

Betaalbaar Wonen: de plannen van Hugo de Jonge



Zes beleidsprioriteiten

- 1. Woningbouw
- 2. Betaalbaar Wonen
- 3. Een thuis voor iedereen
- 4. Verduurzaming gebouwde omgeving
- 5. Leefbaarheid & Veiligheid
- 6. Wonen en Zorg voor Ouderen

Meer betaalbare huizen te realiseren door:

- 1 Meer betaalbare woningen te realiseren voor mensen met een middeninkomen
- 2 Te hoge woonlasten aan te pakken voor mensen met een laag inkomen
- 3 Huurders en kopers beter te beschermen

Bouwen corporatiesector

- 300.000 nieuwe woningen
 - 50.000 middensegment
 - 250.000 sociale huursector
-
- Kanttekeningen: 1/3 van de bouwopgave in de sociale huursector is gericht op vervangende nieuwbouw
 - De sloop ziet op vervangende nieuwbouw, om bijvoorbeeld op dezelfde locatie meer woningen te realiseren of omdat de bestaande woningen onvoldoende te verduurzamen zijn. Ook gaat het om
 - woningen in kwetsbare wijken waar corporaties veel te maken hebben met sloop en herstructurering om de leefbaarheid van die wijken te verbeteren.
-
-

Verkoop corporatiewoningen

- Corporaties zetten erop in om (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en hun andere huurders aan te bieden, voordat deze in de vrije verkoop gaan



Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen

Gericht op lage inkomens in huurwoning omdat:

- Mensen met een koopwoning maar zelden problemen hebben met de betaalbaarheid
- Bij middenhuren is het probleem niet de hoogte van de huur, maar de beschikbaarheid van de woningen



Vaststellen acceptabele huurquote

De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage

- Voor eenpersoonshuishoudens met een minimuminkomen¹⁸: 30%
- Voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 35%.
- Voor meerpersoonshuishoudens, zoals gezinnen, met een minimuminkomen¹⁹: 20%.
- Voor meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 30%
- Dit zijn netto-huurquotes zonder kosten voor gas, water en licht

Betere bescherming voor huurders en kopers

- De Jonge constateert dat het in een krappe markt voor aanbieders makkelijker wordt kwetsbare mensen onder druk te zetten
- Te realiseren door:
 - Wetgeving die de positie van huurders en kopers moet versterken
 - Het instellen van meldpunten waar huurders en kopers terecht kunnen met klachten

Concreet: meer betaalbare woningen

- Prijsregulering van de aanvangshuren
 - Van de tot 2030 te bouwen woningen moet 40% uit betaalbare koop en middenhuur bestaan
 - In elke gemeente moet de woningvoorraad uit 30% sociale huurwoningen bestaan
 - De Jonge maakt hier per regio afspraken over
-
-

Concreet: introductie huurprijsbescherming in het middensegment

- Reguleren van de aanvangshuren door middel van het doortrekken van het wws zodat aanvangshuurprijzen ook voor middenhuurwoningen worden gereguleerd
- Bovengrens komt tussen de 1000 en 1250 te liggen

Opkoopbescherming

- Het invoeren van de opkoopbescherming waardoor gemeenten gebieden aan *kunnen* wijzen waarin goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar meer kunnen worden opgekocht voor de verhuur (op 1 januari 2022 in werking getreden)

Aanpassing box 3

- Aanpassing van box 3 vanaf 2025 waardoor met name particuliere verhuurders grosso modo meer belasting zullen gaan betalen over de inkomsten uit de verhuur van woningen en de waardeinstijging
- ervan

Verhoging overdrachtsbelasting

- verhogen van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting (de belasting die je betaalt als je een onroerende zaak koopt of erft) van 8% naar 9%

Concreet: beschermen lage(re) inkomens

Hervorming huurtoeslag d.m.v:

- Schrappen maximale huurprijsgrens
- Verlaging leeftijdsgrens voor jongeren
- Subsidiëring servicekosten afgeschaft (waardoor er minder gegevens gevraagd en geleverd hoeven te worden)

Concreet: betere bescherming huurders en kopers

Invoering wet goed verhuurderschap (vorig jaar aangenomen door de Tweede Kamer en op 21 maart 2023 door de Senaat)

- Algemene regels waaraan verhuurders zich dienen te houden, zoals voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie, het voorkomen van te hoge waarborgsommen en onredelijke servicekosten, het schriftelijkheidsvereiste voor huurovereenkomsten en de plicht om de huurder te informeren dat zij/hij bijv naar de Huurcommissie stappen

Het WWS wordt dwingend

- Het wws schrijft maximale huurprijzen voor, maar het overeenkomen van een hogere huurprijs is niet verboden
- Landelijk wordt het de norm dat (particuliere) verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het wws respecteren

Prikkels wegnemen voor tijdelijke huurcontracten

- De huurprijs wordt door het doortrekken van het wws gemaximeerd: deze verandert dus niet bij een bewonerswissel
- De Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt (helaas) niet afgeschaft
- Gemeenten krijgen de mogelijkheid gebieden aan te wijzen waarin het aanbieden van tijdelijke huurcontracten verboden wordt