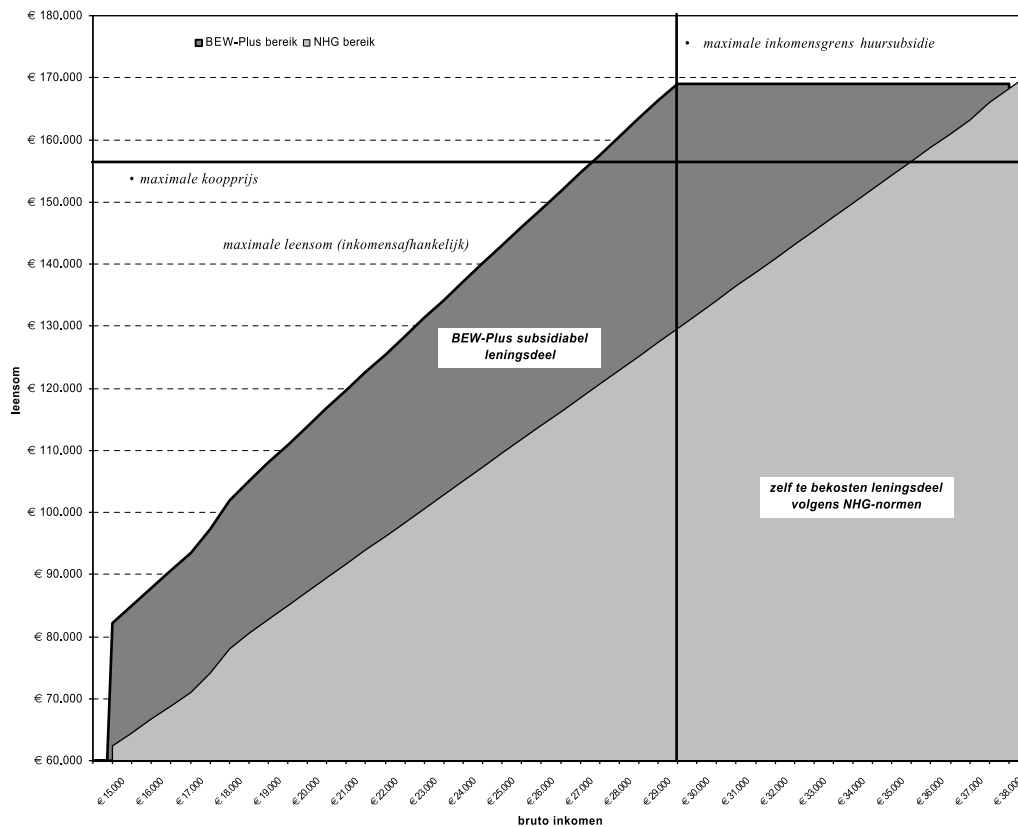
Figuur 2 Financieringslasttabel NHG 2005 (tot 65 jaar, gedeeltelijke weergave)

Toets-inkomen €	Toetsrente t/m 5%	5,01%–5,5%	5,501–6%	6,01–6,5%	6,501% +
16 500	27,7%	28,0%	28,3%	28,6%	28,9%
17 000	28,1%	28,5%	28,9%	29,3%	29,7%
17 500	28,7%	29,2%	29,7%	30,2%	30,7%
18 000	28,8%	29,5%	30,2%	30,9%	31,6%
19 000	28,8%	29,6%	30,4%	31,2%	32,0%
37 000	28,9%	29,7%	30,5%	31,3%	32,1%

Aan de hand van deze financieringslastpercentages kan worden berekend welke leensommen en koopprijzen, gelet op het inkomen, aanvaardbaar en haalbaar zijn volgens de NHG.

Met de BEW-Plus wordt de financieringslastpercentages opgehoogd waardoor er ruimere keuzemogelijkheden op de koopmarkt ontstaan. Onderstaande figuur geeft grafisch het bereik van de BEW-Plus weer. De figuur laat in het onderste, lichtgrijze vlak de maximale leenmogelijkheden zien waarbij gegeven het inkomen nog NHG kan worden verkregen. Het donkergrijze bovenste vlak toont de aanvullende financieringsmogelijkheden die de BEW-Plus creëert. Dit vlak laat zien welke leensom met BEW-Plus ondersteuning op een verantwoorde wijze kan worden gefinancierd.

Figuur 3 Bereik BEW-Plus (2005)



Figuur laat zien dat de keuzemogelijkheden door de BEW-Plus toenemen:

- Onder het inkomensijkpunt nemen de leenmogelijkheden toe als gevolg van de opslag op de financieringslastpercentages (8,8% in 2005). Zo stijgt bij een bruto inkomen van € 19 000 de maximale leensom van € 84 944 (NHG) naar € 110 900 (BEW-Plus).
- Vanaf een bruto inkomen dat vergelijkbaar is met het maximale inkomen uit de huursubsidieregeling (€ 29 000) komt een leensom van € 169 000 binnen bereik. Daarmee kan de aankoop van een sociale koopwoning volledig en verantwoord worden gefinancierd.
- Bij de wat hogere inkomens zorgt de BEW-Plus voor een bescheiden toename van de leenmogelijkheden. Voor deze inkomens is de sociale koopwoning al bijna zelfstandig bereikbaar, en hoeft de BEW-Plus een geringer leentekort te overbruggen. Zo is bij een bruto inkomen van € 34 500 op grond van de NHG-normen al een lening mogelijk van € 154 241.

De subsidieberekening

De BEW-Plus is bedoeld voor de eerste aankoop van een koopwoning en wordt verstrekt voor hypotheekleningen die met NHG worden aangegaan. Als de benodigde lening binnen het bereik van de regeling (het donkergrijze vlak in de figuur) ligt, is subsidie mogelijk. De hoogte daarvan wordt als volgt berekend. Uitgangspunt is een annuïtaire hypothecaire lening met een looptijd van 30 jaar en een rentevaste periode van 10 jaar. Eerst

wordt uitgerekend hoe hoog de aan de benodigde hypotheeklening verbonden netto maandlasten zijn. Daar worden vervolgens de netto lasten van afgetrokken die volgens de NHG-normen aanvaardbaar zijn. Het verschil is de hoogte van de subsidie. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de maandlasten in een aanvaardbare verhouding tot de hoogte van het inkomen staan. De subsidieberekening ziet er voor de drie eerder genoemde inkomens als volgt uit.

Figuur 4 Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 22 500 (2005)

- meer zoekmogelijkheden door een opslag op het financieringslastpercentage:

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	37,6%	+ 8,8 punt
Maximale leensom	€ 100 592,06	€ 131 328,52	+ € 30 736,46

- lastenberekening (rente 5%, annuïtaire lening looptijd 30 jaar, belastingdruk 40,65%):

Hoofdsom	€ 100 592,06	€ 131 328,52
Rentedeel	€ 419,13	€ 547,20
Aflossingsdeel	€ 120,87	€ 157,80
Bruto lasten	€ 540,00	€ 705,00
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 144,52	€ 188,67
Netto maandlasten	€ 395,48	€ 516,33
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 395,48
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 120,85
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 1450,20

Bij een inkomen van € 22 500 worden de zoekmogelijkheden verruimd door de opslag op het financieringslastpercentage (8,8%). Een leensom van maximaal € 100 592,06 kan op verantwoorde wijze worden gefinancierd, de maandelijkse subsidie bedraagt € 120,85.

Figuur 5 Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 29 000 (2005)

- De sociale koopwoning bereikbaar:

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	37,6%	+ 8,8 punt
Maximale leensom	€ 129 652,01	€ 169 000,00	+ € 39 347,99

- lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 40,65%):

Hoofdsom	€ 129 652,01	€ 169 000,00
Rentedeel	€ 540,22	€ 704,17
Aflossingsdeel	€ 155,78	€ 203,06
Bruto lasten	€ 696,00	€ 907,23
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 186,24	€ 242,80
Netto maandlasten	€ 509,76	€ 620,98
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 509,76
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 154,67
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 1 856,04

Bij een inkomen van € 29 000 komt de maximale leensom van € 169 000 binnen bereik. De subsidie bedraagt dan € 154,67 per maand: dit is in 2005 tevens de maximale subsidie.

