

## Bijlage 2: Reeds genomen en aangekondigde maatregelen

In de afgelopen jaren heb ik al diverse maatregelen genomen en aangekondigd die toezien op betaalbaarheid in brede zin en het tegengaan van excessief gedrag door verhuurders. Omdat deze maatregelen kortgeleden zijn ingegaan of nog moeten ingaan, is nog niet altijd duidelijk wat het precieze effect van deze maatregelen is op de betaalbaarheid van de huurder en de investeringsbereidheid van de verhuurder. Bij het formuleren van nieuw beleid is het van belang dat goed gekeken worden hoe de verschillende maatregelen op elkaar inwerken (zie ook juridisch kader – bijlage 3). Er moet worden voorkomen dat door een stapeling van maatregelen het doel niet wordt bereikt.

Maatregel	Beoogd effect	Inwerkingtreding
<b>Wet Maatregelen middenhuur</b> Gemeenten kunnen middenhuurwoningen als schaars aanmerken. Corporaties krijgen meer mogelijkheden om te bouwen in de niet-DAEB.	Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening regelen dat mensen met een middeninkomen voorrang krijgen bij schaarse middenhuurwoningen.	1 juli 2019
<b>Differentiatie overdrachtsbelasting</b> Personen die een huis kopen dat ze niet zelf gaan bewonen betalen 8% ovb, terwijl personen onder de 35 jaar 0% betalen.	Verbeteren positie starters ten opzichte van beleggers.	1 januari 2021
<b>Tijdelijke huurkorting</b> Wettelijke belemmeringen weggehaald zodat huurders en verhuurders kunnen een tijdelijke huurkorting afspreken.	Huurders met een tijdelijke inkomensdaling kunnen passend tegemoet worden gekomen.	1 april 2021
<b>Maximering huurprijsstijgingen</b> De jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie+1%.	Huurders van woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs beschermen tegen hoge huurstijgingen.	1 mei 2021 (voor 3 jaar)
<b>Opkoopbescherming</b> Geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat in aangewezen gebieden goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.	Lokaal beschikbaar houden van goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment, waardoor de positie van onder andere mensen met een middeninkomen en starters wordt verbeterd.	1 januari 2022 (verwachting)
<b>Convenant transparantie aanvangshuurprijzen</b> Een convenant met verhuurorganisaties waarin wordt vastgelegd dat een aantal variabelen altijd bij de advertentie vermeld moeten worden.	Potentiële huurders duidelijkheid geven over wat ze krijgen voor de te betalen huur, zodat zij goed geïnformeerd kunnen afwegen of ze de woning daadwerkelijk willen (en ook kunnen) huren.	Nog niet bekend: verwachting is najaar 2021
<b>Cap op de WOZ</b> Het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel wordt gemaximeerd tot 33% van het totale puntental.	Voorkomen dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen sneller in het vrije huursegment terecht komen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren.	1 januari 2022 (verwachting, voorstel ligt in voorhang bij uw Kamer)
<b>Verhuurdervergunning</b> Invoering van een verhuurdervergunning die kan worden geweigerd of ingetrokken bij het vertoon van malafide gedrag.	Zorgen dat gemeente een uniform instrument hebben om malafide verhuurders aan te kunnen pakken.	Streven is 1 juli 2022 of 1 januari 2023