Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000345290

Datum
6 juni 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan M VRO
Van Wonen

nota

Nota bij Kamerbrief voortgangsrapportage betaalbaar wonen

Aanleiding
Op 3 juli wordt de voortgangsrapportage van het programma betaalbaar wonen per kamerbrief gepubliceerd. In deze nota worden de belangrijkste punten uit deze brief toegelicht.

Geadviseerd besluit
U wordt gevraagd akkoord te gaan met de inhoud en indeling van de brief en bijlage. Indien u akkoord bent, wordt u gevraagd de brief te ondertekenen ter verzending.

Kern
In de brief wordt beschreven wat er sinds afgelopen jaar is veranderd aan de context en hoe dit de urgentie van betaalbaar wonen raakt. Per actielijn wordt de meeste relevante acties uitgelicht om, binnen de veranderende context, te laten zien hoe we werken aan het verbeteren van de betaalbaarheid. De algehele boodschap is dat we de betaalbaarheid verbeteren voor de mensen die dit het hardst nodig hebben. Per actielijn is de kern:

1. Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen: Positie van starters op de koopwoningmarkt en het effect van gerelateerd beleid (handreiking, leennormen, koopstartfonds) vanuit het programma.
2. We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen: Vereenvoudiging huurtoeslag en gerichte huurverlaging en effecten op huurders met laag inkomen.
3. Verbetering bescherming van huurders en kopers: invoering wet goed verhuurderschap, herziening besluit servicekosten, biedlogboek en effecten van de wet betaalbare huur op huurprijzen en huurquotes.

Daarnaast worden er op drie punten duidelijkheid gegeven richting de Kamer:

- De betaalbaarheidsgrens voor betaalbare nieuwbouw (gebruikt voor o.a. de WBI en woondeals) blijft €355k en is daarmee losgekoppeld van de NHG-grens. De betaalbaarheidsgrens wordt geïndexeerd via de CPI, waarbij iedere 3 jaar nog een extra herijking plaatsvindt.
- Het delen aan de Kamer van de uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen vindt na de zomer plaats. De precieze details van de regeling worden dan gedeeld met de Kamer.
- De herziening van het Besluit Servicekosten, op verzoek van de Kamer, wordt in de bijlage benoemd als onderdeel van het programma.

In de bijlage wordt op ieder onderdeel binnen de actielijnen beschreven wat het doel was, wat er is bereikt en wat we verder gaan doen. Inhoudelijk wordt hier geen nieuw beleid in aangekondigd.

Toelichting

Indexatie betaalbaarheidsgrens

In maart bent u akkoord gegaan met het indexeren van de betaalbaarheidsgrens. Deze grens heeft impact op de WBI, woondeals en sociale koop. U heeft besloten deze wijze van indexatie voor zowel de WBI als de Huisvestingswet (Hvw) te gaan hanteren. Dit besluit wordt met deze brief publiek gemaakt.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

De Kamerbrief omschrijft dat u deze zomer nodig heeft om tot een gedegen uitwerking van het fonds te komen. Eerder heeft u een toezegging aan de Kamer gedaan, waarbij u aangeeft voor de zomer de Kamer te informeren over de nadere uitwerking van de regeling. Dat de uitwerking na de zomer komt, komt door de financiële en juridische complexiteit van een fonds en het gebrek aan juridische capaciteit. We willen dit fonds bestendig en robuust neer zetten, waardoor ons advies is om de Kamer in september te informeren over de uitwerking van het fonds. Dit kan in gezamenlijkheid met de brief over makelaars en de NEN-normering die ook in september verstuurd wordt (deze onderwerpen heeft u eerder gecombineerd).[1]

Communicatie

De brief is in overleg met de afdeling communicatie geschreven. Ook is samengewerkt aan een ondersteunende praatplaat. Er wordt een bijbehorend persbericht en communicatie voor socials geschreven. Deze ontvangt u voor publicatie.

[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/02/07/kamerbrief-over-meer-kansen-voor-koopstarters