Figuur 6 Rekenvoorbeeld bij een bruto inkomen van € 33 500 (2005)

• *de sociale koopwoning bereikbaar:*

	NHG	BEW-Plus	(toename)
Financieringslastpercentage	28,8%	32,5%	+ 3,7 punt
Maximale leensom	€ 149 770,40	€ 169 000,00	+ € 19 229,60

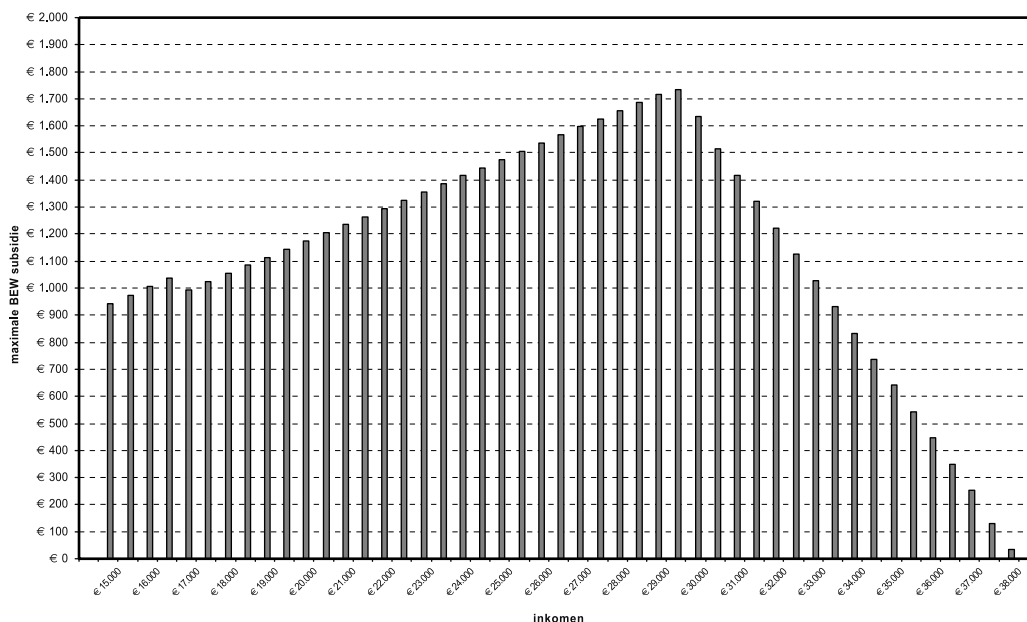
• *lastenberekening (rente 5%, looptijd 30 jaar, belastingdruk 42,0%):*

Hoofdsom	€ 149 770,40	€ 169 000,00
Rentedeel	€ 624,04	€ 704,17
Aflossingsdeel	€ 179,96	€ 202,83
Bruto lasten	€ 804,00	€ 907,00
Fisc. Aftrek (incl. eigenwoningforfait)	€ 219,91	€ 247,18
Netto maandlasten	€ 584,09	€ 659,82
Aanvaardbare lasten volgens NHG-normen		€ 584,09
Vershil: BEW-Plus bijdrage		€ 75,73
BEW-Plus bijdrage op jaarbasis		€ 908,76

Het huishouden met een hoger bruto inkomen van € 33 500 kan zelfstandig al een lening van € 149 770 financieren: een volledig zelfstandige aanschaf van een sociale koopwoning is al bijna in beeld. De subsidiebijdrage kan hier beperkt blijven tot € 53,40 per maand.

De navolgende figuur laat, per inkomensklasse, de maximale subsidie op jaarbasis zien. Vanaf het inkomensijkpunt van € 29 000 (waar de maximale subsidie € 1856,04 bedraagt) loopt de subsidie terug naar nul euro. De subsidie dekt, als het inkomen hoger wordt, een steeds geringer deel van de netto maandlasten. Onder het inkomensijkpunt neemt de subsidie uitgedrukt in euro's ook af. Als percentage van de netto maandlasten is de subsidie hier echter constant.

Figuur 7 Maximale jaarlijkse BEW-Plus subsidie per inkomensklasse (2005)



De figuur laat in de allerlaagste inkomensklassen, onder het minimumloon, uitgedrukt in euro's relatief hogere subsidies zien. De achtergrond daarvan ligt in de laagste belastingsschijf die bij deze inkomens van toepassing is.

PARAGRAAF 4 DE SUBSIDIEVERLENING

Subsidievoorwaarden

Voor de aan te trekken lening moet NHG worden verstrekt. De voorwaarden van de NHG zijn daarom onverkort van toepassing. De BEW voegt er slechts één aan toe: de hypotheek moet worden aangegaan met een rentevaste periode van ten minste tien jaar. In de huidige regeling is dat vijftien jaar. In de praktijk is echter gebleken dat de BEW bij zo'n lange rentevaste periode te vaak ongunstig uitvalt ten opzichte van hypotheekleningen die tegen een kortdurende lage rente worden aangeboden. Het bieden van meerjarige zekerheid over de woonlasten blijft uitgangspunt. Een periode van tien jaar is uit dat oogpunt evenwichtig en momenteel ook het meest gebruikelijk. Overigens hebben de garantiefaciliteiten van het Waarborgfonds Eigen Woningen (zoals het kwijtschelden van een eventuele restantschuld bij gedwongen verkoop) betrekking op de volledige lening, inclusief het «BEW-Plus deel» daarvan.

Subsidiegrondslag

Als grondslag voor de subsidieberekening hanteert de BEW-Plus een genormeerde hypotheekvorm. Met deze subsidiegrondslag gaat het voorstel van de indieners uit van een annuïtaire hypothecaire lening die in dertig jaar volledig wordt afgelost, en waarbij de rente eerst voor tien jaar en vervolgens voor vijf jaar wordt vastgezet. De berekeningswijze van de hoogte van de subsidie, en de looptijd en bijstellingsmomenten, zijn daarop afgestemd. Het is aan de Minister van VROM om de hypotheekvorm te bepalen die ten grondslag ligt aan de berekening van de (genormeerde) subsidie. De koper heeft, binnen de hierboven benoemde

normen en subsidiebedrag en binnen de voorwaarden van de NHG, de vrijheid om de hypotheek naar eigen keuze in te richten.

Subsidieverloop

De subsidie wordt uitgekeerd over een periode van vijftien jaar, onderverdeeld in drie tijdvakken van vijf jaar. Na het vijftiende jaar wordt 50% van de eventueel resterende subsidie als eenmalige bijdrage uitgekeerd. Het subsidieverloop is als volgt:

- Bij de *toekenning* wordt om de instroom laagdrempelig te maken alleen het bruto inkomen getoetst en de subsidie berekend aan de hand van een rekenrente die overeenkomt met het gemiddelde rentepercentage voor tien jaar rentevaste leningen gehorende bij een specifieke hypotheekvorm onder NHG. Uit die berekening volgt een subsidiebedrag dat in principe tien jaar lang vast staat, en dat gedurende die periode in de vorm van maandelijkse bijdragen wordt uitgekeerd.
- Na vijf jaar vindt een *tussentoets* plaats, op inkomen én vermogen. Het maximaal toegestane eigen vermogen is daarin gelijk aan het vermogen dat is vrijgesteld van vermogensrendementsheffing. Overschrijdt het vermogen de vrijstellingsgrens, dan stopt de subsidie. Aan de hand van het actuele inkomen wordt, met toepassing van de normen die bij de eerste toekenning werden gebruikt, een nieuwe berekening van de bijdragehoogte gemaakt. Het opnieuw vastgestelde subsidiebedrag wordt vervolgens voor een tweede periode van vijf jaar uitgekeerd.
- Na tien jaar vindt een *continueringtoets* plaats, waarbij de subsidiebijdrage opnieuw wordt berekend. Op dat moment is er immers sprake van renteherziening. Bij de continueringtoets wordt eerst bezien of de ontvanger, op grond van inkomen en vermogen, nog in aanmerking komt voor BEW-Plus. Zo ja, dan wordt de hoogte van de subsidie opnieuw vastgesteld aan de hand van de dan geldende subsidienormen. Bij de toetsing wordt, rekenend met een rentestand die dan geldt voor vijf jaar vaste leningen, een nieuwe subsidiehoogte vastgesteld. Dat bedrag wordt vervolgens voor een derde periode van vijf jaar uitgekeerd.

