
100

Besluit van 20 maart 2023 tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (aanpassing definitie betaalbare koopwoningen)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 23 januari 2023, nr. 2022002927;

Gelet op artikel 81, tweede lid van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 25 januari 2023, nr. W04.22.00217/l);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 15 maart 2023, nr. 2023-0000085543;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het besluit Woningbouwimpuls 2020 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 1, onder c, onder 3°, komt te luiden:

3°. *betaalbare koopwoning*: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste € 355.000. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 355.000 wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex;

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. In dat besluit kan worden bepaald dat dit besluit terugwerkt tot een in dat besluit te bepalen tijdstip.

's-Gravenhage, 20 maart 2023

Willem-Alexander

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

Uitgegeven de *dertigste* maart 2023

De Minister van Justitie en Veiligheid,
D. Yeşilgöz-Zegerius

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen deel

1. Aanleiding

Het doel van de Woningbouwimpuls (hierna: Wbi) is om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren voor starters en middeninkomens. De bijdrage aan een project uit de Wbi dient om publieke investeringen te doen die noodzakelijk zijn om te bouwen. Gemeenten halen opbrengsten uit verkoop van gronden of uit het wettelijke kostenverhaal richting grondeigenaren. Dit is niet altijd voldoende om de publieke investering te dekken, betaalbare woningen kennen een grote onrendabele top. In die gevallen kan de Wbi helpen een plan haalbaar te maken.

De beschikbare middelen voor de Wbi worden door middel van specifieke uitkeringen aan medeoverheden verstrekt. Gemeenten kunnen een aanvraag indienen als minimaal 50% van het woningbouw programma betaalbaar is. Het besluit Wbi 2020 definieert betaalbare woningen, als sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. De definitie van betaalbare koop luidt als volgt: «een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens voor woningen zonder energiebesparendevoorzieningen, bedoeld in de voorwaarden en normen voor de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie».

Concreet betekent dit dat de grens van een betaalbare koopwoning in een specifieke tranche ligt op de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie grens (hierna NHG) van het desbetreffende jaar. In 2022 was dat € 355.000. Een wijziging in de hoogte van de NHG-grens werkt dus door in een aanvraagtijdvak voor een specifieke uitkering.

De NHG-grens is in 2023 gestegen naar € 405.000.¹ De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in het commissiedebat Wonen van 29 september 2022 aangegeven de betaalbaarheidsgrens van de NHG-grens los te willen koppelen van de Woningbouwimpuls.² Tijdens het Wetgevingsoverleg Wonen van op 14 november 2022³ is dit nader toegelicht en zijn kort het proces en de inhoud van deze wijziging geschetst.

Het is de wens binnen de Wbi te blijven waarborgen dat het opnemen van het betaalbare deel van het programma goed verankerd blijft in het instrument. Hiervoor is het nodig om voor koopwoningen de betaalbaarheidsgrens los te koppelen van de NHG grens middels een wijziging van het besluit Woningbouwimpuls 2020.

2. Inhoud

Het juridisch kader voor de Woningbouwimpuls zijn de Woningwet, het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls. Het besluit en de regeling vormen het specifieke kader voor deze meerjarige specifieke uitkering. Het besluit definieert wat in dit kader betaalbare (sociale en midden-) huur- en koopwoningen zijn, waarbij voor de maximale koopprijs van betaalbare koopwoningen een verwijzing naar de geldende NHG-grens was opgenomen. Op dit onderdeel is geen

¹ Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 970.

² Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 974.

³ Kamerstukken II 2022/23, 36 200-VII, nr. 117.

mogelijkheid opgenomen in het besluit om in de regeling of anderszins een afwijkende grens op te nemen of nadere invulling te geven.

Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met aan de bovenkant van die grens voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens. Daarom koppelt het kabinet de grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn los van de NHG-grens en stelt deze vast op € 355.000. Op die manier wordt aansluiting gehouden bij de woningbouwdeals, waarin wordt gestuurd op een woningbouwprogramma op regionaal niveau en blijft de grens van betaalbare koop ook daadwerkelijk bereikbaar voor starters en middeninkomens.

Met deze wijziging wordt in de begripsbepaling de verwijzing naar de NHG te geschrapt, en in plaats daarvan het bedrag van ten hoogste € 355.000 opgenomen. Dit is gelijk aan de maximale grens van de NHG in 2022, en komt overeen met het bedrag voor betaalbare koop waar in de woningbouwdeals mee gewerkt wordt.

