

Regeling bevordering eigenwoningbezit

Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, nr. MJZ2000149647, houdende aanpassing van de bedragen, genoemd in de artikelen 8, eerste lid, 9, eerste lid, onderdelen a, c en d, 15, eerste lid, onderdelen a en b, 29, eerste lid, formule, 31, eerste lid, en 63a, onderdeel e, onder 1°, van de Wet bevordering eigenwoningbezit, van de bedragen waaraan het rekeninkomen ingevolge artikel 11, eerste lid, onderdeel b, van die wet, ten minste gelijk moet zijn, van de vermenigvuldigingsfactoren, bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, en van de minimum-inkomensijpunten, bedoeld in artikel 28 van die wet, en vaststelling van het percentage en het normbedrag, bedoeld in artikel 26, eerste en tweede lid, van die wet, en houdende regels over de uitvoering van die wet (Regeling bevordering eigenwoningbezit)

14 december 2000/Nr. MJZ2000149647
Centrale Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Gelet op de artikelen 23, onderdeel b, 26, eerste en tweede lid, 33, derde lid, 41, derde en vierde lid, en 65, tweede lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit,

Besluit:

§ 1. Definitie

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder wet: Wet bevordering eigenwoningbezit.

§ 2. Maximaal toegestaan inkomen en vermogen

Artikel 2

In artikel 8, eerste lid, van de wet wordt:
a. in onderdeel a 'f 35 600' vervangen door 'f 36 400';

b. in onderdeel b 'f 47 750' vervangen door 'f 48 800';
c. in onderdeel c 'f 31 600' vervangen door 'f 32 300' en
d. in onderdeel d 'f 41 250' vervangen door: f 42 150.

Artikel 3

In artikel 9, eerste lid, van de wet wordt:
a. in onderdeel a 'f 39 650' vervangen door 'f 40 500';
b. in onderdeel c 'f 67 800' vervangen door 'f 69 250' en
c. in onderdeel d 'f 93 850' vervangen door: f 95 900.

§ 3. Minimaal vereist inkomen en minimum-inkomensijpunten

Artikel 4

Het bedrag waaraan het rekeninkomen ingevolge artikel 11, eerste lid, onderdeel b, van de wet, ten minste gelijk moet zijn, is per 1 januari 2001:
a. voor een eenpersoonshuishouden: f 23 800;
b. voor een tweepersoonshuishouden: f 29 900;
c. voor een eenpersoonsouderenhuishouden: f 23 900 en
d. voor een tweepersoonsouderenhuishouden: f 29 750.

Artikel 5

Het minimum-inkomensijpunt, bedoeld in artikel 28 van de wet, per 1 januari 2001 is:
a. voor een eenpersoonshuishouden: f 23 800;
b. voor een tweepersoonshuishouden: f 29 900;
c. voor een eenpersoonsouderenhuishouden: f 23 900 en
d. voor een tweepersoonsouderenhuishouden: f 29 750.

§ 4. Maximale koopsom en maximale hypothecaire lening

Artikel 6

In artikel 15, eerste lid, van de wet wordt:
a. in onderdeel a 'f 247 400' vervangen door 'f 259 800' en

b. in onderdeel b 'f 197 900' vervangen door: f 207 800.

Artikel 7

In artikel 63a, onderdeel e, onder 1°, van de wet wordt 'f 49 500' vervangen door: f 52 000.

§ 5. Hypotheekvormen en rentevaste periode

Artikel 8

Voor een primaire toekenning van een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 23, aanhef, van de wet wordt de hypothecaire lening afgesloten in de vorm van een:
a. annuïteitenhypothec;
b. lineaire hypothec;
c. spaarhypothec, of
d. combinatie van hypothecvormen als bedoeld onder a, b en c.

Artikel 9

Voor een primaire toekenning van een eigenwoningbijdrage als bedoeld in artikel 23, aanhef, van de wet wordt de hypothecaire lening afgesloten met een rentevaste periode van 15 jaar of langer.

§ 6. De normrente en de spaarpremie

Artikel 10

Het percentage van de normrente bedraagt, voorzover de datum van de acceptatie van de offerte, bedoeld in artikel 42, eerste lid, van de wet, is gelegen voor 1 april 2001: 6,9.

Artikel 11

Het normbedrag voor de spaarpremie bedraagt, voorzover de peildatum is gelegen voor 1 april 2001: f 83.

§ 7. Fiscaal effect

Artikel 12

In artikel 27, eerste lid, van de wet wordt:
a. in onderdeel a '0,31', indien het rekeninkomen minder bedraagt dan of gelijk is aan f 33 000, vervangen door '0,29', en indien het rekeninkomen meer bedraagt dan f 33 000 vervangen door '0,33' en

b. in onderdeel b '0,16', indien het rekeninkomen minder bedraagt dan of gelijk is aan f 33 000, vervangen door: 0,13.

§ 8. Normlasten en maximale eigenwoningbijdrage

Artikel 13

In artikel 29, eerste lid, formule, van de wet wordt 'f 213' vervangen door: f 218.

Artikel 14

In artikel 31, eerste lid, van de wet wordt 'f 320' vervangen door: f 328.

§ 9. Herrekening netto inkomen

Artikel 15

1. Het netto inkomen over de eerste kalendermaand van het desbetreffende bijdragetijdvak wordt herrekend door:

a. voor een eenpersoonshuishouden: dat netto inkomen te vermenigvuldigen met een factor die wordt verkregen door het betrokken minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 28 van de wet, te delen door een bedrag dat gelijk is aan de netto uitkering voor alleenstaanden krachtens de Algemene bijstandswet zonder inbegrip van de daarover berekende vakantietoelage, vermeerderd met f 50;

b. voor een tweepersoonshuishouden: dat netto inkomen te vermenigvuldigen met een factor die wordt verkregen door het betrokken minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 28 van de wet, te delen door een bedrag dat gelijk is aan de netto uitkering voor gehuwden krachtens de Algemene bijstandswet zonder inbegrip van de daarover berekende vakantietoelage, vermeerderd met f 50;

c. voor een eenpersoonsondererhuishouden: dat netto inkomen te vermenigvuldigen met een factor die wordt verkregen door het betrokken minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 28 van de wet, vermindert met het in onderdeel c van dat artikel genoemde bedrag, te delen door een bedrag dat gelijk is aan de netto uitkering voor alleenstaanden krachtens de Algemene Ouderdomswet zonder inbegrip van de daarover berekende vakantietoelage, vermeerderd met f 50, en

d. voor een tweepersoonsondererhuishouden: dat netto inkomen te vermenigvuldigen met een factor die wordt verkregen door het betrokken minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 28 van de wet, vermindert met het in onderdeel d van dat artikel genoemde bedrag, te delen door een bedrag dat gelijk is aan de netto uitkering voor gehuwden krachtens de Algemene Ouderdomswet zonder inbegrip van de daarover berekende vakantietoelage, vermeerderd met f 50.

2. De factoren, bedoeld in het eerste lid, worden op één decimaal afgerond.

§ 10. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 16

1. De Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit wordt ingetrokken.

2. Indien de peildatum, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit is gelegen voor of op 31 december 2000 wordt de aanvraag om een koopgewenningssubsidie, bedoeld in artikel 22, eerste lid, van die regeling, afgedaan overeenkomstig die regeling, zoals deze luidde op 31 december 2000, behoudens het derde lid.

3. Voor de toepassing van artikel 17 van de Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit wordt uitgegaan van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, zoals deze luidde op 31 december 2000. In afwijking van artikel 19, vierde lid, tweede volzin, van die regeling geschiedt de herrekening van het netto bedrag van de subsidie krachtens die regeling naar het uit te betalen bruto bedrag door dat netto bedrag te verhogen met een bedrag dat gelijk is aan de belasting die op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001 over de koopgewenningssubsidie zal moeten worden betaald.

Artikel 17

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2001.

Artikel 18

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling bevordering eigenwoningbezit.

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

's-Gravenhage, 14 december 2000.

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

Toelichting

Algemeen

Deze regeling heeft betrekking op de Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna: de wet), zoals deze luidt per 1 januari 2001, met inbegrip van de aanpassingen als gevolg van de nieuwe Wet inkomstenbelasting 2001, die eveneens per 1 januari 2001 in werking treedt.

In deze regeling worden de volgende onderwerpen geregeld.

Artikel 65, tweede lid, van de wet bepaalt dat met ingang van de dag van inwerkingtreding van de wet (1 januari 2001), als die dag 1 juli 2000 of een latere datum is, de bedragen, genoemd in de artikelen 8, eerste lid, en 9, eerste lid, van de wet worden aangepast overeenkomstig de aanpassingen die op 1 juli 2000 en nadien hebben plaatsgevonden of plaatsvinden ingevolge artikel 27 van de Huursubsidiwet (onderdeel a), en de bedragen, genoemd in de artikelen 15, eerste lid, 29, eerste lid, formule, 31, eerste lid, en artikel 63a, onderdeel e, onder 1°, van de wet worden aangepast overeenkomstig artikel 41 van de wet, met als uitgangspunt dat de laatste aanpassing daarvan per 1 januari 2000 heeft plaatsgevonden (onderdeel b). Deze regeling voorziet hierin. Daarnaast voorziet deze regeling overeenkomstig artikel 41, derde en vierde lid, van de wet in een aanpassing van de factoren respectievelijk de minimum-inkomensijkpunten, genoemd in de artikelen 27, eerste lid, en 28 van de wet.

Voor een primaire toekenning van een eigenwoningbijdrage op voet van de wet is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten in een bij ministeriële regeling te bepalen vorm en voor een bij die regeling te bepalen rentevaste periode. Deze regeling voorziet ook hierin.

Daarnaast wordt in deze regeling het percentage van de normrente, alsmede het normbedrag voor de per maand te betalen spaarpremie (uit-

gaande van een spaarhypothec) vastgesteld.

Tot slot wordt in deze regeling bepaald op welke wijze het netto inkomen in het kader van de zogenoemde vangnetregeling moet worden herrekend.

In artikel 16 zijn enkele bepalingen opgenomen in verband met het vervallen per 1 januari 2001 van de Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit.

In de artikelen 17 en 18 zijn enkele slotbepalingen opgenomen.

Artikelen 2 en 3

De artikelen 2 en 3 behelzen de aanpassingen van de bedragen, genoemd in de artikelen 8, eerste lid (rekeninkomens), en 9, eerste lid (rekenvermogens), van de wet.

Zoals reeds vermeld in het algemeen deel van deze toelichting, dienen deze bedragen op grond van artikel 65, tweede lid, onderdeel a, van de wet, met ingang van de dag van inwerkingtreding van de wet, als die dag 1 juli 2000 of een latere datum is, te worden aangepast overeenkomstig de aanpassingen die op 1 juli 2000 en nadien hebben plaatsgevonden of plaatsvinden ingevolge artikel 27 van de Huursubsidiewet. Nu de wet per 1 januari 2001 in werking treedt, worden voormelde bedragen aangepast overeenkomstig de aanpassingen die op 1 juli 2000 ingevolge artikel 27 van de Huursubsidiewet hebben plaatsgevonden.

Artikel 4 en 5

Ingevolge artikel 41, vierde lid, van de wet dienen jaarlijks (thans voor het eerst) de minimum-inkomenspunten te worden vastgesteld. De basis voor deze bedragen wordt blijkens artikel 28 van de wet, gevormd door de bedragen die in de Algemene Bijstandswet en de Algemene Ouderdomswet zijn opgenomen.

De onafgeronde minimum-inkomenspunten worden overeenkomstig artikel 41, vijfde lid, onderdeel b, van de wet naar boven afgerond op het eersthogere veelvoud van f 50. Voor ouderen wordt daarenboven de ongewijzigde franchise van f 3500 voor alleenstaanden en f 2200 voor gehuwden bijgeteld (artikel 5).

Jaarlijks (thans voor het eerst) dienen de bedragen waaraan het rekeninkomen, ingevolge artikel 11, eerste lid, onderdeel b, van de wet ten

minste gelijk dient te zijn, te worden vastgesteld. Deze bedragen zijn gelijk aan de minimum-inkomenspunten (artikel 4).

Artikelen 6 en 7

Ingevolge artikel 41, tweede lid, van de wet kunnen bij ministeriële regeling de bedragen, genoemd in artikel 15, eerste lid, onderdelen a (maximale koopsom) en b (maximale hypothecaire lening), worden aangepast aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. Hiervoor is uitgegaan van de verwachtingen van het Centraal Planbureau (hierna: CPB) voor 2001, zoals deze worden gepubliceerd in de Macro-Economische Verkenningen die door het CPB ieder jaar op de derde dinsdag van september worden uitgebracht. Per 1 januari 2001 moet worden uitgegaan van een percentage van 5. Voormelde bedragen zijn dienovereenkomstig aangepast (artikel 6).

Ingevolge artikel 41, tweede lid, tweede volzin, van de wet dient ook het bedrag, genoemd in artikel 63a, onderdeel e, onder 1°, van de wet zodanig te worden aangepast dat het gelijk is aan het verschil tussen de in de eerste volzin van eerstgenoemd artikel bedoelde bedragen (maximale koopsom en maximale hypothecaire lening) (artikel 7).

Artikelen 8 en 9

Artikel 23, onderdeel b, van de wet bepaalt dat voor een primaire toekenning is vereist dat de hypothecaire lening wordt afgesloten in een bij ministeriële regeling te bepalen vorm en met een bij die regeling te bepalen rentevaste periode.

Artikel 8 van deze regeling bevat een limitatieve lijst van hypotheekvormen. Hiervoor is bewust gekozen om zodoende de risico's voor de eigenaar-bewoner beheersbaar te maken. Indien zich in de loop der tijd nieuwe hypotheekvormen zullen voordoen, kan deze regeling dienaangaande worden aangepast.

Het komt in de praktijk regelmatig voor dat gekozen wordt voor een combinatie van verscheidene hypotheekvormen. Derhalve staat artikel 8, onderdeel d, toe dat de totale hypothecaire lening wordt gesplitst en zal gaan bestaan uit een combinatie van de in de onderdelen a, b en c van dit artikel genoemde hypotheekvormen.

In dit kader bepaalt artikel 23, onderdeel a, van de wet dat de hypothecaire lening in ten hoogste 30 jaar voor ten minste 60 procent wordt afgelost.

Als voorwaarde voor het verkrijgen van een eigenwoningbijdrage in de zin van de wet geldt dat er sprake moet zijn van een rentevaste periode van 15 jaar of langer. Hierdoor staan de woonlasten voor een langere periode vast (artikel 9).

Artikelen 10 en 11

Artikel 26, eerste en tweede lid, van de wet bepaalt dat het percentage van de normrente en bij een spaarhypothec het normbedrag voor de per maand te bepalen spaarpremie bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De normrente wordt gebruikt om de hoogte van de eigenwoningbijdrage te bepalen.

Voor de bepaling van het percentage van de normrente, bedoeld in artikel 26, eerste lid, van de wet, is gekozen voor het middelen van de rentepercentages van tien grote financiële instellingen voor een spaarhypothec met een rentevaste periode van 15 jaar voor een spaarhypothec, rekening houdend met de Nationale Hypotheek Garantie en deze af te ronden op 0,1%, zulks om een handzame normrente te kunnen hanteren. De normrente is een genormeerd maandbedrag aan rente over de hypothecaire lening. Zoals aangegeven in artikel 9 van deze regeling wordt voor de bepaling van het percentage van de normrente uitgegaan van een hypothec met een looptijd van 15 jaar of langer.

Indien sprake is van een spaarhypothec wordt op grond van artikel 26, tweede lid, van de wet tevens een normbedrag voor de spaarpremie bij ministeriële regeling vastgesteld, uitgaande van een hypothecaire lening van f 100.000. Het normbedrag voor de spaarpremie wordt uitsluitend gebruikt voor de berekening van de compensatie voor een eventuele rentestijging na de rentevaste periode van 15 jaar.

Het normbedrag wordt bepaald door de spaarpremies van tien grote financiële instellingen voor een spaarhypothec met een rentevaste periode van 15 jaar te middelen en af te ronden op hele guldens.

Tot slot is ervoor gekozen om ieder kwartaal de normrente, bedoeld in

artikel 26, eerste lid, van de wet, en het normbedrag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van de wet, aan te passen.

Met tussentijdse ontwikkelingen wordt dan geen rekening gehouden. Het voordeel van deze methode is dat vooraf duidelijk is wanneer de normrente wordt gewijzigd. De financiers kunnen hiermee bij de uitvoering van de wet rekening houden. Voorts is deze methode eenvoudiger te onderhouden, omdat niet dagelijks de renteontwikkeling dient te worden gevolgd. Voor de eerste keer worden de normrente en het normbedrag vastgesteld per 1 januari 2001. Daarna vindt ieder volgend kwartaal aanpassing plaats. Voor ieder nieuw kwartaal worden de normrente en het normbedrag vastgesteld op basis van de gegevens die gelden op de eerste (werk)dag van de laatste maand van het lopende kwartaal. Deze aanpassing zal, conform artikel 26, derde lid, van de wet, bij ministeriële regeling geschieden.

Artikel 12

Ingevolge artikel 41, derde lid, van de wet kunnen de factoren, genoemd in artikel 27, eerste lid (fiscaal effect), worden aangepast als daartoe aanleiding bestaat vanwege wijziging van de belastingwetgeving. Voormelde factoren zijn waar nodig aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet inkomstenbelasting 2001 per 1 januari 2001.

De vermenigvuldigingsfactor 0,16 bij eenpersoonsouderenhuishoudens en tweepersoonsouderenhuishoudens blijft, indien het rekeninkomen meer bedraagt dan f 33.000, ongewijzigd.

Artikelen 13 en 14

Ingevolge artikel 65, tweede lid, onderdeel b, juncto 41, eerste lid, worden de bedragen, genoemd in de artikelen 29, eerste lid, formule, en 31, eerste lid, van de wet aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) in het peiljaar, als in januari volgend op het peiljaar in de Staatscourant bekendgemaakt. De artikelen 13 en 14 van deze regeling voorzien hierin.

Artikel 15

In artikel 15 is omschreven welke berekeningsmethodiek moet worden gehanteerd bij de herrekening van het netto inkomen naar het gecorrigeerde

verzamelinkomen in het kader van de zogenoemde vangnetregeling. In artikel 15 is een soortgelijke bepaling opgenomen als in artikel 1 van de regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 juli 1998, houdende nadere regels over de wijze van de herrekening, bedoeld in artikel 26a, eerste lid, onderdeel a, van de Huursubsidiewet (Stcrt. 150).

Artikel 16

Artikel 63 van de wet bepaalt dat met ingang van de datum van inwerkingtreding van de wet (1 januari 2001) geen koopgewenningssubsidies worden vastgesteld op voet van enige daarop betrekking hebbende ministeriële regeling. In artikel 16, eerste lid, is derhalve bepaald dat de Gewenningssubsidieregeling eigenwoningbezit (hierna: GEW) per 1 januari 2001 wordt ingetrokken. In artikel 16, tweede lid, is vervolgens bepaald dat 'oude gevallen oud worden afgedaan'. De bepaling dat met ingang van 1 januari 2001 geen koopgewenningssubsidies meer worden vastgesteld, betekent namelijk niet dat rechtsgeldige aanspraken op koopgewenningssubsidies die tot en met 31 december 2000 zijn ontstaan niet meer zullen worden gehonoreerd. Een afwijzing op deze grond zou immers in strijd zijn met het vertrouwensbeginsel en de facto intrekking met terugwerkende kracht betekenen.

De peildatum geldt als onderscheidend criterium op grond waarvan wordt vastgesteld of vanaf 1 januari 2001 ingediende aanvragen voor koopgewenningssubsidies nog in behandeling worden genomen. Krachtens artikel 22, vierde lid, van de GEW kan een koopgewenningssubsidie worden aangevraagd binnen zes maanden na de peildatum. Met de peildatum wordt bedoeld, als de eigenaar-bewoner reeds voor die datum zijn hoofdverblijf in de woning heeft gevestigd, de datum waarop, blijkens notariële akte, de eigendom van de woning is verkregen, dan wel, in alle andere gevallen, de datum waarop de eigenaar-bewoner zijn hoofdverblijf in de woning vestigt (artikel 1, onderdeel e, van de GEW). Aangezien de GEW tot en met 31 december 2000 van kracht is, worden aanvragen die betrekking hebben op woningen die tot en met laatstgenoemde datum overeenkomstig de bepalingen van

bedoelde regeling in eigendom zijn verkregen, dan wel aanvragen van aanvragers die zich uiterlijk op 31 december 2000 in de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens van een gemeente hebben laten inschrijven nog tot en met 30 juni 2001 in behandeling genomen. Op de aanvraagprocedure en de subsidievaststelling in verband met de bedoelde, vanaf 1 januari 2001 ingediende, aanvragen blijven de bepalingen van de GEW onverminderd van toepassing.

In artikel 16, derde lid, is tot slot bepaald dat voor de toepassing van artikel 17 van de GEW wordt uitgegaan van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, zoals deze luidde op 31 december 2000. De herrekening van het netto bedrag van de subsidie naar het uit te betalen bruto bedrag geschiedt – in afwijking van artikel 19, vierde lid, tweede volzin – door dat netto bedrag te verhogen met een bedrag dat gelijk is aan de belasting die op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001 over de betreffende subsidie zal moeten worden betaald. Artikel 19, vierde lid, derde volzin, bepaalt immers dat het belastingtarief op de datum van vaststelling van de subsidie bepalend is. Derhalve moet logischerwijs gekeken worden naar de nieuwe belastingwet per 1 januari 2001.

Eigenwoningbijdragen op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit worden pas toegekend vanaf de maand waarin de aanvrager de woning in eigendom heeft verkregen. Gelet op het tijdstip van inwerkingtreding (1 januari 2001) kan aan een eigenaar-bewoner van een woning die voor die datum in eigendom is verkregen nimmer een eigenwoningbijdrage worden toegekend. Omgekeerd heeft de GEW geen geldingskracht meer voor woningen die vanaf 1 januari 2001 in eigendom worden verkregen. Aldus is een mogelijke samenloop met de GEW uitgesloten.

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