Wie na vijftien jaar de regeling niet is «uitgegroeid» op grond van inkomen en vermogen komt in aanmerking voor een *eindtoets*. Bij die toets wordt een berekening gemaakt die vijftien jaar vooruitblijkt. Dat gebeurt op basis van de dan geldende subsidievoorwaarden en de dan actuele tienjaarsrente. De inkomensontwikkeling wordt verondersteld gelijk te lopen met de inflatie. Aan de hand van deze parameters wordt berekend hoeveel jaren de ontvanger nog recht op subsidie heeft. De waarde van deze resterende subsidiebijdragen wordt vervolgens contant gemaakt, waarna de helft van dit bedrag als bijdrage-ineens wordt uitgekeerd. De verstandige ontvanger gebruikt de afkoopsom ter gedeeltelijke aflossing van de lening om de maandlasten te verminderen.

Figuur 8 Aanpassingsritme BEW-Plus subsidie

Jaar X: toekenning	X+5: tussentoets	X+10: continuering-toets	X+15: eindtoets
[inkomenstoets] Subsidiehoogte in nominale euro's jaar X 5 jaar vast	Bijdrage aangepast aan inkomensontwikkeling [vermogenstoets]	Herziene berekening, bijdrage weer 5 jaar vast	Berekening contante waarde resterende 15 jaar
Subsidiënormen jaar X		Subsidiënormen jaar X+10	Enmalige bijdrage

Deze systematiek biedt BEW-Plus ontvangers voor drie perioden van vijf jaar zekerheid over de exacte hoogte van de subsidie. De tussentijdse aanpassing aan het actuele inkomen waarborgt daarbij de betaalbaarheid. Tegelijk zullen velen, vooral de jonge koopstarters, op grond van inkomensverbetering de regeling voortijdig verlaten omdat zij inmiddels zelfstandig in staat zijn de financieringslasten te dragen. Bij verkoop van de woning vervalt de subsidie. Als de woning intussen in waarde is gestegen is dat ook vanzelfsprekend, bij waardedaling en eventueel daaruit voortvloeiende betalingsproblemen gelden de reguliere NHG-faciliteiten. De eindtoets, met de mogelijkheid tot een eenmalige bijdrage, zorgt ervoor dat ook de mensen die hun inkomenssituatie niet zagen verbeteren hun hypotheeklasten kunnen blijven betalen. Halvering van de afkoopsom is daarbij redelijk, gelet op de kans dat de ontvanger na het vijftiende jaar uit doelmatigheidsoverwegingen de woning verkoopt, en de eigenaar door een vervroegde aflossing de woonlasten structureel kan verlagen.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de kernelementen van de BEW-Plus in vergelijking tot de huidige BEW.

PARAGRAAF 5 UITVOERINGSASPECTEN

Rol geldverstrekkers

In de praktijk is gebleken dat de vigerende BEW afwijkt van de werkwijze die geldverstrekken instellingen hanteren, met ingewikkelde procedures en een afnemend draagvlak voor medewerking als gevolg. Daarbij gaat het onder meer om aan de Huursubsidiewet ontleende definities van inkomensbegrippen en subsidietijdvakken die bij hypotheekverstrekking ongebruikelijk zijn. Door aan te sluiten bij de praktijk van de NHG wordt aan de bezwaren van financiële instellingen op dit punt tegemoet gekomen. Een veel eenvoudiger regeling is het resultaat. Dat vergroot de bereidheid van geldgevers om meer aandacht te schenken aan de BEW-Plus. Ook wordt hiermee een forse reductie bereikt van de administratieve kosten per aanvraag. Bij de huidige regeling zijn de uitvoeringskosten relatief hoog. Zeker in de automatiseringspraktijk van het hypotheekproces roept dat weerstand op. De herziene wet sluit aan op de handelwijze die gebruikelijk is bij verstrekking van NHG, waarvan er in 2003 meer dan 70 000 werden verstrekt.

Aanvraag en toekenning

In de huidige regeling verloopt de subsidieaanvraag via het Ministerie van VROM, waarna geldgever en aanvrager uitsluitel verkrijgen. Het is noodzakelijk om in deze procedure meer snelheid te krijgen en de administratieve lastendruk te verlagen. Mede om deze reden ontbreekt in de voorgestelde regeling bij de eerste toekenning een vermogenstoets. Geldgevers

zijn door het WEW gemandateerd om NHG te verstrekken. Bij de BEW-Plus toetst de geldgever gelijktijdig of de aanvrager in aanmerking komt voor subsidie, waarna de formele beschikking door het Ministerie van VROM wordt afgegeven. Op deze wijze krijgt de aspirant-koper gelijktijdig met het aanvragen van NHG zekerheid over de toekenning van BEW-Plus.

Betere informatievoorziening

Bijzondere aandacht vergt de informatievoorziening, die tot op heden niet toereikend is gebleken. Potentiële ontvangers, tussenpersonen, geldverstrekkers en woningcorporaties moeten voldoende op de hoogte zijn van de mogelijkheden die de regeling biedt. Een uitgebreid en gedegen voorlichtingstraject moet daar verandering in brengen.

PARAGRAAF 6 BUDGETTAIRE EFFECTEN

Het beroep op de regeling

Van de huidige regeling wordt weinig gebruik gemaakt. Op de BEW-Plus zal zeker meer beroep worden gedaan, maar van hoge aantallen zal in de eerste jaren nog geen sprake zijn. De achtergrond daarvan is eenvoudig: het beroep op de regeling is sterk afhankelijk van het aantal koopwoningen dat in het betaalbare segment beschikbaar komt. Het beroep op de regeling zal daarom een geleidelijke stijging doormaken. In de budgetramingen – zie hierna – wordt uitgegaan van een instroom van 500 ontvangers in het eerste jaar, waarna jaarlijks 500 ontvangers extra zullen instromen. Naarmate de regeling meer bekendheid verkrijgt en in combinatie met nieuwbouw en verkoop van huurwoningen wordt ingezet, zal de jaarlijkse instroom oplopen tot 5 000 nieuwe ontvangers per jaar. In de budgetramingen is rekening gehouden met een instroom die in het tiende jaar van de regeling jaarlijks 5 000 nieuwe ontvangers kent.

Als het aanbod aan betaalbare koopwoningen niet verder toeneemt, zal naar verwachting de jaarlijkse instroom, beperkt blijven tot maximaal 5 000 ontvangers. Als echter de zo gewenste aanbodverruiming (waarvoor gemeenten en corporaties aan zet zijn) daadwerkelijk gestalte krijgt, kan het beroep op de regeling verder toenemen. Er is zodoende een onderscheid te maken tussen het beroep op de regeling bij «ongewijzigd» aanbod en het beroep bij een verruiming van het aanbod. Voor het benodigde budget, maar ook voor de dekkingsmogelijkheden daarvan, is dat onderscheid van belang.

Budgettaire raming

De ramingen zijn op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- De instroom is gebaseerd op 500 ontvangers in het eerste jaar en vervolgens steeds 500 extra ontvangers in jaar 2 tot en met 10. Vanaf het elfde jaar blijft de instroom constant op 5 000 toekenningen.
- De instroom is doorgerekend aan de hand van drie (bruto) inkomens: € 22 500, € 29 000 en € 33 500. In de raming is ervan uitgegaan dat deze inkomens de maximale BEW-Plus subsidie ontvangen.
- De genoemde inkomens worden jaarlijks geïndexeerd met een percentage gelijk aan een veronderstelde inflatie van 2%.
- De bovengrens van de sociale koopwoning wordt jaarlijks bijgesteld

aan de hand van een veronderstelde ontwikkeling van de CPB index van 2%.

