

**GS brief aan Provinciale Staten**

**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

**Datum**  
13 februari 2024

**Ons kenmerk**  
PZH-2024-847588774  
DOS-2013-0007945

**Bijlagen**  
1

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Beantwoording motie 1303 en informatie Koopfonds

Geachte Statenleden,

In de vergadering van Provinciale Staten van 8 november 2023 is Motie 1303 (Betaalbaar Huis ook echt betaalbaar) aangenomen. Hierin verzoekt u Gedeputeerde Staten om in kaart te brengen welke consequenties het heeft wanneer bij de bepaling of een koopwoning als betaalbaar geclassificeerd kan worden, niet meer uit te gaan van de (vastgestelde) NHG-grens, maar hetgeen met een bruto-inkomen van 1,5 keer modaal gekocht kan worden.

In deze brief geven wij een antwoord op de vraag in uw motie. Daarnaast is tijdens deze vergadering ook gevraagd naar informatie over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Deze treft u aan in de bijlage.

Wij willen vooropstellen dat wij uw zorg delen dat de NHG-grens en de grens voor een betaalbare koopwoning<sup>1</sup> te hoog ligt voor midden- en lagere inkomens. Het omlaag brengen van de betaalbaarheidsgrens wordt ontraden door geraadpleegde organisaties en lijkt ons onverstandig. Wel zullen we een tussengrens van 280.000 euro in de planregistratie wonen opnemen om het aantal woningen binnen deze prijsklasse te kunnen monitoren. Ook zullen we komend jaar diverse instrumenten om de bouw van betaalbare (koop)woningen te organiseren onder de aandacht brengen. Hieronder gaan we nader op onze afweging in.

*Verschillende grenzen bij Rijk: NHG en betaalbaarheid*

Het Rijk hanteert verschillende prijsgrenzen voor nieuwboukoopwoningen, waarnaar u in uw motie ook verwijst. Dit zijn:

- De maximale koopgrens om in aanmerking te komen voor Nationale Hypotheekgarantie: vanaf 1 januari 2024 is dit €435.000 (dit was €405.000 in 2023). Jaarlijks wordt deze grens geïndexeerd.
- Bij de Samenwerkingsafspraken Woningbouw die Rijk en provincie in oktober 2022 hebben ondertekend is de toen geldende NHG-grens van €355.000 gehanteerd als maximumgrens

---

<sup>1</sup> zoals die in de Beleidskeuze Wonen (module wonen Werken en Werelderfgoed), de Samenwerkingsafspraken en de RRA's wordt gehanteerd.

voor een betaalbare koopwoning. Deze zogenaamde betaalbaarheidsgrens is door het Rijk losgekoppeld van de NHG-grens, omdat de NHG-grens te hard stijgt waardoor koopwoningen met die grens niet allemaal meer bereikbaar zijn voor middeninkomens. De maximumgrens van €355.000 is vervolgens gehanteerd in de regionale realisatieagenda's (regionale woondeals) die in maart 2023 zijn ondertekend door Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. In de regionale realisatieagenda's zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen betaalbare koopwoningen voor de periode 2022 t/m 2030. In Zuid-Holland is daarbij geen afspraak gemaakt over de indexering van dit bedrag.

- De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in oktober 2023 in een brief aan de Tweede Kamer<sup>2</sup> aangekondigd de betaalbaarheidsgrens te indexeren. De betaalbaarheidsgrens van €355.000 van 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op €390.000. Per drie jaar wordt de betaalbaarheidsgrens onafhankelijk van de CPI-ontwikkeling herijkt, aan de hand van het gemiddelde leenvermogen van middeninkomens in de afgelopen periode (drie jaar), waarbij de eerste herijking in 2025 plaatsvindt. Het Rijk stelt hiermee de bovengrens vast. Gemeenten en provincies mogen een eigen grens vaststellen, als die lager ligt. De minister geeft aan dat deze grens o.a. van toepassing op de regionale woondeals (regionale realisatieagenda's). De betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen zal tevens worden vastgelegd in een wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving dat begin maart 2024 in consultatie gaat.
- Voor zover bekend volgen de andere provincies de betaalbaarheidsgrens van €390.000 die het Rijk heeft vastgesteld.

