

Vergaderjaar 1999–2000

27 071

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende wijziging van het Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit)

25 309

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit)

Nr. 7

BRIEF VAN DE INDIENERS

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 21 juni 2000

Graag zijn wij bereid op het verzoek van de vaste kamercommissie VROM in te gaan op de brief van de voorzitter van de 23 middelgrote gemeenten inzake het wetsvoorstel Bevordering eigenwoningbezit (BEW). Wij maken van de gelegenheid gebruik tevens in te gaan op de brieven van de wethouders van de 4 grote gemeenten, de Stichting Woondrecht/Woonbron en van de Nederlandse Woonbond. In alle brieven wordt opnieuw het thema van tussenvormen van koop en huur aan de orde gesteld en de al of niet gewenste integratie van BEW en MGE/Verzekerd Kopen.

Tijdens de behandeling van onderhavig wetsvoorstel is reeds uitvoerig ingegaan op de relatie tussen koop en huur en tussen BEW en de – vele – tussenvormen van koop en huur. Van belang is dat de wet BEW nooit heeft beoogd de bestaande tussenvormen van huur en koop als zodanig te faciliteren. Dit zou enkel al technisch een onmogelijke opgave zijn. Immers hoe zouden bij een eventuele subsidietoekenning de vele verschillende tussenvormen van huur en koop moeten worden gewaardeerd. Bovendien beoogt de wet BEW nu juist de oorspronkelijke redenen waarom deze tussenvormen noodzakelijk werden geacht weg te nemen

door een oplossing te bieden voor vraagstukken welke een normaal eigenwoningbezit bij lagere inkomens in de weg staan. De wet biedt dan ook een oplossing voor het overbruggen van het financieringsgat en het mitigeren van risico's die verbonden zijn aan eigenwoningbezit. De wet erkent bovendien de noodzaak van het kunnen stellen van beperkingen door toegelaten instellingen verbonden aan de verkoop vanuit volkshuisvestelijke motieven. Deze mogelijke beperkingen zijn: het kunnen opnemen van een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar, een terugkooprecht voor een periode van 15 jaar en het eventueel terugbetalen van een korting op de reguliere koopprijs binnen een periode van 30 jaar.

Mede als gevolg van de gedachtewisseling met de Tweede Kamer is er in artikel 22, lid 4 de mogelijkheid opgenomen om met behulp van een algemene maatregel van bestuur uitwerking te geven aan voorwaarden die de risico's van het eigen woningbezit verder beperken. Centraal staat daarbij het gegeven dat bij deze aanbieding de koper de vrije keuze dient te hebben tussen het sluiten van een overeenkomst met zodanige voorwaarden en een overeenkomst zonder zodanige voorwaarden waarbij de financiële prestaties op onafhankelijke grondslag inzichtelijk dienen te worden gemaakt. Het is dan aan de burger om daarin een eigen keuze te maken. *In onze opvatting laat de wet dan ook de ruimte om te komen tot tal van varianten van koop die kunnen leiden tot een vermindering van de risico's van het eigenwoningbezit bij lagere inkomens.*

Los van de uitwerking van genoemde AMVB kunnen toegelaten instellingen nu al bij de verkoop van hun huurwoningen zelfstandig aanvullende voorstellen doen aan de toekomstige eigenaar-bewoner om eventueel resterende risico's verder te mitigeren. Dat zou kunnen door bij voorbeeld het verstrekken van een terugkoopgarantie met eventueel het recht van de eigenaar-bewoner om de woning te kunnen blijven huren, het beheer van een VvE en de uitvoering van het onderhoud.

Een andere niet onbelangrijke verbetering van de randvoorwaarden waarbinnen verantwoord eigenwoningbezit mogelijk is kan worden bereikt door een verbetering van de – bestaande – wet- en regelgeving. Zo heeft de regering in de nota Wonen een aantal voornemens opgenomen die het beheer van de particuliere woningvoorraad kunnen doen verbeteren. Hierbij kan in het bijzonder worden gedacht aan het aanscherpen van het appartementenrecht (effectiever functioneren, van de VvE, verplichting onderhoudsfonds, voorlichtende activiteiten teneinde de kwaliteit van de VvE's te verbeteren), een gemeenschappelijke monitoring van hypothe-caire risico's en de ontwikkeling van risicobeperkende producten als buffer voor het mogelijk verlies aan vermogen (woonlastenverzekering).

Duivesteijn
Biesheuvel
Hofstra
Van 't Riet