

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3052

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen* (ingezonden 2 juni 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 27 juni 2023).

Vraag 1

Klopt het dat u het initiële voorstel van stichting *OpMaat*, om het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) beschikbaar te stellen voor koopstarters met een laag-middeninkomen tussen de 40.000 en 65.000 euro, in uw uitwerking van het Amendement 36 200-VII-52 naast u heeft neergelegd? Zoals te lezen is in uw brief van 7 februari jl.¹

Antwoord 1

Nee, het op te richten Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is voor een heel belangrijk deel, zoals het verzoek van de Kamer, geïnspireerd op het idee van de stichting *OpMaat*. Zoals ik heb toegezegd wordt de stichting ook betrokken bij de uitwerking. Om dit budget zo doelmatig en effectief mogelijk in te zetten heb ik enkele uitgangspunten geformuleerd in mijn brief van 7 februari jl. Deze wijken soms af van de opzet van *OpMaat*. Zoals bijvoorbeeld bij het hanteren van de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 en de gemaximeerde korting van € 50.000. Het initiële voorstel van *OpMaat* en het toekomstige fonds hebben dezelfde doelstelling: Nieuwbouwoopwoningen bereikbaar en betaalbaar maken voor starters en middeninkomens.

Vraag 2, 3 en 4

Waarom kiest u ervoor om in plaats daarvan starters uit een andere inkomensgroep (1.5 tot 2 maal modaal) wél aanspraak te laten maken op de regeling?

Wat is het effect van deze keuze op de kansen op een betaalbare koopwoning voor alleenstaande starters die tussen een modaal en 1.5 modaal inkomen verdienen en geen recht hebben op een sociale huurwoning?

Waarom heeft u er niet voor gekozen om de groep 1 tot 2 maal modaal aan te houden voor deze regeling?

¹ Kamerstuknummer 32 847, nr. 996.

Antwoord 2, 3 en 4

In mijn brief van 7 februari jl. heb ik als startpunt voor het proces om te komen tot het koopstartfonds een aantal uitgangspunten geformuleerd. Ik heb daarin opgenomen dat ik inzet op starters met een huishoudinkomen van 1,5 tot 2 keer modaal. Het is geen voorwaarde dat toekomstige kopers minimaal 1,5 modaal als huishoudinkomen moeten hebben. Het is geen ondergrens. 2 keer modaal is wel een bovengrens. Gezien de huidige nieuwbouwprijzen, de gemaximeerde korting van € 50.000 en de huidige leennormen is 1,5 tot 2 keer modaal wel de doelgroep die in de praktijk het meest gebruik van dit fonds zal maken. Starters die een huishoudinkomen hebben tussen de 1 en 1,5 modaal mogen ook gebruik maken van het fonds, maar de kans dat er nieuwbouwoopwoningen met een korting van € 50.000 euro financieel bereikbaar worden voor hen door dit fonds acht ik momenteel kleiner dan huishoudens met een inkomen van 1,5 tot 2 keer modaal. Dat komt vooral door de maximering van korting, dat als doel heeft om in aantallen meer startende huishoudens te helpen. Met een maximale korting van € 50.000 op een nieuwbouwwoning van maximaal € 355.000 (betaalbaarheidsgrens), blijft er bij de duurste variant woning voor de starter een te financieren som van € 305.000 over. Als de koper dit volledig hypothecair moet financieren dan is momenteel een inkomen van ongeveer € 67.000 vereist (1,68 x modaal). Bij goedkopere woningen blijft er logischer wijs een kleiner te financieren bedrag over na korting.

Vraag 5

Wat kunt u betekenen voor de (groeierende) groep alleenstaande starters die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdient om aanspraak te maken op het NFBK, om toch een betaalbare woning te vinden?

Antwoord 5

Ik heb verschillende maatregelen genomen om de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens te verbeteren. Ik heb veel afspraken gemaakt met als doel om tweederde van de nieuwbouwpogave betaalbaar te bouwen. Van de 900.000 toe te voegen woningen, vallen er 600.000 in het betaalbare segment. 350.000 daarvan zijn middenhuur- of betaalbare koopwoningen, gezien de grote behoefte aan woningen voor o.a. starters en mensen met een middeninkomen.

Daarnaast zal de huurprijsregulering in het middensegment starters op de woningmarkt ook helpen aan betaalbare huisvesting. De regulering wordt ingevoerd door het woningwaarderingstelsel (WWS) van toepassing te laten zijn voor woningen tot en met 186 punten. 186 punten komt per 1 juli 2023 overeen met iets meer dan € 1.100. Een groot deel van de woningen die nu in de vrije huursector valt komt daardoor straks onder de gereguleerde middenhuur te vallen.

Op dit moment ligt een wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter behandeling voor in Uw Kamer. Dit voorstel regelt dat gemeenten een huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor bewoning van betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Daardoor kunnen gemeenten erop sturen dat deze koopwoningen ook daadwerkelijk alleen bewoond mogen worden door iemand die een huisvestingsvergunning heeft. Aan die vergunning kan de gemeente eisen stellen zoals inkomen. Deze wet geeft de mogelijkheid aan gemeenten om bij schaarste te sturen op wie waar mag komen te wonen, zodat de schaarste op een eerlijke wijze verdeeld