Naar aanleiding van de overweging van de Afdeling advisering van de Raad van State is in de definitie opgenomen dat het bedrag jaarlijks, bij ministeriële regeling geïndexeerd zal worden. De grens zal voor het eerst per 1 januari 2024 geïndexeerd worden. Er is gekozen om hierbij uit te gaan van de consumentenprijsindex. Dit is de meest voor de hand liggende indexatie methode. Deze methode geeft het prijsverloop van een pakket goederen en diensten weer zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door de Nederlandse huishoudens. Het is een breed geaccepteerde wijze om jaarlijks te indexeren. Omdat er ook andere factoren een rol spelen (bijv. het leenvermogen van kopers in het betaalbare segment en de ontwikkeling van de bouwkostenindex) is het de intentie om los van de CPI een driejaarlijkse herijking van de betaalbaarheidsgrens uit te voeren.

Het aandeel betaalbare koop in het totale programma van de aanvragen WBI is gering, een veel groter aandeel betreft sociale huurwoningen en middeldure huur. Ter illustratie, in de vierde tranche bedroeg het percentage betaalbare koop 17%. Het doel van deze maatregel is te waarborgen dat binnen het aandeel betaalbare woningen in projecten, ook betaalbare koop wordt opgenomen. Het doel is niet om minder koopwoningen te realiseren, maar juist meer koopwoningen die passen bij de behoefte en demografische ontwikkelingen. Het effect van deze aanpassing is dat de Wbi-middelen alleen naar projecten gaan die voldoen aan de betaalbaarheidsgrenzen van de WBI (minimaal 50% betaalbaar) en daarbinnen voldoen aan de definities voor betaalbare woningen. Om zeker te stellen dat enkel aanvragen die aan deze nieuwe eis voldoen in aanmerking kunnen komen voor inzet van de WBI middelen, is het nodig deze grens naast de bestuurlijke afspraken, in het beoordelingskader voor de vijfde tranche juridisch te verankeren via dit besluit.

De vijfde tranche van de Woningbouwimpuls is opengesteld op 15-2-2023 en er is gecommuniceerd dat de grens voor betaalbare koop in 2023 wordt vastgesteld op 355.000 euro. Het is onwenselijk om in de vijfde tranche van een hogere grens voor betaalbare koop te moeten uitgaan, hierdoor zou de rijksbijdrage mogelijk bij projecten terecht komen die onvoldoende bijdragen aan het beleidsdoel om de bouw van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens mogelijk te maken en te versnellen. Dit rechtvaardigt in dit geval de toepassing van terugwerkende kracht. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze wijziging, en de terugwerkende kracht hiervan, geen effect hebben op eerdere tranches van de Wbi en reeds toegekende uitkeringen.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de Tweede Kamer geïnformeerd over het voornemen om deze wijziging na publicatie en de verplichte nahang periode van twee maanden, terug te laten werken tot het moment van openstelling van de vijfde tranche van de Woningbouwimpuls. Aanvragen in de vijfde tranche worden dan ook gehouden aan de grens zoals voorgesteld in dit besluit. De Eerste en Tweede Kamer zijn per brief over dit proces geïnformeerd.

3. Verhouding met andere regelgeving

Het juridisch kader voor de Woningbouwimpuls zijn de Woningwet, het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls. Het onderwerp betaalbare woningen werkt door naar de bepalingen in de regeling daarmee de beoordeling van projecten. De regeling hoeft hier niet op aangepast te worden. Op grond van artikel 83 Woningwet dient dit besluit te worden nagehangen bij de Eerste en Tweede Kamer.

4. Administratieve lasten burgers en bedrijven

De wijziging van de definitie van betaalbare koopwoningen zorgt niet voor meer regeldruk voor bedrijven en burgers. De gemeente is aanvrager, er zijn geen gevolgen op het terrein van administratieve lasten voor burgers en bedrijven. Het opstellen van plannen zal een eenmalige inspanning vergen van aanvragers, maar is niet verplicht. Burgers en bedrijven zijn geen direct betrokkenen bij het instrument van de Woningbouwimpuls, en daarom heeft dit besluit geen effect op de (administratieve) lasten. Het is aannemelijk dat burgers en bedrijven vooral baten zullen ondervinden bij de versnelde realisatie van meer (betaalbare) woningen.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

5. Consultatie

Er heeft geen openbare internetconsultatie plaatsgevonden voor deze wijziging omdat er geen effecten voor burgers en bedrijven verwacht worden, en omdat deze wijziging aansluit bij de in 2022 geldende grens van de NHG. Deze wijziging is wel voorgelegd aan de VNG en het IPO, aangezien zij direct betrokken zijn bij de woningbouwopgave en het instrument van de Woningbouwimpuls. VNG heeft ingestemd met de voorgenomen wijziging.

6. Inwerkingtreding

Dit besluit zal in afwijking van de vaste verandermomenten, op een bij Koninklijk besluit te bepalen moment in werking treden, na afloop van de nahang termijn bij Eerste en Tweede Kamer. Zoals beschreven onder 2 is het voornemen de wijziging in te tijd te laten terugwerken tot het moment van openstelling van de vijfde tranche Woningbouwimpuls.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge