

Aanpassing Gewenningssubsidieregeling eigen-woningbezit in verband met een tegemoetkoming voor bepaalde categorieën huishoudens

VROM

16 december 1997/Nr. MJZ97584972
Centrale Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
Gelet op artikel 33, eerste lid, van het
Besluit woninggebonden subsidies
1995;

Besluit:

Artikel I

Artikel 19 van de
Gewenningssubsidieregeling eigen-
woningbezit¹ wordt gewijzigd als
volgt.

- a. In de aanhef van het eerste lid wordt 'Het bedrag van de koopgewenningssubsidie' vervangen door: Het netto bedrag van de koopgewenningssubsidie.
- b. Het tweede en het derde lid worden vervangen door twee leden die luiden:
 2. Indien het met toepassing van het eerste lid berekende bedrag minder is dan f 750, bedraagt het netto bedrag van de koopgewenningssubsidie in afwijking van het eerste lid f 750.
 3. Uitbetaald wordt het naar een bruto bedrag herrekenende netto bedrag van de koopgewenningssubsidie. Die herrekening geschiedt door het netto bedrag van de koopgewenningssubsidie te verhogen met een bedrag dat gelijk is aan de belasting die op grond van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 over de koopgewenningssubsidie zal moeten worden betaald. Daarbij is het tarief bepalend, dat geldt op de datum van de vaststelling van de koopgewenningssubsidie.
- c. Na het derde lid worden twee leden ingevoegd, die luiden:
 4. Het bruto bedrag van de koopgewenningssubsidie wordt als volgt uitbetaald:
 - a. over het jaar dat begint met de peildatum:
 - 1°. indien het netto bedrag van de koopgewenningssubsidie minder is dan f 2250: f 750, herrekend naar een bruto bedrag;
 - 2°. indien het netto bedrag van de

koopgewenningssubsidie f 2250 of meer is: éénderde deel van het bruto bedrag van de koopgewenningssubsidie;

- b. over de daaropvolgende vier jaren: respectievelijk 40 procent, 30 procent, 20 procent en 10 procent van het bruto bedrag van de koopgewenningssubsidie dat resteert na de uitbetaling over het eerste jaar.

5. In afwijking van het vierde lid wordt, indien het in enig jaar uit te betalen netto bedrag van de koopgewenningssubsidie minder is dan f 50, dit bedrag uitbetaald in het laatste daaraan voorafgaande jaar waarin dit bedrag f 50 of meer is.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst, en werkt terug tot en met 23 mei 1997.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 16 december 1997.

De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
D.K.J. Tommel.

¹ Stcrt. 1997, 130.

Toelichting

Algemeen

Op 22 mei 1997 heb ik een brief over de stimulering van het eigen-woningbezit onder midden- en lagere inkomens aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal gestuurd. Daarin heb ik mijn visie gegeven op de ontwikkeling van het eigen-woningbezit en op de voor- en nadelen die zijn verbonden aan huren en kopen. Ik heb toen geconstateerd dat de bereikbaarheid van de koopsector voor lagere inkomens afneemt. Op zich zou dit niet erg behoeven te zijn. Ik heb immers aangegeven dat ik de huur- en de koopvorm van wonen gelijkwaardig acht.

Echter, in het kader van het streven naar een voor eenieder aantrekkelijk woon- en leefmilieu acht ik het wenselijk, dat er een grotere differentiatie in het aanbod van woningen komt: zowel qua koop en huur, als qua woningtype, -grootte, etc. Ik constateer, dat verhuurders momenteel – gelet op de toenemende ontspanning op de huurwoningmarkt – een gedeelte van hun bezit (willen) verkopen. Over het algemeen vormt het duurdere huursegment object van het verkoopbeleid van deze verhuurders. Motief: grootste concurrentie met koopsector en grotere opbrengsten, waaruit noodzakelijke onrendabele investeringen gepleegd kunnen worden.

Met de Gewenningssubsidieregeling eigen-woningbezit – gepubliceerd in Staatscourant 130, dd. 11 juli 1997 – heb ik beoogd beide processen bij te sturen, door:

- een bescheiden stimulans te geven aan huishoudens met een lager inkomen (doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid), die – gelet op de normen van de Nationale Hypotheekgarantie – het zich kunnen veroorloven een woning te kopen;
- een signaal te geven richting verhuurders om meer goedkope huurwoningen aan doelgrouphuishoudens te verkopen en een daarop toegespitst verkoopbeleid op te ontwikkelen. Immers, vaak zal een dergelijke verkoop gepaard moeten gaan met nader flankerend beleid (afspraken over onderhoud, oprichting Verenigingen van Eigenaren, wellicht afdekking vermogensrisico's door terugkoopgaranties aan te bieden, etc.).

Gelet op de snelle totstandkoming van de regeling, was de uitvoeringsorganisatie in juli nog niet gereed om aanvragen al in behandeling te nemen. De regeling is daarom per 1 oktober in werking getreden (met terugwerkende kracht tot en met 23 mei 1997). Tijdens dit proces is aan het licht gekomen, dat door de gekozen berekeningsmethodiek een gedeelte van de doelgroep bij de huidige lage rentestand niet bereikt zal worden. Daarom heb ik besloten om de regeling zodanig aan te passen, dat diegenen die wel aan de formele

vereisten van de regeling voldoen minimaal een stimuleringsbijdrage krijgen van f 750.

Dus men ontvangt in ieder geval f 750 als – kort, in hoofdlijnen geschetst – voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het gaat om de (ver)koop van een huurwoning;
- het huishouden voldoet aan de inkomens- en vermogensgrenzen van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid;
- de hypothecaire lening is in verhouding tot het inkomen van de hypotheekgever verantwoord (volgens normen Nationale Hypotheekgarantie).