- De financieringslastpercentages van de NHG blijven constant.
- Wat betreft de inkomensverdeling van de instromers is er van uitgegaan dat eenderde een inkomen onder de huursubsidielgrens heeft, en tweederde een hoger inkomen.
- Verondersteld is dat van de instromers met een hoger inkomen (tweederde van het totaal dus) elke vijf jaar 50% uit de regeling groeit en dat de instromers met een lager inkomen, rekening houdend met de veronderstelde inkomensgroei van 2%, eveneens uit de regeling groeien.
- Het rentepercentage is constant gehouden op 5%.
- Na 15 jaar vindt afkoop van 50% van de netto contante waarde van de eventueel resterende subsidie plaats.

Op basis van deze veronderstellingen ziet het budgettaire beslag er als volgt uit:

Jaar: Budgettair beslag:

1	€ 702 340,00
2	€ 2 107 020,00
3	€ 4 214 040,00
4	€ 7 023 400,00
5	€ 10 535 100,00
6	€ 14 307 419,12
7	€ 18 341 140,00
8	€ 22 635 480,00
9	€ 27 892 779,12
10	€ 32 709 140,00
11	€ 36 891 812,16
12	€ 40 440 322,20
13	€ 43 355 926,16
14	€ 45 196 134,52
15	€ 46 843 564,40
16	€ 48 230 389,16
17	€ 49 356 285,56
18	€ 50 221 089,44
19	€ 50 633 306,36
20	€ 50 976 872,00
21	€ 51 251 786,36
22	€ 51 458 049,44
23	€ 51 595 352,00
24	€ 51 595 352,00
25	€ 51 595 352,00
26	€ 51 595 352,00
27	€ 51 595 352,00
28	€ 51 595 352,00
29	€ 51 595 352,00
30	€ 51 595 352,00

De indieners gaan ervan uit dat de BEW-Plus- subsidie gedefiscaliseerd wordt zodat een huishouden die BEW-Plus subsidie ontvangt geen belasting behoeft af te dragen.

De gevoeligheid van de regeling

De hier gepresenteerde voorbeelden zijn gebaseerd op het prijspeil van 2005. De jaarlijkse aanpassing van de regeling is eenvoudig. Drie variabelen zijn daarvoor bepalend. De NHG financieringslastpercentages die gelet op de koopkrachtontwikkeling jaarlijks op advies van het NIBUD

worden bijgesteld. De bovengrens van de sociale koopsector wordt jaarlijks door de minister i.o. met de ISV-gemeenten bijgesteld. De maximale inkomensgrens van de Huursubsidiewet wordt jaarlijks verhoogd met het prijsindexcijfer. Deze variabelen worden elk jaar door de Minister van VROM vastgesteld en zijn zodoende rechtstreeks beïnvloedbaar.

De grootste gevoeligheid komt echter van: de ontwikkeling van de rente. In de rekenvoorbeelden is steeds uitgegaan van een rente van 5%. Dat is op dit moment een reëel uitgangspunt. Bij een beduidende rentestijging zouden – als het normatieve uitgangspunt van een bereikbare sociale koopwoning gehandhaafd blijft – de subsidie-uitgaven sterk kunnen oplopen. Om die reden voorziet de wet in een artikel dat een dergelijk automatisme voorkomt. Als de hypotheekrente te sterk stijgt, kan de prijs van een betaalbare koopwoning met een lagere index worden bijgesteld. Dit zal dan ook in de pas lopen met de marktontwikkelingen die in het geval van een forse rentestijging een stabilisatie dan wel daling van de koopprijzen zal laten zien.

Financiële Dekking

Substitutie huursubsidie-uitgaven

De benodigde budgetdekking kan deels worden gevonden in besparing op de huursubsidie-uitgaven. Naar verwachting zal circa eenderde van de BEW-Plus ontvangers bestaan uit huursubsidiegerechtigden die dankzij BEW-Plus de stap naar een koopwoning kunnen maken. De indieners gaan ervan uit dat voor dit deel naadloos aangesloten kan worden op de reeds in het kader van de huidige BEW gereserveerde financiële middelen voor de komende jaren op de VROM begroting.

Onttrekking uit impulsbudget ISV

De vernieuwde BEW ondersteunt de vraag naar betaalbare koopwoningen. De BEW-Plus is daarmee een katalysator voor de stedelijke vernieuwing. Een deel van de wijkbewoners wordt immers in staat gesteld de huidige huurwoning of een nieuwe koopwoning te financieren. Dat rechtvaardigt positionering van de BEW-Plus in de gereedschapskist van het ISV, en gedeeltelijke dekking van de uitgaven uit dat budget. Daarbij kan in eerste instantie gedacht worden aan het impulsdeel van het ISV-budget. Omdat de verkoop van sociale huurwoningen dood kapitaal bij woningcorporaties actief maakt mag van hun extra investeringen in de stedelijke vernieuwing worden verwacht. Die inspanningen zouden zich bij voorkeur moeten richten op activiteiten die gemeenten nu vaak voor hun rekening nemen, maar die tegelijk dicht bij de werkzaamheden van corporaties liggen. Dit compenseert in directe zin de relatieve verlaging van het ISV-budget.

Bestemmingsheffing ten behoeve van BEW-Plus

In het huursubsidie- (1/3) en ISV-budget (2/3) is naar de mening van de indieners een structurele dekking mogelijk voor de BEW-Plus. Als het beroep op de regeling – zoals gehoopt – verder zal gaan toenemen is aanvullende dekking wenselijk en noodzakelijk buiten deze twee regelingen om. Jaarlijkse monitoring van het beroep op de regeling moet uitwijzen waar de BEW-Plus voor wordt ingezet. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen het gebruik van de subsidie voor de aankoop van een bestaande koopwoning, een huurwoning van een corporatie of een nieuwbouwoopwoning. Dat onderscheid is van belang bij het vormgeven van aanvullende dekkingsmogelijkheden. Vooral de verkoop van huurwoningen van corporaties stelt corporaties in staat omvangrijke verkoop-

baten te generen. Hiermee komen aanvullende dekkingsmogelijkheden in beeld. Het is redelijk dat een deel van de verkoopbaten worden aangewend voor de financiering van de koopsubsidie. Indieners achten het gewenst dat binnen een periode van vijf jaar de grondslag voor de bestemmingsheffing bijdrage huursubsidie wordt uitgebreid met een bijdrage koopsubsidie. De bestemmingsheffing is in beginsel een aan alle corporaties op te leggen heffing (naar rato van de omvang van het woningbezit). Het is echter redelijk dat corporaties die bovengemiddeld investeren in de bouw van sociale koopwoningen in aanmerking komen voor een verlaagde heffing.

Zorgt de BEW-Plus voor een forse verhoging van de nieuwbouwproductie, dan ligt een vorm van contingentering richting gemeenten voor de hand. De indieners staan wat dit betreft open voor suggesties.

DEEL II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I, onderdelen A, C, D, onder 1 en 2, E, G, onder 1, R (deels), T, U (deels), V, X (deels), Y (deels), BB, DD (deels), FF, onder 2, en GG

In het voorgestelde artikel 1 van de Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna: Wet BEW) worden nog een aantal definitiebepalingen opgenomen die voor de uitvoering van de Wet BEW relevant zijn.

De voorgestelde onderdelen a, c, d, g, h, i, j en l, van artikel 1 van de Wet BEW komen overeen met het thans geldende artikel 1, eerste lid, onderdelen a, c, e, h, j, k, n en p van de Wet BEW.

In het voorgestelde artikel 1, onderdelen b en e, van de Wet BEW is ten opzichte van het thans geldende artikel 1, onderdelen b en f, van de Wet BEW een redactionele wijziging doorgevoerd in verband met het vervallen van Hoofdstuk 4. Vangnetregeling. Voor een nadere toelichting hierop zij verwezen naar de artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting bij onderdeel AA.