In de beantwoording van de motie gaan we er van uit dat u met 'de (vastgestelde) NHG-grens', die u in de motie noemt, de betaalbaarheidsgrens bedoelt en niet de NHG-grens zelf. Bij de overwegingen in de motie wordt namelijk aangegeven dat 'Wanneer GS uitgaat van de grens van € 390.000, starters alsnog weinig kans maken op een betaalbare koopwoning'. Zoals hierboven aangegeven is € 390.000 de geïndexeerde betaalbaarheidsgrens van het Rijk.

#### *Grenzen Provincie Zuid-Holland: Omgevingsbeleid en Realisatieagenda's*

In de Omgevingsvisie is bij de herziening in 2021 het volgende opgenomen<sup>3</sup>:

- *Betaalbare woningbouw heeft te maken met de betaalmogelijkheden van het huishouden. De provincie hanteert een definitie van middeninkomens die ligt tussen de toewijzingsnorm voor corporaties in de sociale huursector en anderhalf keer modaal.*

*De bovengrens voor betaalbare koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met anderhalf keer modaal inkomen gebaseerd op de NIBUD-financieringslastennormen. De bovengrens voor sociale koop betreft dat wat maximaal kan worden geleend met een modaal inkomen volgens diezelfde NIBUD-financieringslastennormen.*

<sup>2</sup> Kamerbrief aanpassingen NHG per 2024 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

<sup>3</sup> Te vinden in de module Wonen werken werelderfgoed: [https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/31326/ontwerp\\_herziening\\_wonen\\_werken\\_werelderfgoed.pdf](https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/31326/ontwerp_herziening_wonen_werken_werelderfgoed.pdf)

Bij de introductie van de bovenstaande tekst in 2021 in de Omgevingsvisie was het mogelijk om met een bruto-inkomen van 1,5 modaal ongeveer €250.000 te lenen. **In 2024 is het mogelijk om met 1,5x modaal ca. €280.000 te lenen<sup>4</sup>.**

Met de ondertekening van Samenwerkingsafspraken Woningbouw tussen het Rijk en de provincie in oktober 2022 en de regionale realisatieagenda's op 14 maart 2023 is gekozen om de maximumgrens van €355.000 te hanteren voor een betaalbare koopwoning, zoals daarin door het Rijk vastgesteld als betaalbaarheidsgrens. De opgave van 2/3<sup>e</sup> betaalbaar is gekoppeld aan deze prijsgrens. Bij het bepalen van de maximumgrens van €355.000 is geen rekening gehouden met de NIBUD-financieringslastnormen.

*Consequenties aanpassen betaalbaarheidsgrens: reactie gemeenten, regio's, Rijk, markt*

Om de consequenties van het verlagen van de betaalbaarheidsgrens van €355.000 naar €280.000 in kaart te brengen, zijn verschillende organisaties vanuit zowel de overheidskant als de markt, benaderd voor een ambtelijke reactie: Gemeente Hoeksche Waard, Gemeente Dordrecht/Regio Drechtsteden, Gemeente Gouda, Rotterdamse regio, Regio Haaglanden, Regio Holland Rijnland, NEPROM (koepelorganisatie van projectontwikkelaars) en het ministerie van BZK.

Vooraf is het goed om te weten dat:

- er momenteel al te weinig betaalbare koopwoningen tot en met max. €355.000 staan geprogrammeerd in verhouding tot de afspraken. In de Samenwerkingsafspraken Woningbouw tussen Rijk en provincie is afgesproken dat er voor de periode 2022 t/m 2030 in totaal 43.560 betaalbare koopwoningen gebouwd moeten worden om aan de opgave te voldoen van 2/3<sup>e</sup> betaalbaar. De stand van de plancapaciteit op 6 november 2023 was 23.516 betaalbare koopwoningen. Nota bene hier is geen rekening gehouden met de realisatie van 2022, het verschil is dan ook waarschijnlijk iets kleiner, maar blijft aanzienlijk.
- de huidige stagnatie op de woningmarkt niet te onderschatten is. Waar in 2022 nog veel woningen gebouwd werden, zal dit in 2024 waarschijnlijk veel minder zijn. Dit heeft met name te maken met de hogere rente, doorwerking hoge inflatie, onzekerheid bij kopers en andere kritische succesfactoren zoals stikstof en een trage vergunningverlening. Onrendabele woningen in het laagste koopsegment worden vrijwel niet gebouwd.
- de markt met indexering (inflatiecorrectie) rekent omdat de eigen kosten zijn gestegen. De woningen die nu voor een bedrag met indexering worden gebouwd, zijn dezelfde als die van vorig jaar zonder indexering. Dat wil zeggen: voor hetzelfde bedrag krijg je in 2024 een mindere woning dan in 2023 (in het algemeen).
- er meer (bestaande) koopwoningen beschikbaar komen, omdat (vooral particuliere) verhuurders hun woning(en) nu al te koop zetten in verband met het (deels nog in te voeren) Rijksbeleid rond overdrachtsbelasting, belasting eigen vermogen en de regulering van de huren via de (concept) Wet Betaalbare Huur.
- Zuid-Holland in de top drie staat van de duurste provincies om te wonen. Goedkope woningen zijn hier lastiger te bouwen, maar zijn wel hard nodig.

