

Vergaderjaar 2009–2010

32 123 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2010

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 september 2009

Op grond van artikel 64 van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) dient jaarlijks verslag uitgebracht te worden aan de Staten-Generaal over de werking van deze wet.

Het jaarverslag van de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) is u jarenlang aangeboden samen met het jaarverslag van de Wet op de huurtoeslag. Ik heb gemeend dat het beter is beide jaarverslagen voortaan separaat aan te bieden. De reden hiervan is erin gelegen dat de kwantitatieve gegevens van de BEW veel eerder beschikbaar zijn dan die van de huurtoeslag. Dit komt, omdat de huurtoeslag bij voorschot wordt uitgekeerd en pas in een veel later stadium, ruim na afloop van het jaar waarop de toeslag betrekking heeft, definitief wordt vastgesteld. Deze methodiek kent de BEW niet.

Het verslag dat u hieronder aantreft, richt zich op het subsidiejaar 1 januari 2008 tot en met 31 december 2008.

De Wet bevordering eigenwoningbezit is in werking vanaf 1 januari 2001. Op 1 januari 2007 is als gevolg van een initiatiefwet vanuit de Tweede Kamer de gewijzigde wet BEW+ in werking getreden. Deze heeft een groter bereik (hogere inkomensgrenzen en hogere maximale koopsom) en is eenvoudiger in de uitvoering doordat de wet aansluit bij de Nationale Hypotheek Garantie.

De Wet bevordering eigenwoningbezit stelt mensen die tot de lagere en midden inkomensgroepen behoren en drie jaar of langer geen eigenaar-bewoner van een woning zijn geweest, in staat om door middel van een inkomensafhankelijke maandelijkse belastingvrije bijdrage een eigen woning te kopen en deze ook te blijven bewonen. De koopsubsidie wordt zowel voor bestaande als nieuw te bouwen woningen verstrekt. Om hiervoor in aanmerking te kunnen komen, mag de hoogte van de hypothe-caire lening en het bedrag van de eigendomsverkrijging een bepaald maximum niet overschrijden. De bijdrage wordt bij de oude BEW telkens

voor een periode van drie jaar toegekend waarna de bijdrage opnieuw wordt vastgesteld aan de hand van de inkomens- en vermogenssituatie op dat moment. Voor de Wet BEW+ geldt hiervoor een periode van 5 jaar.

Tabel 1: Aantal beschikkingen per tijdvak

	2007		2008	
	Abs.	%	Abs.	%
beschikkingen	4 328	100	10 947	100
w.v. toekenningen	3 651	84	9 861	90
w.v. afwijzingen	677	16	1 086	10

De BEW+ levert in de huidige woningmarkt, waarin woningen langer te koop staan een belangrijke bijdrage aan het stimuleren van de vraag en bevordert daarmee de doorstroming op de woningmarkt. In 2008 is van het aantal transacties in het segment tot de maximale koopsom van de BEW+ in de bestaande bouw ruim 20% dankzij de regeling tot stand gekomen. De tendens die blijkt uit de eerste maanden van 2009 is dat door de ingezakte woningmarkt en nog steeds licht stijgende aantal toekenningen voor de BEW+ dit percentage stijgt tot bijna 40%.

Het gebruik van de BEW+ vertoont een sterk stijgend karakter. Naast de uitbreiding van de regeling per 1 januari 2007 komt dit ook, doordat de regeling meer bekend is geworden bij hypotheekadviseurs. In vergelijking met het verleden zijn hypotheekadviseurs thans uitstekend op de hoogte van het bestaan en de inhoud van de regeling. Doorgaans wijst deze adviseur de potentiële koper op het bestaan hiervan en regelt in voorkomende gevallen al dan niet samen met de koper de aanvraag.

Op 2 September 2008 is in een wetswijziging in werking getreden in de BEW+ die het mogelijk maakt om koopsubsidie aan te vragen voor een huis dat wordt gekocht met beperkende voorwaarden in de kooptransactie. Veel woningcorporaties hanteren dergelijke constructies (zoals bijvoorbeeld «koopgarant»). Deze wetswijziging leidt tot een groter aantal aanvragen BEW+ en tevens tot een groter percentage toekenningen. Het is echter niet exact aan te geven hoe groot de stijging van het aantal subsidies als gevolg van deze wet is omdat voordien ook wel eens de beperkende voorwaarden uit het koopcontract werden gehaald om alsnog in aanmerking te komen voor subsidie. Een schatting is echter dat hierdoor zeker 10% meer woningen met BEW+ subsidie zijn gekocht.