In het voorgestelde artikel 1, onderdelen k, m en q van de Wet BEW wordt in tegenstelling tot het thans geldende artikel 1, onderdelen d, o en q, van de Wet BEW van een vijfjaarstijdvak uitgegaan in plaats van een driejaarstijdvak. Het recht op een eigenwoningbijdrage strekt zich uit tot een periode van dertig jaar. Voorgesteld wordt het eerste tijdvak van vijftien jaar onder te verdelen in drie tijdvakken van vijf jaar in plaats van – zoals thans het geval is – vijf tijdvakken van drie jaar. Dit heeft naast een aantal uitvoeringstechnische voordelen, het voordeel dat toetsing slechts om de vijf jaar behoeft plaats te vinden, hetgeen een besparing van de administratieve lasten met zich meebrengt. Voorts heeft deze systematiek als voordeel dat in eerste instantie een hypotheek gedurende een rentevaste periode van tien jaar kan worden afgesloten. Zodoende wordt voorkomen dat in één tijdvak sprake is van twee verschillende rentepercentages. De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 6, eerste lid, onderdelen a en b, 23b, 25, eerste lid, 42, tweede lid, en 44, eerste lid, en het opschrift van de hoofdstukken 2, paragrafen 3a en 3b, en 5, van de Wet BEW lopen hierbij mee (onderdelen G, onder 1, R (deels), T, BB, FF, onder 2, en GG). In het voorgestelde artikel 1, onderdeel n, van de Wet BEW wordt wat betreft de term «toetsinkomen» en de betekenis van het begrip «toetsinkomen» verwezen naar de definities van dit begrip, zoals dit gehanteerd wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: NHG-normen) (het thans geldende artikel 1, eerste lid, onderdeel r (deels), van de Wet BEW). De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 2, derde lid, onderdelen a en b, 27, eerste lid, onderdelen a, b, c en d, 29, 30, 40, het opschrift van en in artikel 3, eerste lid, aanhef, van de Wet BEW lopen hierbij deels mee (onderdelen C, D, onder 1 en 2, V, onder 2, X (deels), Y (deels) en DD (deels)).

Ten aanzien van het begrip «toetsvermogen» wordt verwezen naar het

voorgestelde artikel 4 van de Wet BEW (het voorgestelde artikel 1, onderdeel p, van de Wet BEW) (het thans geldende artikel 1, onderdeel r (deels) van de Wet BEW). De voorgestelde wijzigingen in het opschrift van en in artikel 4, eerste lid, en artikel 23a, van de Wet BEW lopen hierbij mee (onderdelen E en R (deels)).

Artikel 1, eerste lid, onderdelen g, i, l, m, s, t en u, van de Wet BEW komt te vervallen. Voor de invulling van de aldaar gebezigde begrippen wordt aangesloten bij de desbetreffende begrippen in de NHG-normen ofwel vervangen door begrippen die in die normen worden gebezigd.

Het voorgestelde artikel 1, onderdelen f en o, van de Wet BEW is nieuw. Hierin worden de begrippen financieringslastnorm en toetsrente gedefinieerd. Weliswaar zijn dit in de NHG-normen gebezigde begrippen, doch aangezien deze begrippen in de Wet BEW nieuwe stijl als deel uitmakende van de berekeningssystematiek worden gebruikt, ligt een expliciete definiëring van deze begrippen alleszins in de rede. De voorgestelde wijzigingen van de artikelen 26, 27, eerste lid, aanhef, en 29 van de Wet BEW lopen daarbij deels mee (onderdelen U (deels), V, onder 1, en X (deels)).

Artikel 1, tweede lid, van de Wet BEW komt te vervallen. In het NHG-normen wordt het mogelijk om voor een woonwagen en/of een standplaats afzonderlijk de garantie, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Wet BEW en dus koopsubsidie te verkrijgen (onderdeel A).

Artikel I, onderdelen B, D, onder 3, F, K, L, O, P (deels), Q (deels), CC (deels), FF, onder 3 en 4 (deels), II en JJ (deels)

Het voorgestelde vervallen van de artikelen 1a, 3, derde en vierde lid, 5, 14, 18, 19, 21, en 23, onder a en c, van de Wet BEW houdt verband met het feit dat dienaangaande wordt aangesloten bij de NHG-normen (onderdelen B, D, onder 3, F, L, O, P (deels), en Q (deels)).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 13, eerste lid, onder c, 39, tweede lid, en 42, derde lid, onder b, en vierde lid, en het voorgestelde vervallen van artikel 56 van de Wet BEW lopen hierbij mee (onderdelen K, CC (deels), FF, onder 3 en 4 (deels), en II). Als gevolg van het voorgestelde vervallen van artikel 56 van de Wet BEW wordt artikel 62 van de Wet BEW eveneens wetstechnisch gewijzigd (onderdeel JJ (deels)).

Artikel I, onderdelen G, onder 2, en CC (deels)

Het voorgestelde vervallen van artikel 6, vierde lid, van de Wet BEW heeft te maken met het feit dat niet langer wenselijk is dat de eigenaar-bewoner bij een eventuele verhuizing de eigenwoningbijdrage meeneemt. Hij zal in dat geval voor de nieuwe woning opnieuw een eigenwoningbijdrage moeten aanvragen. De voorgestelde wijziging van artikel 39, tweede lid, van de Wet BEW loopt hierbij deels mee (onderdeel CC (deels)).

Artikel I, onderdelen G, onder 3, en AA

Voorgesteld wordt om de zogenoemde vangnetregeling te laten vervallen (hoofdstuk 4 van de Wet BEW). Indien zich gedurende een bepaald tijdvak een dusdanige inkomensdaling voordoet dat een verantwoorde financiering niet meer mogelijk blijkt, dient men zich tot de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: WEW) te wenden. Voorts is het mogelijk om zich bij aanvang van het eerste vijfjaarstijdvak (bij) te verzekeren teneinde mogelijk gedurende de toekomst optredende inkomensdalingen op te vangen (onderdeel AA)

De voorgestelde wijziging in artikel 6, vijfde lid (nieuw), van de Wet BEW loopt hierbij mee (onderdeel G, onder 3).

Artikel I, onderdelen H, R (deels), CC (deels), FF, onder 4 (deels)

In het voorgestelde artikel 23a van de Wet BEW is bepaald dat een eigenwoningbijdrage niet wordt toegekend als het toetsvermogen voor een eenpersoonshuishouden of eenpersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 en voor een tweepersoonshuishouden of een tweepersoonsouderenhuishouden meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 5.5, tweede lid, van die wet. Hiermee wordt tot uiting gebracht dat de grens waarboven geen eigenwoningbijdrage wordt toegekend ligt op de zogenoemde vrijstellingsgrens voor box III-vermogen. Aangezien het toetsen op vermogen door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Minister van VROM) voor het eerst geschiedt na het eerste vijfjaarstijdvak kan artikel 9 van de Wet BEW komen te vervallen en wordt de (gewijzigde) bepaling inzake het toetsvermogen opgenomen onder een nieuwe paragraaf 3a van hoofdstuk 2 (onderdelen H (deels) en R (deels)). De voorgestelde wijziging in artikel 42, vierde lid, van de Wet BEW loopt hierbij deels mee (onderdeel FF, onder 4, (deels)). Overigens, een toets op het maximale inkomen is niet meer nodig. Bij een te hoog toetsinkomen, loopt de eigenaar-bewoner vanzelf uit de regeling of komt hij nimmer voor een eigenwoningbijdrage in aanmerking. Derhalve kan artikel 8 van de Wet BEW komen te vervallen (onderdeel H (deels)). In het voorgestelde hoofdstuk 2, paragraaf 3b, van de Wet BEW zijn de eisen opgenomen die slechts gelden voor toekenningen na het tweede vijfjaarstijdvak. Naast een controle op vermogen worden de hypotheekvorm en de rente gecontroleerd.

De voorgestelde wijziging van artikel 39, tweede lid, van de Wet BEW loopt hierbij deels mee (onderdeel CC (deels)).

Artikel I, onderdeel I

In het voorgestelde artikel 10, tweede lid, tweede volzin, van de Wet BEW is toegevoegd dat de NHG-normen jaarlijks in de Staatscourant worden gepubliceerd. Zo wordt bewerkstelligd dat de burger, nu in principe wordt aangesloten bij die normen, eenvoudiger van die normen kan kennisnemen.

Artikel I, onderdeel J

In tegenstelling dat hetgeen de NHG-normen bepalen (geen minimumleeftijd), is in het voorgestelde artikel 11 van de Wet BEW bepaald dat voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner op de peildatum 18 jaar of ouder is.

