



Aan Minister BZK/VRO
Van Directie Wonen

nota

Nota bij brief stand van zaken wetsvoorstel betaalbare
huur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000648510

Datum
24 oktober 2023

Opgesteld door

Bijlage(n)
0

Aanleiding

U heeft verzocht om op korte termijn een brief aan de Tweede Kamer te verzenden om hen te informeren over de stand van zaken van het wetsvoorstel betaalbare huur.

Geadviseerd besluit

- U heeft aangegeven de brief donderdag 9 november te willen verzenden. Het advies is om de brief te ondertekenen.

Kern

- Op basis van uw opmerkingen hebben we een aantal aanpassingen gedaan aan de brief. Onder het kopje toelichting schetsen we de inhoud van de brief.
- De brief is interdepartementaal afgestemd met FIN, EZK, J&V en SZW.

Toelichting

De brief start met de schets van de noodzaak van het wetsvoorstel betaalbare huur. Vervolgens wordt ingegaan op vier punten:

1. De resultaten van de internetconsultatie
 - Hierin worden de belangrijkste punten uit de internetconsultatie benoemd en wordt benoemd dat naar aanleiding hiervan het wetsvoorstel is aangepast door de WOZ cap af te toppen op 186 punten en een eenmalige halfjaarlijkse indexatie van het WWS toe te passen, omdat er anders door een technische aanpassing een half jaar indexatie wordt overgeslagen.
2. Ontwikkelingen investeringen in middenhuur
 - Hierin wordt onder andere toegelicht dat de tijdelijke nieuwbouwopslag wordt aangepast: het percentage wordt verhoogd van 5% naar 10% en de start bouw termijn wordt verlengd met het jaar 2025 (start bouw moet vóór 1 januari 2026 liggen).
 - De tijdelijke prijsopslag is een overgangsrecht voor nieuwbouwwoningen die in gebruik worden genomen na inwerkingtreding van de wet. Vorig najaar heeft u besloten dat de opslag 5% wordt. IVBN en NEPROM gaven toen aan dat zij met een opslag van 5% (en in combinatie met het moderniseren van het WWS) zich inspanden om 50 duizend middenhuurwoningen te bouwen. Voor de zomer hebben zij aangegeven, gezien de effecten van de regulering en de tegenwind, een hogere opslag te prefereren. U heeft aangegeven naar

de opslag te kijken. IVBN en NEPROM hebben een aantal berekeningen geleverd waar een forse stijging van de nieuwbouwopslag uit naar voren kwam. Een te forse stijging is echter niet wenselijk, om het verschil met bestaande bouw (en nieuwbouw na 2025) niet te groot te maken. Bovendien zou dit de betaalbaarheid onder druk zetten. Daarom heeft u gekozen voor een opslag van 10%. De tijdelijke nieuwbouwopslag is ook niet bedoeld om de tegenwind volledig op te vangen. Voor de tegenwind is de Start Bouwimpuls (SBI) voorzien, terwijl de nieuwbouwopslag bedoeld is als overgangsrecht. Wel kan de combinatie van de SBI en de nieuwbouwopslag projecten een steuntje in de rug geven om wel doorgang te vinden.

- Met de latere inwerkingtreding van de wet heeft u tevens besloten om de start-bouw-grens te verplaatsen van 1-1-2025 naar 1-1-2026.
 - In dit onderdeel van de brief wordt tevens aangegeven dat de Kamer eind dit jaar de Kamer geïnformeerd wordt over de propositie die samen met de markt wordt uitgewerkt.
3. Ontwikkelingen woningwaarderingstelsel (WWS)
- Hier wordt kort het belang geschetst van het dwingend maken van het WWS en het voorbereiden van de uitvoering hierop.
 - Ook wordt de stand van zaken toegelicht ten aanzien van de objectivering en vereenvoudiging van het WWS. Hierover is afgelopen maanden gesproken met NEPROM, Woonbond, IVBN, VastgoedBelang, VNG, Huurcommissie en Aedes. In de brief wordt toegelicht dat de wijzigingen gepresenteerd worden bij de indiening van het wetsvoorstel aan de Tweede Kamer.
 - Rondom de waardering van Rijksmonumenten in het WWS zijn wij in gesprek met OCW en de sector. Hier komen wij op korte termijn bij u op terug.
4. Verwerking advies Raad van State en beoogde inwerkingtreding
- Hier wordt ingegaan op de planning van het wetsvoorstel. Invoering per 1 januari 2024 is niet meer haalbaar, omdat het advies van de Raad van State verwerkt moet worden en daarna volgt de parlementaire behandeling. De nieuwe beoogde inwerkingstredingsdatum is 1 juli 2024. Dit vergt wel een vlotte parlementaire behandeling.
 - Eveneens wordt aangegeven dat het wijzigingsbesluit van het WWSO tegelijkertijd met het wijzigingsbesluit van het WWS naar de Tweede Kamer wordt verstuurd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

N.v.t.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie

2023-0000648510

Datum

24 oktober 2023