

Vergaderjaar 2007–2008

31 114

Wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (vervallen van de bepaling betreffende de verkoop onder voorwaarden)

B

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 19 juni 2008

1 Inleiding

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de Eerste Kamer. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie.

2 Verkoop onder voorwaarden

De leden van de VVD-fractie memoreerden dat de initiatiefnemers eertijds zeer hechtten aan artikel 22 waarbij wordt geregeld dat bij verwerving van een woning sprake moet zijn van volledig eigendom en dat beperkingen niet zijn toegestaan. Een algemene maatregel van bestuur zou dit artikel nader kunnen uitwerken. Schrappen van het artikel betekent volgens deze leden dat er in de praktijk wel degelijk beperkingen kunnen ontstaan. Als voorbeeld van een beperkende voorwaarde noemden zij dat een woningcorporatie een flinke korting verstrekt onder het beding dat men een voorkeursrecht heeft bij toekomstige verkoop. Deze leden vroegen zich af of de regering dit gewenst vindt en of dit niet in strijd is met Europese regels.

Op 24 april 2007 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de wijze waarop de verkoop onder voorwaarden onder de Wet bevordering eigenwoningbezit kan worden gebracht (Kamerstukken II 2006/07, 29 917, nr. 21). Dit naar aanleiding van de plenaire behandeling in uw Kamer, op 20 en 21 november 2006 van twee wetsvoorstellen tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (29 917 en 30 837). Tijdens die behandeling werd door uw Kamer aangedrongen op het mogelijk maken van eigenwoningbijdragen op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit in combinatie met verkoop onder voorwaarden. De toenmalige Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft toen aangegeven dat een en ander vermoedelijk met een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit zou kunnen worden geregeld. Zoals ik in mijn hiervoor genoemde brief van 24 april 2007 heb aangegeven ben ik tot de conclusie gekomen dat een dergelijke algemene maatregel van bestuur niet de meest praktische oplossing is. Eén van de nadelen is dat een dergelijke algemene maatregel van bestuur in de toekomst – min of meer regelmatig – zou moeten

worden herzien wanneer er nieuwe koopvarianten worden geïntroduceerd met andere beperkende voorwaarden. Uit praktische overwegingen heb ik er daarom de voorkeur aan gegeven om net als destijds bij de invulling van de moties Van Zijl c.s. (Kamerstukken II 1999/2000, 27 071, nr. 10) en Baarda c.s. (Kamerstukken I 2000/01, 25 309, nr. 46e) voor te stellen artikel 22 uit de wet te schrappen, waardoor in principe de combinatie van het verstrekken van een eigenwoningbijdrage met verkoop onder voorwaarden altijd is toegestaan. Verkoop onder beperkende voorwaarden is nu reeds mogelijk en komt regelmatig voor, alleen kan voor woningen die onder beperkende voorwaarden worden verkocht op grond van artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit geen eigenwoningbijdrage worden verkregen. Door het schrappen van artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt dat wel mogelijk.

Het zijn vooral woningcorporaties die woningen aanbieden met verkoopbeperkende voorwaarden. Bekende voorbeelden van verkoopbeperkende voorwaarden zijn een aanbiedingsplicht van de woning aan de woningcorporatie bij wederverkoop door de bewoner en het Fair Value-model (waarbij een woningcorporatie korting geeft op de prijs van de woning in ruil voor delen in de waardeontwikkeling). Deze beperkingen zijn toegestaan bij de verkoop van woningen binnen de nationale en de Europese regelgeving. Alleen bij aanvragen voor een eigenwoningbijdrage op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit zijn verkoopbeperkende voorwaarden nu niet toegestaan vanwege artikel 22 van die wet.

Om te voorkomen dat er oneigenlijke verkoopconstructies en uitwassen bij verkoop onder voorwaarden ontstaan zijn er beleidsregels opgesteld in MG-circulaires aan gemeenten en toegelaten instellingen, onder andere in MG-circulaire 2006-06. Zo moet een verkoop met korting en deling in de waardeontwikkeling voldoen aan de criteria van het Fair Value-model waarin wordt aangegeven welke maximale eisen de verkoper ten aanzien van winst- en verliesdeling kan stellen. Indien nodig kunnen deze regels worden aangescherpt. Ik zal de komende tijd monitoren of er sprake is van ongewenste verkoopbeperkende voorwaarden bij de aanvragen voor een eigenwoningbijdrage.

Mijn indruk is dat woningcorporaties doorgaans blijf geven van een grote verantwoordelijkheid wanneer het gaat om het verkopen van woningen met beperkende voorwaarden. Het Fair Value-model, dat een korting bij aankoop van de woning combineert met het delen in de waardeontwikkeling tussen koper en woningcorporatie, verlaagt de drempel om een woning te kopen en vergemakkelijkt de overstap van huren naar kopen. Ik sta positief tegenover tussenvormen die een koopwoning op een goede manier binnen het bereik van starters en huurders kunnen brengen. Ik wijs er hierbij op dat er momenteel een evaluatie loopt van het Fair Value model, waarbij met name wordt gekeken of de gehanteerde parameters nog actueel zijn. Eventuele aanpassingen in het model zullen per MG-circulaire bekend worden gemaakt.

Ook kan ik instemmen met een aanbiedingsplicht, bijvoorbeeld in gevallen waarin een woningcorporatie woningen verkoopt in een complex, straat of buurt waarbij ze langdurig betrokken wil blijven. Ook kan ik me voorstellen dat een woningcorporatie een (bepaald type) woning ook op langere termijn beschikbaar wil houden voor de sociale sector (strategisch voorraadbeheer). Er bestaan in mijn ogen goede voorbeelden van tussenvormen waarbij het schakelen tussen huren en kopen mogelijk is en de keuzevrijheid voor de bewoners groter wordt. Ik noem als voorbeeld het Te Woon-concept.

Verder wijs ik erop dat deze voorgestelde wetswijziging het bereik van de regeling vergroot. Hierdoor kunnen er meer woningen, met name ook woningen van woningcorporaties die vaak onder voorwaarden te koop

worden aangeboden, met behulp van een eigenwoningbijdrage worden gekocht. Ter indicatie: in 2007 werd ruim 8% van de aanvragen om een eigenwoningbijdrage afgewezen als gevolg van een beperkende voorwaarde in het koopcontract. Deze aanvragen zouden zonder het bestaan van artikel 22 van de Wet bevordering eigenwoningbezit wel in aanmerking zijn gekomen.

3 Stapelen van subsidies

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts naar de mogelijkheid om bijdragen te stapelen. Naast de eigenwoningbijdrage op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit zou men ook een bijdrage kunnen ontvangen van de gemeente en bijvoorbeeld nog een flinke korting van de woningcorporatie.

Ten aanzien van eventuele stapeling van subsidies en bijdragen verandert er weinig met deze voorgestelde wetswijziging. Op grond van de huidige regelgeving, het Besluit beheer sociale-huursector, mogen woningcorporaties maximaal 10% korting geven bij de verkoop van een woning. Een hogere korting is mogelijk als er ontheffing wordt verleend of als de koper een eigenwoningbijdrage in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit zal krijgen. In dat laatste geval kan de korting oplopen tot 30%. Een ontheffingsverzoek wordt in principe gehonoreerd als aan de verkoop voorwaarden worden verbonden, waaronder ten minste deling van de waardeontwikkeling tussen koper en verkoper. Overigens geldt in alle gevallen dat de hoogte van de eigenwoningbijdrage gebaseerd wordt op de door de koper werkelijk te betalen prijs, dus na verrekening van een eventuele korting.

Doel van het wetsvoorstel is om de combinatie van koopsubsidie en verkoop onder voorwaarden mogelijk te maken. De korting die in het Fair Value-model wordt gegeven is geen subsidie. Bij de verschillende verkoopvormen die op Fair Value zijn gebaseerd is er sprake van terugbetalen van de korting aan de woningcorporatie door de eigenaar-bewoner bij wederverkoop. Daarnaast wordt een percentage van de waardeontwikkeling gedeeld door de eigenaar-bewoner en de woningcorporatie. De koopvarianten op basis van Fair Value bieden de koper een lagere instapprijs en de mogelijkheid van vermogensgroei. Hiervoor dient de koper wel een prijs te betalen die bij wederverkoop van de woning in rekening wordt gebracht. Vandaar dat ik Fair Value niet als een subsidie beschouw (zie ook de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2007/08, 31 114, nr. 6).

Wanneer het gaat om een gemeentelijke bijdrage in de vorm van een starterslening zijn de regels duidelijk. In de afspraken die met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zijn gemaakt over de inzet van de rijksbijdrage voor startersleningen die gemeenten verstrekken is de voorwaarde opgenomen dat een starterslening niet samen met een eigenwoningbijdrage op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit mag worden verstrekt omdat in zo'n geval er wel degelijk sprake is van ongewenste stapeling van subsidies.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. Vogelaar