Artikel I, onderdelen M, EE (deels) en JJ (deels)

In het voorgestelde artikel 15, eerste lid, van de Wet BEW is bepaald welk bedrag aan maximale koopsom en maximale hypothecaire lening voor een primaire toekenning is vereist. Voor de bepaling van het bedrag, genoemd in onderdeel a, is aansluiting gezocht bij de beleidsnota Stedelijke Vernieuwing. Bij de bepaling van het bedrag van de maximale hypothecaire lening wordt voormeld bedrag vermeerderd met 8 procent. Dit percentage behelst de extra kosten die gemaakt moeten worden bij de aanschaf van een woning, daaronder begrepen notariskosten e.d.. In het voorgestelde artikel 15, tweede lid, van de Wet BEW is bepaald dat het bedrag, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a, van de Wet BEW jaarlijks wordt aangepast overeenkomstig artikel 41 van de Wet BEW (onderdeel M). In het voorgestelde artikel 41, eerste lid, van de Wet BEW

is vervolgens de aanpassingssystematiek opgenomen (onderdeel EE (deels)). Daarbij is bewust gekozen voor een aanpassing bij algemene maatregel van bestuur. Deze algemene maatregel van bestuur zal vervolgens gedurende vier weken aan beide Kamers der Staten-Generaal worden voorgehangen (onderdeel JJ (deels)).

Artikel I, onderdelen N en JJ (deels)

Het voorgestelde vervallen van artikel 16 van de Wet BEW heeft te maken met het feit dat de daarin opgenomen differentiatie op basis van regionale woningmarkt niet langer wenselijk is.

De voorgestelde wijziging in artikel 62 van de Wet BEW loopt hierbij mee (onderdeel JJ (deels)).

Artikel I, onderdelen P (deels) en JJ (deels)

Voor de achtergrond van het voorgestelde vervallen van artikel 22 van de Wet BEW wordt verwezen naar het algemeen gedeelte van deze memorie van toelichting (onderdeel P (deels)).

Het voorgestelde vervallen van het tweede lid alsmede de aanduiding «1.» voor het eerste lid van artikel 62 loopt hierbij mee (onderdeel JJ (deels)).

Artikel I, onderdelen Q (deels) en CC (deels)

In het voorgestelde artikel 23 van de Wet BEW is alleen nog opgenomen dat voor een primaire toekenning is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten voor een bij ministeriële regeling te bepalen rentevaste periode. Deze bepaling komt overeen met het thans geldende artikel 23 van de Wet BEW. Aangezien de NHG-normen elke hypotheekvorm toestaan, is de zinsnede dat bij ministeriële regeling moet worden bepaald welke hypotheekvorm is vereist, komen te vervallen. De voorgestelde wijziging van artikel 39, tweede lid, van de Wet BEW plus loopt hierbij deels mee (onderdeel CC (deels)).

Artikel I, onderdeel S

Met de voorgestelde wijziging in artikel 24, eerste lid, van de Wet BEW wordt tot uiting gebracht dat bij het begin van het eerste vijfjaarstijdvak bij het WEW reeds een beroep op de hardheidsclausule kan worden gedaan. Zodoende is een apart verzoek aan de Minister van VROM ten tijde van de eerste aanvraag niet langer nodig.

Artikel I, onderdeel U

In het voorgestelde artikel 26 van de Wet BEW wordt het begrip «toetsrente» omschreven. Terzake kan ook nog worden verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 1, onderdeel o, van de Wet BEW. In het voorgestelde artikel 26, eerste lid, van de Wet BEW wordt bepaald dat het percentage van de toetsrente bij ministeriële regeling wordt vastgesteld, met inachtneming van de hypotheekrente die wordt gehanteerd bij het verstrekken van een hypothecaire lening afgesloten in de vorm van een annuïteitenhypotheek. De toetsrente is bepalend voor het berekenen van de eigenwoningbijdrage. Immers, afhankelijk van de hoogte van dit percentage wordt het percentage van de financieringslastnorm bepaald.

In het voorgestelde artikel 26, tweede lid, van de Wet BEW is bepaald dat het percentage van de toetsrente bij ministeriële regeling kan worden gewijzigd als daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van de hypotheekrente. Dit is om te voorkomen dat indien de hypotheek-

rente op enig moment exorbitant hoog stijgt, grote bedragen aan eigenwoningbijdragen moeten worden verstrekt.

Artikel I, onderdelen W en CC (deels)

Het voorgestelde vervallen van artikel 28 van de Wet BEW houdt verband met het feit dat bij het toekennen van de eigenwoningbijdrage in principe elk toetsinkomen acceptabel is. Een minimumeis wordt niet meer gesteld. Wel is het natuurlijk zo dat bij een zeer laag inkomen een eigenwoningbijdrage wegens de haalbaarheid om de kosten voor het verkrijgen in eigendom op te brengen, nagenoeg onmogelijk wordt (onderdeel W).

De voorgestelde wijziging van artikel 39, tweede lid, van de Wet BEW plus loopt hierbij deels mee (onderdeel CC (deels)).

Artikel I, onderdeel X (deels)

In het voorgestelde artikel 29 van de Wet BEW worden de begrippen «financieringslastnorm» en «opslagpercentage» omschreven. Deze begrippen zijn voor de berekening van de eigenwoningbijdrage van essentieel belang. Voor een definitie van het begrip «financieringslastnorm» kan worden verwezen naar het voorgestelde artikel 1, onderdeel f, van de Wet BEW. Het zogenoemde opslagpercentage (als opslag bovenop de financieringslastnorm) geeft in feite het uiteindelijk te subsidiëren bedrag aan. In het voorgestelde artikel 29, eerste lid, van de Wet BEW is bepaald dat de financieringslastnorm bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. In het voorgestelde artikel 29, tweede lid, van de Wet BEW is bepaald dat bij ministeriële regeling de financieringslastnorm met een percentage wordt vermeerderd dat bij toetsinkomens van € 29 000 of meer zodanig wordt vastgesteld dat met gebruikmaking daarvan een hypothecaire lening in de vorm van een annuïteitenhypothek kan worden afgesloten ter hoogte van het bedrag, bedoeld in het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onder b, van de Wet BEW, dan wel bij toetsinkomens van minder dan € 29 000 overeenkomt met het ingevolge onderdeel a vastgestelde percentage dat geldt bij een toetsinkomen van € 29 000. Met dit opslagpercentage wordt bewerkstelligd dat een koopwoning met een koopsom van € 156 500 vermeerderd met 8 procent kan worden gekocht. Bij het bedrag van € 29 000 is uitgegaan van de bruto maximum inkomensgrens bij meerpersoonshuishoudens krachtens de Huursubsidiëwet. Vanaf deze grens neemt het opslagpercentage af naarmate het toetsinkomen stijgt. Onder die grens wordt het opslagpercentage vastgesteld op het percentage dat geldt indien het toetsinkomen € 29 000 bedraagt. Dit bedrag wordt met ingang van 1 juli van elk jaar geïndexeerd (het voorgestelde artikel 29, vierde lid, van de Wet BEW). Voor een nadere toelichting hierop kan worden verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting (het voorgestelde artikel 29, tweede lid, van de Wet BEW). Ook het percentage van de financieringslastnorm en het opslagpercentage kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de ontwikkeling van de hypotheekrente (het voorgestelde artikel 29, derde lid, van de Wet BEW). Artikel 29, vijfde, zesde en zevende lid, van de Wet BEW is vergelijkbaar met artikel 16, tweede, vierde en vijfde lid, van de Huursubsidiëwet. Zodoende kunnen bij ministeriële regeling de toetsinkomens in inkomensklassen worden verdeeld, waarbij de toetsrente, de maximale hypothecaire lening, de daarbij behorende financieringslastnorm en het daarbij behorende opslagpercentage worden vermeld. Dit heeft vooral een informatief karakter (het voorgestelde artikel 29, vijfde lid, van de Wet BEW). In het voorgestelde artikel 29, zesde en zevende lid, van de Wet BEW wordt tot slot bepaald dat de toetsinkomens in een zelfde inkomensklasse ten hoogste € 500 van elkaar mogen verschillen en dat bij ministeriële rege-

ling elk jaar met ingang van 1 juli de indeling in inkomensklassen wordt herzien.