Als de aanvrager recht heeft op een subsidie van f 750, dan wordt deze in één keer uitbetaald. Mocht men volgens de berekeningssystematiek recht hebben op een hogere subsidie, dan wordt de subsidie – conform het uitgangspunt van de gewenningssubsidie – over een periode van maximaal vijf jaar uitgesmeerd. In verband met het minimumbedrag van f 750 is deze systematiek in de wijzigingsregeling iets anders geformuleerd dan voorheen; materieel wordt hetzelfde resultaat bereikt, dan wel wordt voor een subsidiebedrag tot f 2250 een verbetering bereikt.

Om te voorkomen dat uiteindelijk heel lage bedragen in een jaar nog uitbetaald dienen te worden, is voorts geregeld, dat indien het uit te betalen bedrag op een gegeven moment onder de f 50 uitkomt, het restant wordt uitbetaald in het laatste daaraan voorafgaande jaar waarin het bedrag, dat is berekend met toepassing van artikel 19, eerste lid, f 50 of meer is.

Zoals reeds in de toelichting op de Gewenningssubsidieregeling is vermeld, wordt het bedrag van de koopgewenningssubsidie gebruteerd alvorens het wordt uitbetaald. Dat wil zeggen dat de inkomstenbelasting die de eigenaar-bewoner over de subsidie moet betalen, door het ministerie aan het netto-subsidiebedrag wordt toegevoegd. Daarbij is bepalend het tarief van de inkomstenbelasting zoals dat geldt op het moment van vaststelling van de koopgewenningssubsidie. Dit is thans voor alle duidelijkheid in de regeling zelf vastgelegd. De bedragen die in de vorige alinea zijn genoemd, zijn netto bedragen.

De regeling werkt terug tot en met 23 mei 1997, de datum van toepassing van de

Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit. Dat betekent dat met betrekking tot de eigendomsverkrijging van woningen per die datum een beroep kan worden gedaan op de verruimde regeling.

Enkele rekenvoorbeelden

Voorbeeld 1

De hoogte van de koopgewenningssubsidie zou, op de wijze als bepaald in artikel 19, eerste lid, onderdelen a tot en met e, (het netto-subsidiebedrag) uitkomen op f 0 (bijvoorbeeld omdat de eigen bijdrage hoger is dan het te subsidiëren bedrag).

Krachtens het gewijzigde tweede lid van artikel 19 ontstaat dan toch recht op een subsidie met een netto hoogte van f 750. Dit bedrag wordt onmiddellijk na de vaststelling van de subsidie in één keer uitbetaald (artikelen 19, vierde lid, en 24, eerste lid).

Hetzelfde geldt als het bedrag van de koopgewenningssubsidie zou uitkomen op een bedrag tussen de f 0 en de f 750 (dat wil zeggen: de berekening op grond van artikel 19, eerste lid, geeft een negatief getal, of een getal tussen de 0 en de 750).

Voorbeeld 2

De hoogte van de koopgewenningssubsidie met toepassing van de onderdelen a tot en met e van artikel 19, eerste lid, (het netto-subsidiebedrag) is bepaald op f 900.

Dit bedrag wordt in twee jaren uitbetaald. De reden hiervan is gelegen in de minimumbepaling van artikel 19, vijfde lid, van de gewijzigde regeling. Dit artikellid houdt in dat alle jaarbedragen die volgens de berekening minder dan f 50 netto zijn, opgeteld worden bij het laatste jaar dat een netto jaarbedrag van f 50 of meer heeft. In dit geval zegt de berekening:

Jaar 1: f 750 (het minimumbedrag)

Jaar 2: f 60 (40% van de resterende f 150)

Jaar 3: f 45 (30% van de resterende f 150)

Jaar 4: f 30 (20% van de resterende f 150)

Jaar 5: f 15 (10% van de resterende f 150).

Het bedrag van jaren 3, 4 en 5 is steeds minder dan f 50. Dus die bedragen gaan naar jaar 2 (het laatste jaar met een jaarbedrag van f 50 of meer).

In jaar 2 bedraagt derhalve de uiteindelijke bijdrage f 60 + 45 + 30 + 15 =

f 150, herrekend naar een bruto bedrag.

Voorbeeld 3

De hoogte van de koopgewenningssubsidie met toepassing van de onderdelen a tot en met e van artikel 19, eerste lid, (het netto-subsidiebedrag) is bepaald op f 2.000.

De uitbetaling van de netto bedragen geschiedt als volgt:

Jaar 1: f 750 (het minimumbedrag)

Jaar 2: f 500 (40% van het resterende bedrag van f 1250)

Jaar 3: f 375 (30% van het resterende bedrag van f 1250)

Jaar 4: f 250 (20% van het resterende bedrag van f 1250)

Jaar 5: f 125 (10% van het resterende bedrag van f 1250).

Voorbeeld 4

De hoogte van de koopgewenningssubsidie met toepassing van de onderdelen a tot en met e van artikel 19, eerste lid, (het netto-subsidiebedrag) is bepaald op f 3.000.

De uitbetaling van de netto bedragen geschiedt als volgt:

Jaar 1: f 1.000 (éénderde deel van het totale bedrag)

Jaar 2: f 800 (40% van het bedrag van het resterende bedrag van f 2.000)

Jaar 3: f 600 (30% van het bedrag van het resterende bedrag van f 2.000)

Jaar 4: f 400 (20% van het bedrag van het resterende bedrag van f 2.000)

Jaar 5: f 200 (10% van het bedrag van het resterende bedrag van f 2.000).

*De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
D.K.J. Tommel.*