

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2525

Vragen van het lid **Van Bochove** (CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de Nationale Hypotheekgarantie en Coöperatieve Flatexploitatie Verenigingen* (ingezonden 15 april 2011).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 17 mei 2011).

Vraag 1

Klopt het dat de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor appartementen alleen wordt afgegeven indien het een appartementsrecht binnen een Vereniging van Eigenaren (VVE) betreft? En dat momenteel een appartement dat onderdeel is van een Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging (CFV) niet in aanmerking komt voor NHG?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Liggen hieraan inhoudelijke redenen ten grondslag die betrekking hebben op het risico, de kans en/of de hoogte van mogelijke aanspraak op de NHG? Zo ja, in welk opzicht verschilt deze situatie van een lidmaatschap van een VVE?

Antwoord 2

Er bestaat een significant verschil tussen een lidmaatschap van een CFV en een appartementsrecht binnen een VVE. Het lidmaatschap is een gebruikersrecht en het appartementsrecht is een zakelijk recht. Het zakelijk recht bepaalt dat sprake is van eigenwoningbezit. Indien er sprake is van een gebruiksrecht bij een CFV blijft het juridische eigendom bij de CFV. De koper verkrijgt geen eigendom. Consequentie daarvan is ondermeer, dat de koper niet zelf een hypotheek kan vestigen en ook, dat hij niet (als eigenaar) in het kadastrale register wordt ingeschreven. NHG is gekoppeld aan een hypotheek en is hiermee voor een lidmaatschap van een CFV niet mogelijk. De CFV heeft als eigenaar van het complex voor het gehele appartementencomplex een zogenaamde «koepel»hypotheek afgesloten. De koper dient als tegenprestatie van het gebruik van de woning mee te betalen aan de afbetaling van deze hypotheek van de eigenaar van het complex. Hierbij komt dat er geen keuzevrijheid is voor de consument in het kiezen van een financier. Mede doordat er een keuzemogelijkheid bestaat voor het afsluiten van een hypotheek valt het afsluiten van een hypotheek voor een appartement binnen

een VVE over het algemeen een stuk goedkoper uit dan een financiering van het gebruiksrecht onder CFV.

Voorts houdt het lidmaatschap van de CFV in dat sprake dient te zijn van solidariteit (mede-aansprakelijkheid bij betalingsproblemen) bij alle bewoners van het complex. Deze mede-aansprakelijkheid kan ertoe leiden dat diegene waarvoor het stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zich borg heeft gesteld als uitvoerend orgaan voor de NHG, tijdens de looptijd van de borgstelling wordt geconfronteerd met het overnemen van financiële verplichtingen omdat medebewoners hiertoe in gebreke zijn gebleven. Met deze verzwaring van de financiële lasten wordt bij de verstrekking van NHG geen rekening gehouden. Omdat het risico kan worden veroorzaakt door de medebewoners van het complex, ligt het in de rede om vooraf de kredietwaardigheid te willen weten van andere bewoners. Dit is echter binnen de huidige systematiek niet te toetsen. De kans dat hierdoor problemen ontstaan, zowel voor de bewoner als voor de borg, acht het WEW te groot.

Vraag 3

Bent u zich bewust van de ontwikkeling dat banken steeds meer zekerheden verlangen bij het verstrekken van een hypotheek? Bent u bekend met het concrete voorbeeld dat SNS Bank (één van de weinige banken die een hypotheek verstrekt voor een lidmaatschap van een CFV) niet langer hypotheek uitgeeft voor appartementen kleiner dan 50m² zonder NHG?

Antwoord 3

Ik ben mij er van bewust van dat banken steeds meer zekerheden verlangen. Deze ontwikkeling is mede ingegeven door de kredietcrisis.

Ik heb vernomen dat de SNS Bank met de financiering van het lidmaatschap van een CFV is gestopt. De achtergrond van deze afweging is mij onbekend. Het staat de geldgever vrij om hierin zelfstandig keuzes te maken.

Vraag 4

Erkent u dat deze ontwikkeling de verkoopbaarheid van kleine appartementen onder de constructie van een CFV ernstig belemmert, dan wel onmogelijk maakt? Erkent u dat de hoge kosten voor omvorming van een CFV tot een VVE ook een forse last kunnen zijn in relatie tot de waarde van de woning?

Antwoord 4

Ik kan mij niet vinden in de stelling dat deze ontwikkeling de verkoopbaarheid van kleine appartementen onder CFV ernstig belemmert of zelfs onmogelijk maakt. Voor zover mij bekend is zijn er nog steeds andere geldverstrekkers waar de consument voor een lening voor een gebruik van een woning terecht kan.

De huidige kosten voor omzetting van een CFV tot een VVE bedragen circa € 300,- per appartement. Wellicht dat dit voor kleinere CFV's iets duurder per appartement kan uitvallen. De kosten voor het omzetten van lidmaatschappen binnen een CFV tot appartementsrechten acht ik hiermee niet dusdanig zwaarwegend dat dit de voordelen van een appartementsrecht teniet doet. Ten eerste verkrijgt men zo het eigendom van de woning. Ten tweede kan men zelf de financier kiezen.

Vraag 5

Bent u bereid om u in te spannen, om te zorgen dat ook voor een lidmaatschap van een CFV een NHG kan worden afgegeven? Op welke termijn kan dit volgens u gerealiseerd worden?

Antwoord 5

Ik kan mij vinden in de afwegingen van het WEW om niet borg te staan voor een lidmaatschap van een CFV. Er is geen sprake van eigenwoningbezit (geen zakelijk recht maar slechts een gebruiksrecht), er is geen keuzevrijheid voor de consument in het kiezen van een financier en er ontstaat, gezien de medeaansprakelijkheid bij betalingsachterstanden van medebewoners, een extra risico bij borgstelling.