

Kenmerk	W04.22.00217/I
Datum aanhangig	24 januari 2023
Datum vastgesteld	25 januari 2023
Datum advies	25 januari 2023
Datum publicatie	30 januari 2023
Vindplaats	Website Raad van State

Volledige tekst

Bij Kabinetsmissive van 24 januari 2023, no.2022002927, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (aanpassing definitie betaalbare koopwoningen), met nota van toelichting.

Het ontwerpbesluit wijzigt de definitie van 'betaalbare koopwoning' in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Deze definitie verwijst op dit moment nog naar de kostengrens, bedoeld in de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG-grens). Deze NHG-grens lag in 2022 op € 355.000 en is per 1 januari 2023 verhoogd naar € 405.000. Door deze sterke stijging zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, mede omdat de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens.

Met het ontwerpbesluit wordt de grens voor een betaalbare woning voor de woningbouwimpuls vastgelegd op € 355.000. Hiermee wordt volgens de regering aansluiting gezocht bij de grens in de woningbouwdeals en blijven koopwoningen daadwerkelijk bereikbaar voor starters en middeninkomens.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft begrip voor de wens om de definitie van betaalbare koopwoningen voor de woningbouwimpuls los te koppelen van de NHG-grens. Zij vraagt wel aandacht voor het feit dat de grens voor een betaalbare woning met dit ontwerpbesluit wijzigt van een dynamische (de jaarlijks aangepaste NHG-grens) naar een statische grens. Dit wijkt af van de grenzen voor sociale huurwoningen en huurwoningen voor middenhuur, de twee andere subcategorieën van een betaalbare woning voor de woningbouwimpuls. (zie noot 1)

Deze wijziging naar een statische grens maakt dat indien bij een volgende tranche voor de woningbouwimpuls een andere grens gehanteerd moet worden, vanwege bijvoorbeeld een inflatiecorrectie of aanpassing vanwege de loonontwikkeling, alleen daarvoor weer een separaat ontwerpbesluit moet worden opgesteld, vastgesteld en nagehangen bij de Eerste

en Tweede Kamer.(zie noot 2)

De Afdeling geeft daarom in overweging dat in de situatie dat hier wordt gekozen voor een strikt regelgebonden uitvoering in het ontwerpbesluit in het ontwerpbesluit een grondslag zou kunnen worden opgenomen op grond waarvan de minister de bevoegdheid krijgt om bij ministeriële regeling de voorgestelde grens te wijzigen.(zie noot 3) In het ontwerpbesluit zou dan tevens moeten worden vastgelegd welke factoren de minister daarbij moet betrekken. Daarbij kan worden gedacht aan de inflatie of de ontwikkeling van de loonkosten indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie.(zie noot 4)

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het ontwerpbesluit en adviseert daarmee rekening te houden voordat een besluit wordt genomen.

De vice-president van de Raad van State

Nader rapport (reactie op het advies) van 15 maart 2023

De Afdeling merkt terecht op dat een dynamische grens uit het besluit met het voorstel zou wijzigen in een statische grens, waarbij voor een toekomstige aanpassing wederom een wijziging van het besluit noodzakelijk zou zijn. De overweging van de Afdeling om in het besluit een bevoegdheid op te nemen om de grens bij ministeriële regeling te wijzigen, is meegenomen. Mede hierom is het besluit zo aangepast, dat de wijziging volgt uit de bepaling en bij ministeriële regeling jaarlijks gewijzigd wordt. Gekozen is om de jaarlijkse wijziging te baseren op de ontwikkeling van de consumentenprijsindex. Hiermee is de grens meer flexibel en speelt in op wijzigende omstandigheden.

Daarnaast zal de betaalbaarheidsgrens elke drie jaar herijkt worden. Indien op basis hiervan besloten wordt dat de grens aangepast moet worden, zal hier te zijner tijd wel een wijziging van het besluit op volgen.

Het besluit en de toelichting zijn hierop aangepast.

Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Voetnoten

(1) Artikel 1, onderdeel c, onder 1° en 2°, Besluit Woningbouwimpuls 2020. Deze verwijzen voor de aanvangshuurprijs van deze huurwoningen als boven- respectievelijk ondergrens naar het jaarlijks aangepaste bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

(2) De nahang dient plaats te vinden op grond van artikel 83 Woningwet.

(3) Zie ook aanwijzing 2.24 van de Aanwijzingen voor de regelgeving.

(4) Naar het voorbeeld van onder meer de Wet van 21 december 2022, houdende wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten), Stb. 2022, 527.