Tabel 2: Aantal toekenningen* naar bewoningssituatie

	2007		2008	
	Abs.	%	Abs.	%
beschikkingen	3 651	100	9 861	100
w.v. eenpersoons	2 852	78	7 908	80
w.v. tweepersoons	799	22	1 953	20

* Aanvraag ingediend en toegekend in het verslagjaar

De gebruikers van de regeling zijn vaak alleenstaanden, die zich grotendeels bevinden in de leeftijd van 18 tot 35 jaar. Zij hebben in veel gevallen een modaal inkomen. Het zijn veelal mensen met een MBO- of HBO diploma. Voor een groot deel zijn het woonstarters.

Tabel 3: Gemiddeld jaarinkomen

	2007	2008	Stijgings- percentage
eenpersoonshuishoudens	€ 26 474	€ 27 392	3,5
tweepersoonshuishoudens	€ 29 953	€ 30 139	0,6
Over gehele populatie	€ 27 234	€ 27 934	2,6

Zo'n 85% van de BEW-ontvangers heeft een inkomen tot modaal. Bijna de helft van alle ontvangers heeft een inkomen boven de € 2 000 bruto per maand.

Er is een verschil te constateren tussen een- en tweepersoonshuishoudens. De laatste groep met koopsubsidie geniet een gemiddeld hoger inkomen. Tweederde van de tweepersoonshuishoudens heeft de koopsubsidie indertijd aangevraagd op basis van zowel het eigen inkomen als dat van de partner.

Tabel 4: Gemiddelde koopsom

	2007	2008	Stijgings- percentage
eenpersoonshuishoudens	€ 125 248	€ 127 260	1,6
tweepersoonshuishoudens	€ 134 282	€ 134 938	0,5
Over gehele populatie	€ 127 225	€ 128 773	1,2

In de regeling is een maximale grens gesteld aan de koopprijs van de woning te weten € 163 625. Van alle in 2008 verkochte woningen in dit segment wordt voor 24% een BEW-subsidie verstrekt. De voor de aanvragers bereikbare woningen zijn vooral appartementen en rijtjeswoningen.

Tabel 5: Gemiddelde afgesloten hypothecaire lening

	2007	2008	Stijgings- percentage
eenpersoonshuishoudens	€ 139 633	€ 142 491	2,0
tweepersoonshuishoudens	€ 150 604	€ 152 643	1,4
Over gehele populatie	€ 142 034	€ 144 501	1,7

De hoogte van de afgesloten hypotheek is gerelateerd aan de hoogte van de koopsom. Opvallend is wel dat het stijgingspercentage bij de afgesloten hypotheek hoger is dan bij de koopsom. Dit betekent dat de aanvragers meer geld bij de kredietverstrekker geleend hebben voor bijvoorbeeld woningverbetering of inrichting.

Tabel 6: Gemiddelde bijdrage per maand

	2007	2008	Stijgings- percentage
eenpersoonshuishoudens	€ 68	€ 76	11,8
tweepersoonshuishoudens	€ 73	€ 80	9,6
Over gehele populatie	€ 69	€ 77	11,6

In het verslagjaar is een sterke stijging van de gemiddelde bijdrage te constateren ten opzichte van 2007. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de ontwikkeling van de rente in het verslagjaar (4,50% in januari 2007 t.o.v. 5,62% in januari 2008).

Uitstroom

In de wet is vastgelegd dat iedere drie (BEW-oud) oftewel vijf (BEW+) jaar een controle plaatsvindt om te bezien of de bijdrage ongewijzigd kan worden gecontinueerd dan wel moet worden herzien of beëindigd. Vanaf januari 2004 worden deze controles gehouden, hetgeen resulteert in een verlaging van het aantal huishoudens dat nog recht heeft op bijdragen. Daarnaast zijn er bijdragen gestopt op aangeven van de aanvrager veelal in verband met een verhuizing. Er zijn inmiddels ongeveer 400 bijdragen (BEW-oud) gestopt, waarvan in 2008 ca. 100. Op dit moment worden aan iets meer dan 400 personen nog een bijdrage verstrekt op grond van de wet zoals die geldt van voor 1 januari 2007. De controles voor BEW+ zullen voor het eerst in 2012 plaatsvinden.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan