

Vergaderjaar 2000–2001

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)

27 071

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende wijziging van het 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)

Nr. 66

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2000

Tijdens de behandeling van de novelle inzake de Wet bevordering eigenwoningbezit (Wet BEW) op 22 juni jl. heeft de Tweede Kamer de motie Van Zijl c.s. (TK 27 071, nr 10) aangenomen. De motie verwijst naar overleg tussen verschillende partijen om te komen tot een nadere invulling van de beperking van de risico's van het eigenwoningbezit.

Op 27 september jl. ontving ik een brief van de vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) met hierin een aantal vragen met betrekking tot de motie Van Zijl en de in december vorig jaar aangenomen motie Luchtenveld (zie bijlage). Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken ten aanzien van de uitvoering van beide moties.

Voor zover dat voor de beantwoording van beide moties van belang is, informeer ik u aan het begin van deze brief over de ontwikkeling in de zogenaamde «tussenvormen».

Aan het eind van deze brief ga ik in op een aantal onderwerpen die voor de invoering van de Wet BEW per 1 januari 2001 nog van belang zijn.

1. Tussenvormen

Al enige tijd bestaat een discussie over de legitimiteit van de zogenoemde «tussenvormen» tussen huur en koop, ook wel de verkoop onder voorwaarden genoemd. Tijdens de discussie in de Kamer over de Wet BEW werd ook stilgestaan bij dit onderwerp. Door de initiatiefnemers is daarbij gesteld dat het wetsvoorstel beoogt tussenvormen overbodig te maken. Tevens is door de initiatiefnemers aangegeven dat het «op zijn minst merkwaardig is om eigendomsvormen waarin de eigenaar-bewoner substantieel wordt beperkt in de zeggenschap van de eigen woning en die slechts een beperkt recht heeft op de mogelijke vermogenswinst/verlies, eenzelfde eigenwoningbijdrage te verstrekken als een eigenaar die wel de volledige verantwoordelijkheid moet dragen (TK 25 309, nr 142b, pag. 13).»

De discussie in de Tweede Kamer was voor mij aanleiding om begin dit jaar over te gaan tot opschorting van de goedkeuring van de normen en voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die betrekking hadden op de tussenvormen of verkoop onder voorwaarden.

Fair value

Op verzoek van verschillende partijen is door de SEV op 19 mei jl. een mini-conferentie georganiseerd over het onderwerp «Verkoop onder Voorwaarden».

Doel van deze conferentie was het bereiken van consensus tussen verschillende partijen (Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Vereniging Nederlandse Gemeenten) betreffende de voorwaarden die bij verkoop van huurwoningen gesteld mogen worden. De partijen probeerden tegen de achtergrond van hun gezamenlijke wens om het eigenwoningbezit onder lage inkomens op verantwoorde wijze te stimuleren, uit de impasse te komen.

Tijdens de miniconferentie is door de partijen geconcludeerd dat het mogelijk zou moeten zijn om te komen tot een model waarbij sprake is van eerlijke verdeling van voor- en nadelen bij verkoop onder voorwaarden.

Begin juli werd op verzoek van partijen door de SEV aan een tweetal onafhankelijke deskundigen de vraag voorgelegd een concept te ontwikkelen waarmee vastgesteld kan worden of de koper «fair value» wordt geboden. Het ontwikkelde «fair value»-model werd hierna door partijen beschouwd als uitgangspunt voor het bereiken van consensus.

Op 27 september heeft de SEV mij namens Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbron en Woondrecht geïnformeerd dat er overeenstemming is over het «fair value» model, door partijen ook wel genoemd de «fair value balance». Partijen zullen u daar separaat nog van op de hoogte brengen.

Het Fair Value Model

Het Fair Value Model beschrijft de (financiële) voor- en nadelen van de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt, waarbij het uitgangspunt is dat deze voorwaarden met elkaar in evenwicht moeten zijn. De belangrijkste elementen vanuit het perspectief van de koper, op basis waarvan de Fair Value bepaald zal worden zijn de volgende,:

1. Het voordeel van een lagere aankoopprijs als gevolg van de korting.
2. Het voordeel van de lagere bijkomende koopkosten als gevolg van de lagere aankoopprijs.
3. Het nadeel van de lagere verkoopprijs als gevolg van winstdeling.

4. Het voordeel van de lagere bijkomende verkoopkosten als gevolg van de terugkoop door de woningcorporatie.
5. Het voordeel van een eventuele garantie van de waarde bij terugkoop.
6. De discontovoet.

Uitkomst van het model is het percentage van de waarde-ontwikkeling dat de koper ontvangt bij een bepaalde korting bij de aankoop van de woning. Tegenover een hoger kortingpercentage bij aankoop voor de koper staat een hogere winstdelingspercentage. Tegenover een door de koper gekozen garantie bij terugkoop staat eveneens een hoger winstdelingspercentage en daarnaast een gegarandeerd aankoopbedrag ook als de marktwaaarde van de woning is gedaald.

Nadere informatie kunt u vinden in het rapport «Fair Value bij Verzekerd Kopen» dat als bijlage bij de brief, waarin de SEV u namens partijen op de hoogte brengt van de bereikte consensus over het fair value model, zal worden toegevoegd.

Mini-conferentie 10 oktober 2000

Op 10 oktober jl. heeft er opnieuw een bijeenkomst plaatsgevonden met vertegenwoordigers van SEV, Aedes, Vereniging Eigen Huis, enkele corporaties, Waarborgfonds Eigen Woningen en het ministerie van VROM. Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op het model. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen zal de tekstuele toelichting op enkele punten nog worden aangepast. Daarnaast is gesproken over de implementatie van het model. Streven van de partijen is om daarbij aansluiting te zoeken bij het in ontwikkeling zijnde Keurmerk Verzekerd Kopen.

2. Motie Van Zijl

De motie Van Zijl is als volgt geformuleerd:

*«overwegende dat de Wet bevordering eigenwoningbezit een aantal risico's van het eigenwoningbezit mitigeert:
voorts overwegende dat in de Wet in art. 22, vierde lid de mogelijkheid is opgenomen om te komen tot verdere beperking van de risico's;
constaterende dat er overleg gaande is tussen de sociale huursector, de Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Woonbond om te komen tot een nadere invulling van de beperking van de risico's;
verzoekt de regering, in overleg met genoemde organisaties te komen tot een spoedige uitwerking van de algemene maatregel van bestuur en de Kamer daarover uiterlijk bij de indiening van de begroting voor het jaar 2001 te informeren».*

Tijdens het Kamerdebat op 22 juni jl. ben ik uitvoerig op deze motie ingegaan, met name waar het betreft de nadere beperking van risico's door middel van het verkopen onder voorwaarden. Ik heb toegelicht dat wijziging van de Wet BEW noodzakelijk is indien de Kamer de in de Wet BEW genoemde BEW subsidie wil toekennen ook voor die gevallen waarin een woning wordt verkocht onder de voorwaarde dat er op enigerlei wijze verdeling plaatsvindt van de waardestijging van de woning op het moment van terug-/doorverkoop. Het fair value-principe, waar de partijen overeenstemming over hebben bereikt, gaat nadrukkelijk uit van de mogelijkheid van een dergelijke verdeling van de waarde-ontwikkeling.

De huidige tekst van artikel 22 Wet BEW laat niet toe om voorwaarden te stellen, die de beschikkingsmacht van de koper beperken met uitzondering van het recht van een toegelaten instelling om beperkingen te stellen, welke limitatief zijn opgesomd in de leden 2 en 3. Het betreft hier beperkingen in de vorm van een anti-speculatiebeding (gedurende max. 5 jaar

na de datum van aankoop), een aanbiedingsplicht met voorrang ten gunste van de woningcorporatie (gedurende max. 15 jaar na de datum van aankoop) en terugbetaling van een verleende «koperskorting» (gedurende max. 30 jaar na de datum van aankoop).

Voor het stellen van nadere voorwaarden biedt alleen lid 4 van art. 22 Wet BEW ruimte. Hierin wordt de mogelijkheid geboden om bij algemene maatregel van bestuur nadere voorwaarden te stellen, mits deze voorwaarden er ieder voor zich toe strekken de risico's van het eigenwoningbezit voor de koper te beperken. Een voorwaarde welke ertoe strekt dat er op enigerlei wijze verdeling plaatsvindt van de waardeinstijging van de woning is echter geen voorwaarde die er op zichzelf toe strekt de risico's voor het eigenwoningbezit voor de koper te beperken. Om bij het stellen van een dergelijke voorwaarde BEW-subsidie te kunnen verstrekken is een wetswijziging noodzakelijk.

Ik ben van mening, zo heb ik ook op 22 juni aangegeven, dat we eerst de werking en de effecten van de Wet BEW in de praktijk moeten afwachten. Ik ben voornemens over uiterlijk een jaar een evaluatie van de werking en de effecten te laten uitvoeren.

Wel ben ik van mening dat het fair-value-concept een goede mogelijkheid biedt om bij de verschillende tussenvormen na te gaan of er sprake is van een eerlijke verdeling. Daarom kan bij tussenvormen, die voldoen aan dit fair-value-principe naar mijn mening wel nationale hypotheek garantie worden afgegeven.

