

Landelijk Overleg Steunfuncties Woonwagenwerk

Secretariaat:
Wierdensestraat 39c
7607 GE Almelo.

Tel: 0546-542055
Fax: 0546-542030
Mob: 06-10534051
E-mail: b.vanduijn@variya.nl



Aan: Leden Algemene commissie Wonen Wijken en Integratie
Van: Landelijk Overleg Steunfuncties Woonwagenwerk
Onderwerp: Kantekeningen bij nota naar aanleiding van verslag m.b.t. wet BEWplus.
Kenmerk: hv1101/2008-03/bvd
Datum: 11 maart 2008

Geachte leden van de commissie,

Wij stellen vast dat minister Vogelaar terecht constateert, dat koopsubsidie voor een woonwagen op een vaste standplaats in de nieuwe wet BEWplus mogelijk is.

Zij verzuimt daarbij te vermelden dat,

- A. de huidige koopsubsidieregeling slechts is weggelegd voor een beperkte groep bewoners van woonwagens.
 - B. de normen en voorwaarden van de NHG hypotheekverstrekking de financiering van duurzame woonwagenbouw blokkeren.
-

Uittreksel: Tweede Kamer der Staten-Generaal

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 5 februari 2008

1. Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie. In het navolgende ga ik in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

2. Verkoop onder voorwaarden

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom de toezegging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tijdens de behandeling van het voorstel van wet van de leden Duivesteijn en Hofstra tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit) (29 917) om woonwagens onder de regeling van Wet bevordering eigenwoningbezit te brengen niet is meegenomen bij het voorliggende wetsvoorstel.

Woonwagens vallen reeds onder de Wet bevordering eigenwoningbezit (hierna ook: Wet BEW). Het is mogelijk om koopsubsidie aan te vragen voor de aankoop van een woonwagen. Op vragen van de kamerleden Kruijssen (PvdA) en Sterk (CDA), of woonwagens en woonboten ook in aanmerking komen voor BEWplus, heeft toenmalig minister Dekker op 23 mei 2006 aan de Tweede Kamer toegezegd daarover duidelijkheid te verschaffen na overleg met de uitvoerder van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Met de op 2 oktober 2006 aan de Tweede Kamer verzonden startersbrief is invulling gegeven aan die toezegging (Kamerstukken II 2006/07, 30 800 XI, nr. 6). Daarin werd gesteld dat het mogelijk is om koopsubsidie aan te vragen voor woonwagens. Voorwaarde (voor de NHG) is dat de woonwagen een vaste standplaats heeft. Daarnaast mogen, volgens de normen van de NHG, de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woonwagen niet meer bedragen dan € 62 000. De kosten voor het verkrijgen in eigendom van de standplaats voor een woonwagen mogen volgens die normen niet meer bedragen dan € 45 000. Zoals ik u in mijn brief van 19 november 2007 (wwi0 700 158) heb laten weten ben ik in overleg met het Waarborgfonds Eigen Woningen en de VNG over mogelijke aanpassing van deze bedragen.

Landelijk Overleg Steunfuncties Woonwagenwerk

Secretariaat:
Wierdensestraat 39c
7607 GE Almelo.

Tel: 0546-542055
Fax: 0546-542030
Mob: 06-10534051
E-mail: b.vanduin@variya.nl



A. De koopsubsidie voor woonwagens.

De grootste groep bewoners, die op huurstandplaatsen staan en in de afgelopen 30 jaar van de gemeente of de woningbouwcorporatie hun oude CRM of VROM huurwoonwagen hebben gekocht worden uitgesloten van de regeling. Volgens de definitie van de wet BEWplus en NHG zijn zij formeel "eigenaar van een woning" en worden daarmee "gelijk" gesteld met eigenaren van woningen met een marktwaarde, die gemiddeld boven de 100.000 euro ligt.

Artikel 12. Eigenaar-bewoner geen eigenaar voor eigendomsoverdracht

Voor een primaire toekenning is vereist dat de eigenaar-bewoner gedurende een tijdvak van ten minste drie jaar tot de datum van eigendomsoverdracht geen eigenaar is geweest van een woning waar hij zijn hoofdverblijf had.

Zij zijn daarmee onbedoeld slachtoffer geworden van een vereenvoudiging van de oude wet BEW. In de nieuwe wet BEWplus wordt immers voortaan aangesloten bij de normen en definities van het Waarborgfonds.

Ondanks dat de woonwagendoelgroep:

- past in de inkomenscategorie van de wet BEWplus,
- woonachtig is op een huurstandplaats van corporatie of gemeente
- in een woonwagen met een beperkte economische waarde (1000- 10000 euro),
- waarvan de woonkwaliteit onder een gemiddelde huurwoning ligt,

komt zij toch niet in aanmerking voor de koopsubsidieregeling.

Als we kijken naar onderstaande statistische gegevens van VROM zien we dat het binnen de woonwagenpopulatie om een relatief omvangrijke groep gaat.

woonwagens	aantal	Eigenaar- bewoners	Eigenaar +verhuur gemeente	Eigenaar gemeente- beheer corporatie	Eigenaar + beheer corporatie				
2000	8947	5714	64%	1764	20%	532	6%	658	7%
2001								689	
2002								703	
2003								706	
2004							259	687	
2005							227	790	

Landelijk Overleg Steunfuncties Woonwagenwerk

Secretariaat:
Wierdensestraat 39c
7607 GE Almelo.