---

<sup>4</sup> Dit is gebaseerd op de volgende berekening: Volgens het CPB (augustusraming 2023, cMEV 2024) is een modaal inkomen in 2023 € 41.500. Als we de bovengrens van 1,5 keer modaal voor middeninkomens hanteren, hebben we het in 2023 over een bruto-inkomen van € 62.250. Daar horen de volgende financieringslasten bij volgens de Nibud-normering: 1 of 2 inkomens totaal € 62.250, niet-AOW, rente 4,25%: € 279.442.

*Consequenties verlagen betaalbaarheidsgrens van €355.000 naar €280.000*

De genoemde organisaties gaven de volgende consequenties aan:

- *Niet veel en klein.* Er worden nog wel woningen onder de €280.000 gebouwd, maar dit zijn vaak kleine woningen en in deze prijsklasse zijn er niet veel geprogrammeerd voor de komende jaren.
- *Andere kenmerken.* Als er meer woningen onder de €280.000 bij moeten komen, zullen deze woningen - gezien de huidige markt - naar verwachting andere kenmerken hebben en zal er moeten worden ingeleverd op bijvoorbeeld woonoppervlak, afwerkingsniveau, parkeren, buitenruimte en de soort woning. Er zijn nu al voorbeelden bekend van goedkope koopwoningen die zonder verwarmingsinstallatie opgeleverd worden (casus in Barendrecht waar de verwarmingsinstallatie apart geleased moet worden) of met klein woonoppervlak. De behoeften van de groep met een bruto-inkomen van 1,5x modaal passen hier niet altijd bij. Dit zijn namelijk deels mensen die een eerste stap zetten in hun wooncarrière (starters). Voor alleenstaanden is een woning met een kleiner oppervlakte goed te doen. Maar mensen met maximaal 1,5x modaal te besteden zijn ook vaak mensen die al een eerste stap hebben gezet.
- *Geen haalbare afspraken.* Het deel betaalbare koopwoningen binnen de afspraak 2/3e betaalbaar is nu al moeilijk te halen en wordt nog moeilijker als bij het verlagen van de betaalbaarheidsgrens. Consequentie is dat over de Samenwerkingsafspraken met het Rijk en de RRA's moeten worden heronderhandeld. De vraag is of dat lukt. Het inperken van de opbrengsten door een lagere grens voor betaalbare koopwoningen in te stellen verstoort dit proces nog meer.
- *Verschillende grenzen geven administratieve lasten.* De grens van € 280.000 is een andere grens dan het Rijk landelijk hanteert voor een betaalbare koopwoning bij inventarisatie van woningen in plannen en bij subsidies zoals de Woningbouwimpuls. Dat maakt het administratief voor gemeenten lastig. Gemeenten en markt pleiten voor gelijke definities landelijk.
- *Minder mogelijkheden voor standaardisatie.* Landelijk eenzelfde betaalbaarheidsgrens aanhouden geeft meer mogelijkheden om meer van dezelfde woningen te bouwen via standaardisering (fabrieksmatig). Dit is goedkoper dan verschillende soorten woningen bouwen. Omdat voor zover bekend, andere provincies de betaalbaarheidsgrens van het Rijk volgen, zullen er veel woningen in de categorie tot €390.000 worden gebouwd.
- *Risico focus markt elders.* Het risico bestaat dat de markt geneigd is om eerder in andere provincies te gaan bouwen omdat de prijsgrenzen voor betaalbaar hoger liggen dan in Zuid-Holland. De discussies tussen ontwikkelaars en Zuid-Hollandse gemeenten zullen vaak lastiger zijn omdat gemeenten niet bereid zullen zijn sterk in te leveren op de eisen.
- *Wel vraag.* De organisaties die voor de beantwoording geraadpleegd zijn, geven wel aan dat er een grote behoefte is in het goedkope koopsegment tot en met € 280.000. Zeker voor starters met een modaal inkomen is dit een belangrijk segment. Overheden zouden hier dan ook stimuleringsbeleid voor moeten ontwikkelen. Wel geven ze aan dat er dan ook goed moet worden nagedacht hoe deze koopwoningen ook betaalbaar blijven. Als er geen goede regeling is (anti-speculatiebeding bijvoorbeeld), is binnen de huidige woningmarkt de kans groot dat de eerste bewoner/eigenaar de goedkope koopwoning voor een veel hoger bedrag verkoopt, waardoor de goedkope koopwoning niet meer bereikbaar is voor andere starters.