Artikel I, onderdeel Y (deels)

In het voorgestelde artikel 30 van de Wet BEW wordt de nieuwe berekeningsmethodiek van de eigenwoningbijdrage opgenomen. Het voorgestelde artikel 30, derde en vierde lid, van de Wet BEW komt overeen met het thans geldende artikel 30, derde en zesde lid, van de Wet BEW. In het voorgestelde artikel 30, eerste lid, van de Wet BEW wordt niet langer melding gemaakt van een maandelijks toeslag in verband met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting wordt geacht te zijn verdisconteerd in de procentuele opslag, bedoeld in het voorgestelde artikel 15, tweede lid, van de Wet BEW. Zodoende kan ook het thans geldende artikel 30, vijfde lid, van de Wet BEW, alsmede een deel van de formule, zoals omschreven in het thans geldende artikel 30, tweede lid, van de Wet BEW komen te vervallen. In het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet BEW wordt een nieuwe formule opgenomen teneinde de eigenwoningbijdrage te kunnen berekenen. Kort gezegd komt het er op neer dat het bedrag van het toetsinkomen wordt vermenigvuldigd met het opslagpercentage en wordt gedeeld door 12 om zodoende een maandbedrag te verkrijgen. Indien voorts de fiscale aftrek plaatsvindt, ontstaat het bedrag aan eigenwoningbijdrage. Voor de achterliggende gedachte hierbij kan worden verwezen naar het algemeen gedeelte van deze memorie van toelichting.

Artikel I, onderdelen Z en HH

Het voorgestelde vervallen van artikel 31 van de Wet BEW houdt verband met het feit dat er geen maximale eigenwoningbijdrage meer behoeft te bestaan (onderdeel Z).

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 49 en 50, eerste lid, onder a, van de Wet BEW lopen hierbij mee (onderdeel HH).

1.1.1 Artikel I, onderdeel DD (deels)

In het voorgestelde artikel 40 van de Wet BEW is de nieuwe berekeningsmethodiek voor de afkoop na 15 jaar opgenomen. Zie voor de achtergronden hierbij de artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 30 van de Wet BEW. Op grote lijnen komt het voorgestelde artikel 40 van de BEW overeen met het thans geldende artikel 40 van de Wet BEW. De berekening van de afkoop vindt als volgt plaats. Over het 16e tot en met het 30e jaar wordt de netto contante waarde berekend van de formule, genoemd in het voorgestelde artikel 40, vierde lid, van de Wet BEW, waarbij wordt uitgegaan van een toetsinkomen gedurende het 16e jaar plus inflatie. Vervolgens wordt deze netto contante waarde vermenigvuldigd met 0,5.

Artikel I, onderdeel EE (deels)

Het voorgestelde artikel 41 van de Wet BEW komt in grote lijnen overeen met het thans geldende artikel 41 van de Wet BEW. In casu is «slechts» nog de aanpassingsmethodiek opgenomen van de bedragen in de voorgestelde artikelen 15, eerste lid (maximale koopsom), en 29, tweede lid, van de Wet BEW en de factoren, bedoeld in het voorgestelde artikel 27, eerste lid (fiscaal effect), van de Wet BEW.

Artikel I, onderdeel FF, onder 1 en 5

In het voorgestelde artikel 42, eerste lid, tweede en derde volzin, en vijfde

lid, eerste volzin, van de Wet BEW is bepaald dat het formulier verkrijgbaar is bij en de aanvraag kan worden ingediend bij de Minister van VROM, de financier, die de offerte voor een hypothecaire lening heeft uitgebracht die de eigenaar-bewoner heeft geaccepteerd, of andere daartoe door de Minister van VROM aangewezen personen of instanties, bedoeld in dat artikellid. Hiermee wordt de uitvoering vergemakkelijkt. De eigenaar-bewoner heeft de keuze om rechtstreeks of via een tussenpersoon het aanvraagformulier op te vragen en in te dienen.

Artikel I, onderdeel KK

In de voorgestelde wijziging van artikel 64, tweede lid, van de Wet BEW is bepaald dat driejaarlijks aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de Wet BEW in de praktijk wordt uitgebracht. Hierdoor kan nog nauwgezetter worden gemonitord.

Artikel II

In het voorgestelde artikel II wordt voorgesteld om indien op voet van de Wet bevordering eigenwoningbezit, zoals zij laatstelijk vóór de inwerkingtreding van deze wet luidde, een eigenwoningbijdrage voor een driejaars-tijdvak in de zin van die wet is toegekend, daaropvolgende eigenwoningbijdragen als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a en b, van die wet op aanvraag aan de betrokken eigenaar-bewoner in de zin van die wet worden toegekend op de wijze als in die wet voorzien indien aan die wet wordt voldaan. Hiermede wordt bewerkstelligd dat «oude» gevallen «oud» worden afgedaan.

Duivesteijn
Hofstra

Knelpunten evaluatie BEW, aanpassing BEW-Plus

De voornaamste wijzigingen, mede in reactie op de evaluatie van de huidige wet BEW, luiden als volgt.

Vergelijking knelpunten huidige BEW en aanpassingen BEW-Plus

Knelpunten evaluatie BEW	Aanpassing BEW-Plus
Binnen koopprijsgrens BEW komen nauwelijks woningen op de markt.	Koopprijsgrens wordt verhoogd tot prijsgrens betaalbare koopwoning.
Bereik uitsluitend op basis van HS-inkomensgrenzen zijn te beperkt geworden.	Maximale inkomensgrens wordt verruimd tot waar de betaalbare koopwoning volgens NHG zelfstandig financieerbaar is.
Verkopende partij hanteert voorwaarden (waardedeling, antispeculatie) die in strijd zijn met art. 22 Wet BEW.	Art. 22 komt te vervallen. Verkoopwaarden voor corporaties moeten in BBSH worden vastgelegd.
Leeftijdscriterium van 23 jaar werkt te beperkend.	Minimumleeftijd aanvrager wordt 18 jaar.
Verplichte rentevastperiode van 15 jaar is te lang, concurreert teveel met lagere kortdurende rente.	Verplichte minimale rentevastperiode wordt teruggebracht naar 10 jaar.
Aanvrager voldoet aan vereisten maar benodigde subsidie overschrijdt het maximale bedrag.	Maximale subsidiebijdrage wordt niet meer afzonderlijk gedefinieerd maar is een afgeleide van de benodigde leensom voor een betaalbare koopwoning.
Niet alle hypotheekvormen toegestaan.	Voorwaarden NHG worden overgenomen.
Maximaal subsidiabele koopprijs is hoger dan maximaal subsidiabele leensom.	Volledige financiering (incl. verwervingskosten) mogelijk van betaalbare koopwoning vanaf bovengrens doelgroep huursubsidie.
Definities en peildata, ontleend aan Huursubsidiewet, sluiten niet aan bij praktijk geldverstrekkers.	Aangesloten wordt op definities, normen, voorwaarden en werkwijze NHG.

