

Bijlage 1: hoe werkt de gewijzigde Huisvestingswet voor bestaande koop?

Een koopwoning zou voor iedereen die dat wil haalbaar moeten zijn. Door de schaarste aan woningen is het moeilijk om er tussen te komen als woningzoekende. Met name betaalbare woningen zijn schaars. Starters en middeninkomens krijgen steeds minder kansen. Het is belangrijk dat jongeren en gezinnen de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar ze zijn opgegroeid. En ook ouderen moeten in hun eigen dorp kunnen blijven wonen op het moment dat ze bijvoorbeeld mantelzorg nodig hebben. En daarnaast willen we dat mensen met een cruciaal beroep zoals de politieagent, de leraar of de verpleegkundige dicht bij het werk kunnen wonen. Daarom krijgt de gemeente, naast mogelijkheden bij huur en nieuwbouw, ook de mogelijkheid om middeninkomens die een koopwoning zoeken te helpen. Tot en met 2014 was dit al onderdeel van de Huisvestingswet. Gemeenten hebben in de laatste evaluatie van de wet uitdrukkelijk gevraagd om de wet aan te passen om ervoor te zorgen dat betaalbare koopwoningen weer vaker bewoond kunnen worden door mensen met een inkomen dat past bij de woning. Niet alle gemeenten gaan van deze mogelijkheid gebruik maken: ze moeten aantoonbaar laten zien dat de balans tussen aanbod en vraag naar betaalbare koopwoningen flink uit balans is en er daarom een flinke schaarste is.

Hoe werkt het bij de verkoop van bestaande woningen?

- Gemeenten kunnen categorieën koopwoningen tot €355.000 in de huisvestingsverordening aanwijzen als vergunningsplichtig. Ze kunnen deze grens ook lager stellen als dat meer passend is bij de lokale situatie, bijvoorbeeld op €250.000. Zo kunnen woningzoekers met een inkomen passend bij deze woning deze ook gaan bewonen.
- Als je in een woning wilt wonen met een verkoopprijs tot €355.000 heb je in gemeenten die de regels aanpassen een huisvestingsvergunning nodig om daadwerkelijk in de woning te mogen gaan wonen. Deze huisvestingsvergunning wordt toegewezen door de gemeenten aan kopers met een huishoudinkomen onder een vastgestelde grens.
- Gemeenten kunnen alleen vergunning instellen als ze onderbouwen dat er schaarste is aan deze woningen voor de aangewezen inkomensgroepen. Hierbij zorgt de gemeente dat de bovengrens van de koopsom aansluit bij wat de vastgestelde inkomensgroep aan hypotheek kan krijgen.

- Bij de verkoop van een bestaande woning bepaalt de verkoper aan wie hij zijn woning gunt op basis van binnengekomen biedingen. Wanneer de woning verkocht wordt voor een verkoopprijs boven de €355.000, heeft de koper geen huisvestingsvergunning nodig om de woning te bewonen.
- Bij een verkoopprijs onder de €355.000 heeft de koper mogelijk wel een huisvestingsvergunning nodig. In gemeenten waar een huisvestingsvergunning geldt, kan een gemeente een koper enkel nog de huisvestingsvergunning weigeren wanneer zij niet voldoet aan de inkomensgrens.