Tel: 0546-542055
Fax: 0546-542030
Mob: 06-10534051
E-mail: b.vanduin@variya.nl



standplaatsen	aantal	Eigenaar bewoners	Eigenaar +verhuur gemeente	Eigenaar gemeente/corp- beheer part.bureau	Eigenaar gemeente- beheer corporatie	Eigenaar + beheer corporatie
2000	9618	367 4%	5846 61 %		1192 12%	1854 19%
2001						1843
2002						2017
2003						2072
2004					972	2131

Een alternatief in de huursector is er voor deze categorie vaak niet, omdat corporaties zeer terughoudend kunnen zijn bij de verstrekking van nieuwe huurwoonwagens, als zij in een eerder stadium hun oude CRM-en VROM huurwoonwagens hebben verkocht aan de doelgroep. Verhuizing naar een woning is in dit geval geen optie, omdat het wonen in familie-groepsverband op een woonwagenlocatie nu juist een erkend leidend motief is bij de woonkeuze van deze doelgroep.

De opvatting van minister Vogelaar dat de wet BEWplus de koop van woonwagen mogelijk maakt is dus slechts juist voor de 35% van de woonwagenbewoners, die in een huurwoonwagen woont. Dat is dus een aanzienlijke verslechtering van de 96 % van de oorspronkelijke wet BEW. Mede in het licht van de grote belangstelling voor de wet BEWplus in vergelijking met de wet BEW bij koopstarters op de woningmarkt is het van belang dat er ook een oplossing wordt gevonden voor deze doelgroep. In de discussie met kamerleden als Joanneke Kruijssen en Mieke Sterk (amendement indieners) is destijds geopperd, dat indien dit niet gerealiseerd kan worden via aanpassing van de definiëring in de wet BEWplus of NHG normen het denkbaar is dat er een tijdelijke specifieke regeling, maatregel van bestuur voor woonwagens van b.v. 5 jaar zou kunnen worden gemaakt met een vergelijkbare werking als de wet BEWplus.

B. De normen en voorwaarden van de NHG voor woonwagens.

Over het tweede aandachtspunt, waar we aandacht voor hebben gevraagd, nl de afwijkende en beperkende financiële NHG normen die het Waarborgfonds hanteert voor woonwagens en standplaatsen merkt de minister het volgende op:

“Zoals ik u in mijn brief van 19 november 2007 (wwi0 700 158) heb laten weten ben ik in overleg met het Waarborgfonds Eigen Woningen en de VNG over mogelijke aanpassing van deze bedragen.”

Letterlijk stelt zij het in die bewuste brief aan de commissie als volgt:

Landelijk Overleg Steunfuncties Woonwagenwerk

Secretariaat:
Wierdensestraat 39c
7607 GE Almelo.

Tel: 0546-542055
Fax: 0546-542030
Mob: 06-10534051
E-mail: b.vanduin@variya.nl



“ In het eerstkomend regulier overleg WEW-VNG-WWI-over de nieuwe normen en voorwaarden- zal ik de vragen, zoals opgenomen in de brief aan de orde stellen. Zo spoedig mogelijk daarna, naar verwachting nog voor de zomer van 2008, verwacht ik u nader te kunnen informeren”

Volgens onze informatie heeft donderdag 6 maart het bewuste overleg plaatsgevonden. De normen m.b.t. woonwagens zijn niet aan de orde geweest. Er zijn alleen afspraken gemaakt dat het Waarborgfonds met voorstellen komt voor de normen voor 2009. Of daarin expliciet ook aanpassingen voor woonwagens plaatsvinden is niet aan de orde geweest. Wij maken ons zorgen over deze vertraging, omdat uitstel van behandeling de herziening van de NHG normen 2009 onder tijdsdruk zet, waardoor woonwagenbewoner opnieuw niet in de gelegenheid zijn hypotheek aan te vragen en te verkrijgen voor een woonwagen boven de 60.000 euro.

De bovengenoemde scheiding tussen aanvragen en verkrijgen is niet toevallig. Met de ophoging van de NHG normen en BEWplus zijn de bewoners van woonwagens nog lang niet in een gelijkwaardige positie als huizenkopers. Huizenkopers kunnen op dit moment kiezen uit een grote schakering van hypotheekvormen en banken voor de financiering van hun woning. Voor woonwagenbewoners is het nagenoeg nog onmogelijk om bij een bank een hypotheek te verkrijgen. Bij hoge uitzondering wil een plaatselijke Rabobank incidenteel een hypotheek verstrekken onder voorwaarde, dat ook de grond in eigendom is. Gemeenten en corporaties zijn daarnaast nog zeer terughoudend bij de verkoop van standplaatsen aan de doelgroep. Toch hopen wij dat recente beleidswijziging bij sommige verzekeringsmaatschappijen om ook woonwagens tegen marktconforme tarieven in aanmerking te laten komen voor inboedel-brandverzekering zich ook zal manifesteren in het beleid van banken m.b.t. hypotheekverstrekking voor woonwagens.

Tenslotte.

Begin 2000 hebben wij voor het eerst via de rechtsvoorganger van Variya, Steunpunt Minderheden Overijssel de Stichting Woonbond benaderd met het verzoek om de Wet Bevordering Eigen Woningbezit te toetsen op kansen en belemmeringen voor woonwagenbewoners om met gebruik van koopsubsidie hun standplaats en/of woonwagen te kopen. Wij zijn nu bijna 8 jaar verder en ondanks herhaalde toezeggingen van verantwoordelijke bewindslieden is de hypotheekverstrekking en koopsubsieverlening voor de wettelijk vastgelegde woonvorm woonwagen nog steeds niet op het peil van woningen gebracht.

Met het normaliseren cq aanpassen van de NHG normen en bijstellen van de Wet BEWplus zou u als Tweede Kamer een krachtig signaal af geven aan financieringsinstellingen, dat ook deze woonvorm en deze doelgroep van volkshuisvestingsbeleid recht heeft op adequate gelijkwaardige financiering.

Vriendelijke groeten,

Bram van Duinen, secretaris LOSW