

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 46g

25 309

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit)

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 2 juli 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting¹ heeft de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 28 maart 2001 een brief gezonden inzake de knelpunten bij de verdere uitwerking van het zgn. Fair Value-model (bijlage 1).

Op 7 mei 2001 heeft de staatssecretaris deze brief bij brief van 7 mei 2001 beantwoord (bijlage 2).

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

De voorzitter van de commissie,
De Beer

De wnd.griffier van de commissie,
Baljé

¹ Samenstelling: Baarda (CDA), Werner (CDA) (plv. voorzitter), De Beer (VVD) (voorzitter), Bierman (OSF), Hessing (D66), De Jager (VVD), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsmma (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD), Van Bruchem (ChristenUnie), Van der Lans (GL).

Den Haag, 28 maart 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting heeft met teleurstelling kennis genomen van Uw brief van 13 maart 2001¹ aan de Voorzitter van de Eerste Kamer inzake de uitwerking van de tijdens de openbare behandeling van het initiatiefwetsvoorstel Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet (de Wet bevordering eigen woningbezit) op 5 december 2000 met algemene stemmen aanvaarde, gewijzigde motie Baarda c.s.

De vaste commissie wil dan ook op korte termijn door u uitvoeriger dan in Uw brief is geschied worden ingelicht omtrent de achtergronden van de door U vermelde vragen en knelpunten bij de verdere uitwerking van het zgn Fair Value-model.

Voorts hecht de commissie er aan door u op korte termijn te worden geïnformeerd omtrent het door U voorziene tijdschema voor de totstandkoming van de Algemene Maatregel van Bestuur, alsmede van de noodzakelijke wijziging van de Wet eigenwoningbezit, waarop die AmvB zal zijn gebaseerd.

De griffier van de commissie,
Nieuwenhuizen

¹ Deze brief is gedrukt onder EK nr. 46f, vergaderjaar 2000–2001.

Van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Den Haag, 7 mei 2001

In bovengenoemde brief geeft de vaste commissie voor Volkshuisvesting onder andere aan uitvoerig geïnformeerd te willen worden over de knelpunten die ik constateer bij de uitwerking van het Fair Value-model. Met de thans voorliggende brief verstrek ik de gewenste nadere toelichting hieromtrent.

Uitgangspunt van het Fair Value-model is geweest dat de voordelen en nadelen voor de koper die koopt met korting onder voorwaarden zodanig tegenover elkaar worden gezet dat deze naar verwachting gelijk worden aan elkaar. Door het zogeheten winstdelingspercentage, dat is het percentage van de winst dat de verkopende corporatie ontvangt als de koper de woning opnieuw verkoopt, op een bepaald niveau vast te stellen kan deze situatie worden bereikt.

Ik heb echter geconstateerd dat bij de opstelling van het Fair Value-model geen rekening is gehouden met interventie van het fiscale regime (rente-aftrek) en de BEW-subsidieregeling.

De korting leidt immers tot een lagere hypotheek en dus tot vermindering van de rente-aftrek. Daarnaast geldt voor BEW-ontvangers dan ook nog dat de BEW-subsidie lager wordt.

Deze beide nadelen voor de koper zijn niet verwerkt in het Fair Value-model waardoor het model niet leidt tot evenwicht in de voordelen en nadelen voor de koper maar tot een nadeel.

Dit nadeel kan oplopen tot enkele honderden gulden per maand.

Ik heb aan de opstellers van het Fair Value-model gevraagd of het mogelijk is het model zodanig te wijzigen dat de genoemde bezwaren verdwijnen. Hoewel er nog geen officiële reactie is binnengekomen naar aanleiding van dit verzoek is wel al duidelijk dat er geen reden is hieromtrent hooggespannen verwachtingen te hebben.

In strikt technische zin is het zonder meer mogelijk het fiscale regime en de BEW-regeling in te brengen in het Fair Value-model maar dit leidt tot drastische verlagingen van het «faire» winstdelingspercentage. Bedacht moet worden dat het Fair Value-model niet alleen gebaseerd is op wetenschappelijke inzichten maar ten dele ook de uitkomst is van een complex onderhandelingsproces tussen verschillende partijen.

Er zal worden gezocht naar oplossingen voor deze problematiek, zo mogelijk binnen het Fair Value-model maar desnoods ook daarbuiten.

Omtrent het door mij voorziene tijdschema voor de totstandkoming van de Algemene Maatregel van Bestuur, alsmede de noodzakelijke wijziging van de Wet Bevordering eigenwoningbezit, waarop die AMvB zal zijn gebaseerd, deel ik u nog het volgende mede.

Gelet op het hiervoor gestelde met betrekking tot het Fair Value-model kan momenteel nog geen concreet tijdschema worden aangegeven. Om een AMvB mogelijk te maken, waarin geregeld wordt dat het Fair Value-model in combinatie met de Wet bevordering eigenwoningbezit kan worden toegepast, is een wijziging van artikel 22 van de Wet BEW noodzakelijk. Omdat een dergelijke wetswijziging – zoals u ongetwijfeld

weet – de nodige procedure tijd vergt, zijn op mijn departement vooruitlopend op een aangepast Fair Value-model reeds wel de werkzaamheden gestart die moeten leiden tot bedoelde wijziging van de Wet BEW. De (eventuele) invoering van de beoogde AMvB behoeft zodoende geen (extra) vertraging op te lopen.

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