Kernpunten voorgestelde BEW-Plus

- *Subsidievoorwaarden:* afgifte NHG, aanvrager tenminste 18 jaar oud, bedoeld voor eigen bewoning, starter op de koopmarkt, inkomen onder subsidiegrens.
- *Subsidiebereik:* te definiëren als de hypothecaire leensom boven de op basis van de NHG-financieringslastpercentages haalbare leensom maar onder de leensom die haalbaar is bij verhoging van de NHG-normen met een opslag. Ter bestrijding van de lasten van hypotheekleningen binnen dit segment is BEW-Plus subsidie mogelijk, voor leningen die erboven of eronder liggen niet.
- *Betaalbare koopwoning:* zoals door VROM aangeduid in het Beleidskader ISV-2, grensbedrag jaarlijks te indexeren met het gemiddelde van de bouwkostenstijging (CPB-index) in de afgelopen drie jaar, wordt jaarlijks bij MG-circulaire bekendgemaakt. In geval van onbedoelde en ongewenste effecten kan van deze indexeringswijze worden afge- weken.
- *Maximale leensom:* om de betaalbare koopwoning financieel bereik- baar te maken moet de koper in staat worden gesteld om een hypotheeklening af te sluiten die de aanschaf mogelijk maakt. Dat betekent dat deze een lening moeten kunnen afsluiten tot een hoogte van de prijs van de betaalbare koopwoning vermeerderd met de kosten van het verkrijgen in eigendom (8% van de koopprijs). Koop- prijs plus 8% is zodoende de leensom die bereikbaar gemaakt moet worden. De hoogte van deze maximale leensom (waarvoor BEW-Plus kan worden verkregen) wordt jaarlijks door de Minister van VROM vastgesteld.
- *Maximuminkomen:* wordt jaarlijks bekendgemaakt. Bij de berekening ervan is het rentepercentage bij een bepaalde hypotheek vorm met een lening met een rentevastperiode van tien jaar het uitgangspunt. Aan de hand van dat rentepercentage (*rekenrente*) wordt met behulp van de NHG-financieringslastpercentages bezien bij welk inkomen de voor een betaalbare koopwoning benodigde leensom verantwoord zelfstandig financierbaar is. Dit inkomen is tegelijk het maximale inkomen voor de BEW-Plus.
- *Inkomensijkpunt:* gelijk aan de maximale inkomensgrens van de huur- subsidie voor een twee persoonshuishouden. Ten behoeve van de BEW-Plus is dit omgezet in een bruto inkomen, omdat bij de beoorde- ling van NHG-aanvragen van dit inkomensbegrip wordt uitgegaan. De jaarlijkse indexering van het inkomensijkpunt vindt plaats door de minister.
- *Leenbereik:* Tussen het inkomensijkpunt en het maximuminkomen is de maximale leensom voor de BEW-Plus steeds gelijk aan de maxi- male leensom benodigd voor de bovengrens van de sociale koopwo- ning. Voor inkomens onder het inkomensijkpunt wordt de maximale leensom als volgt berekend. Bij het inkomensijkpunt wordt bezien welke leensom volgens de NHG-financieringslastpercentages bereik- baar is. Vervolgens wordt dat financieringslastpercentage verhoogd met een *opslagfactor*, waarvan de hoogte zodanig is dat de boven- grens van de sociale koopwoning leensom binnen bereik van het inkomensijkpunt komt. De hoogte van deze opslagfactor wordt jaarlijks door de Minister van VROM vastgesteld. Bij inkomens onder het

inkomensijkpunt worden de financieringslastpercentages met deze opslagfactor verhoogd. Als afgeleide daarvan wordt de maximale leensom berekend. De *minimale leensom* wordt steeds gedefinieerd door de maximale leensom waarvoor NHG kan worden verleend.

- *Maximale bijdrage*: de hoogte van de subsidiebijdrage is afhankelijk van de hoogte van de opslagfactor en het financieringslastpercentage en kent (in afwijking van de vigerende regeling) geen zelfstandige begrenzing of indexering.
- *Subsidiehoogte*: gegeven het inkomen, de hoogte van de af te sluiten lening (die tussen de minimale en maximale leensom moet liggen), de hypotheekvorm en de rekenrente wordt berekend hoe hoog de netto lasten zijn. Daarvan worden afgetrokken de netto lasten die resulteren als de ontvanger het volgens de NHG-normen maximaal haalbare bedrag zou lenen. Het verschil is de subsidie, die (in principe) voor de eerste tien jaar vast staat en maandelijks wordt uitgekeerd.
- *Subsidieduur*: vijftien jaar, onderverdeeld in drie perioden van vijf jaar, en met na afloop een bijdrage-ineens.
- *Toetsmomenten*: bij de *initiële toekenning* vindt uitsluitend een inkomenstoets plaats. Na vijf jaar vindt een *tussentoets* plaats (inkomen en vermogen, conform vrijstelling voor vermogensrendementsheffing), waarbij de bijdragehoogte opnieuw wordt vastgesteld voor de daaropvolgende vijf jaar. Na tien jaar (renteherziening) vindt een *hertoets* plaats. Bij die hertoets wordt bezien of men nog in aanmerking komt voor BEW-Plus en wordt, zo ja, de hoogte van de subsidie opnieuw vastgesteld. Dat gebeurt aan de hand van de op dat moment geldende subsidienormen, rekenend met het dan geldende rentepercentage voor vijf jaar vaste leningen. Op basis hiervan wordt de hoogte van de subsidie voor de derde subsidieperiode van vijf jaar vastgesteld. Na vijftien jaar vindt een *eindtoets* plaats. Opnieuw de vraag of de ontvanger nog binnen de subsidievoorwaarden past. Zo ja, dan wordt een eenmalige afkoopsom berekend en uitgekeerd.
- *Afkoopsom*: deze wordt berekend door (1) aan de hand van de dan geldende subsidievoorwaarden en de bijbehorende actuele rente voor tienjaarvaste lening en (2) uitgaande van een inkomensverbetering die gelijk is aan de inflatie de duur en hoogte van de resterende subsidiebijdragen te berekenen. Van de contante waarde hiervan wordt de helft als eenmalige bijdrage uitgekeerd. De ontvanger gebruikt deze bijdrage ter gedeeltelijke aflossing van de lening.
- *Overig*: vangnetregeling, regionale differentiatie en artikel 22 komen te vervallen. De toegestane handelwijze van toegelaten instellingen bij verkoop van huurwoningen wordt in het BBSH omschreven. Verkoop van huurwoningen door corporaties moet wel voldoen aan de Eigenwoningregeling van de Belastingdienst en de op te nemen voorwaarden voor verkoop onder voorwaarden in het BBSH met de 1 op 1 verhouding korting en waardedeling of terugbetalen van de korting eventueel vermeerderd met inflatie. De opslag voor overdrachtsbelasting komt te vervallen want deze zit in de BEW-Plus in de financieringslast reeds vervat.

Vergelijking huidige BEW en BEW-Plus op onderdelen

Huidige BEW	Voorgestelde BEW-Plus
Afgifte NHG vereist	Blijft gehandhaafd
Drie jaar voorafgaand geen eigen woning	Blijft gehandhaafd
Minimumleeftijd 23 jaar	Minimumleeftijd 18 jaar
Minimuminkomenseis (conform Huursubsidiewet)	Geen minimuminkomenseis
Maximaal inkomensgrenzen voor de onderscheiden categorieën conform de Huursubsidiewet	Maximaal inkomen conform normering NHG, gezamenlijk bruto inkomen
Maximum vermogen conform Huursubsidiewet	Maximum vermogen conform Wet Inkomstenbelasting (vrijstelling Box 3)
Maximale koopprijs: jaarlijks vastgesteld, uitgesplitst naar nieuwbouw (2004: € 122 176 + 8% verwervingskosten = € 131 950) en bestaande woningen (€ 117 812 + 12% kosten = € 131 950)	Gelijk aan de grens die door VROM wordt gehanteerd bij afbakening betaalbare nieuwbouw in de koopsector (€ 156 500; prijspeil 2005)
Maximale leensom: lager dan maximale koopsom (€ 105 550; pp 2005)	Grens betaalbare koop plus 8% verwervingskosten (€ 169 000 pp 2005)
Mogelijkheden tot verkoop onder voorwaarden beperkt (art. 22)	Art. 22 vervalt, verkoopvoorwaarden corporaties in BBSH
Toegestane hypotheekvormen: annuïtair, lineair, spaar, maximaal 40% aflossingsvrij	Conform voorwaarden NHG. Alléén voor de berekening van de subsidie wordt van een normering uitgegaan.
Verplichte minimale rentevastperiode vijftien jaar	Minimaal tien jaar, daarna ter beoordeling ontvanger
Toetsmomenten: om de drie jaar (vijf maal), zowel op inkomen als vermogen	Bij start alleen inkomenstoets, na vijf, tien en vijftien jaar inkomens- en vermogenstoets
Subsidieduur: vijftien jaar plus afkoop	Vijftien jaar plus afkoop
Subsidie mag worden meegenomen bij verkoop woning	Subsidie vervalt bij verkoop
Jaarlijks verslag, evaluatie binnen 4 jaar	Jaarlijks verslag, evaluatie na drie jaar
Vangnetregeling	Vervalt
Mogelijkheid tot regionale differentiatie	Vervalt