Hiermee kan de opschorting tot het verstrekken van NHG voor deze verkopen onder voorwaarden worden opgeheven. De benodigde aanpassing van de normen en voorwaarden voor NHG zal naar verwachting in februari 2001 gereed zijn.

Mijn conclusie is dus dat ik zonder wetswijziging geen uitvoering kan geven aan het verzoek om de uitkomsten van het overleg tussen de sociale huursector en de Vereniging Eigen Huis uit te werken in een algemene maatregel van bestuur. Een algemene maatregel van bestuur, waarvan het openen van de mogelijkheid om voorwaarden over winstverdeling te stellen geen deel uitmaakt, zou nu wel kunnen worden voorbereid, maar de toegevoegde waarde daarvan acht ik zodanig gering dat ik niet voornemens ben daartoe over te gaan.

Een wetswijziging acht ik pas opportuun indien we eerst de werking en de effecten van de Wet BEW in de praktijk hebben geëvalueerd.

3. Motie Luchtenveld

Door de vaste Kamercommissie VROM is in haar brief van 27 september jl. ook gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de motie Luchtenveld (TK 25 309, nr. 51). In deze motie wordt gevraagd om nader overleg te voeren met de koepels van woningcorporaties, teneinde afspraken te maken over de in de komende jaren te koop aan te bieden aantallen huurwoningen, alsmede over daarbij van toepassing zijnde prijsstelling en overige voorwaarden en regionale spreiding. Tevens werd gevraagd om de Kamercommissie omtrent de resultaten van het overleg te rapporteren.

De afgelopen maanden heb ik overleg gevoerd met Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten om te komen tot een Nationaal Accoord Wonen, waarbij onder andere gestreefd wordt naar afspraken over het aantal te verkopen huurwoningen. Over de resultaten van deze gesprekken wordt u nog geïnformeerd.

4. Aanpassingen en besluitvorming ten behoeve van de invoering van de Wet BEW

Op 15 september is de ministerraad accoord gegaan met een Algemene Maatregel van Bestuur die o.a. een aanpassing van de kortingspercentages in Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt. De BBSH zal zodanig gewijzigd worden dat aan BEW subsidie-ontvangers een korting op de aankoop prijs van de woning kan worden verleend. Voor niet-zittende huurders wordt de koopprijs minimaal 80%, voor zittende huurders minimaal 70% van de onderhandse verkoopwaarden vrij van huur en gebruik.

Momenteel zie ik in samenhang met het hierboven genoemde Nationaal Accoord Wonen in hoeverre het mogelijk is deze kortingspercentages breder toepasbaar te maken bij de verkoop van corporatiewoningen.

Daarnaast is een ministeriële regeling in voorbereiding ten behoeve van door de Wet BEW vereiste hypotheekvorm en rentevaste periode. Bij ministeriële regeling zal o.a. geregeld worden welke hypotheekvormen en welke rentevaste periode in combinatie met een BEW-subsidie mogelijk zijn.

Voor het eind van dit jaar zal ik u, conform mijn eerdere toezegging, nog informeren over de communicatie-activiteiten in verband met de invoering van de BEW. Ten aanzien van de overige activiteiten in verband met de invoering kan ik u melden dat deze op schema liggen voor de invoering per 1 januari 2001.

Tenslotte zend ik u bijgevoegd ter informatie het door de SEV gemaakte rapport «Er is meer dan kopen en huren»¹, waarin een inventarisatie is opgenomen van de bestaande tussenvormen tussen koop en huur. Aanleiding voor het opstellen van deze rapportage waren vragen van de fractie van GroenLinks bij de behandeling van de VROM-begroting voor 2000.

In verband met de behandeling van het wetsvoorstel BEW in de Eerste Kamer zend ik een afschrift van deze brief aan de Voorzitter van de Eerste Kamer.

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

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

Den Haag, 27 september 2000

Aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft in juni 2000 in het kader van de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel Bevordering eigen woningbezit de motie-Van Zijl/Rietkerk/Giskes (27 071, nr. 10) aangenomen.

De vaste commissie wil gaarne weten

1. hoe het staat met de uitvoering van deze motie; wat is de stand van zaken bij de uitvoering?
2. welke activiteiten en op welk tijdstip u heeft ondernomen om de motie uit te voeren;
3. wat de resultaten zijn van de gesprekken met de betrokken organisaties in het veld
4. wanneer u met de AmvB komt.

Ook wil de vaste commissie weten wat de stand van zaken van de bij hetzelfde wetsvoorstel aangenomen motie Luchtenveld/Van Zijl/Van Middelkoop (25 309 nr. 51) is.

Aangezien het wetsvoorstel nog in de Eerste Kamer behandeld moet worden vraagt de vaste commissie u de vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.

De griffier van de commissie,
Jonker