*Conclusie consequenties en voorstel voor vervolg*

Bovengenoemde consequenties geven aan dat het omlaag brengen van de betaalbaarheidsgrens van €355.000 naar €280.000 naar verwachting weinig extra woningen in die categorie zal opleveren. Wel zal dit leiden tot lange discussies over de kwaliteit van de te bouwen woningen. **Wij denken daarom dat het onverstandig is om de betaalbaarheidsgrens omlaag te brengen naar €280.000.**

Omdat er tegelijkertijd grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen die ook echt betaalbaar zijn, willen wij vooralsnog blijven vasthouden aan de bestaande maximumgrens van €355.000 voor een betaalbare koopwoning, zoals wij in maart 2023 hebben afgesproken met Rijk en gemeenten. De indexering van het Rijk in de betaalbaarheidsgrens zoals die geldt bij 2/3<sup>e</sup> betaalbaar naar 390.000 is niet gewenst.

Veel partijen zijn het erover eens dat er iets geregeld moet worden voor de inkomens van 1,5x modaal. Wij zien de volgende mogelijkheden om toch hieraan tegemoet te komen.

1. Wij stellen een tussengrens van € 280.000 in als prijsklasse in de Planregistratie Wonen. Dit is het digitale systeem waar alle gemeenten hun woningbouwplannen invoeren voor de komende tien jaar en het vormt de basis voor de regionale woningbouwprogramma's. Op basis van de gegevens uit de Planregistratie monitoren wij de afspraken uit de regionale realisatieagenda's. Door het toevoegen van de categorie tot €280.000 kunnen we beter monitoren hoeveel woningbouwplannen binnen deze prijsklasse geprogrammeerd zijn.
2. In de brief van GS aan PS over instrumenten woningbouw (PZH-2022-803733065 DOS-2017-0004230), staan instrumenten genoemd waarmee (de bouw van) betaalbare koopwoningen kunnen worden gestimuleerd. Wij zullen het komend jaar met kennissessies voor gemeenten de bestaande instrumentenkoffer betaalbare voorraad ([www.instrumentbetaalbarevoorraad.nl](http://www.instrumentbetaalbarevoorraad.nl)) actiever onder de aandacht brengen. Hierin staan instrumenten die gemeenten zelf kunnen toepassen om te komen tot goedkope bouw, maar ook om de huidige voorraad betaalbaar te houden en om betaalbaarheid te verruimen. Ook zullen we via de versnellingsstafels die binnen de regio's actief zijn aandacht vragen om woningbouwplannen t/m € 280.000 te stimuleren. Er bestaan al instrumenten op rijksniveau zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls die hier (deels) aan tegemoet komen. Een nieuw instrument van het Rijk is het Nationaal Koopfonds dat in het voorjaar van 2024 van start zal gaan. In de bijlage vindt u informatie die is toegezegd.
3. Het huidige (demissionaire) kabinet beschikte over incidentele middelen (o.a. Woningbouwimpuls en Startbouwimpuls) om de bouw van betaalbare woningen (waaronder betaalbare koopwoningen) te stimuleren. Die middelen zijn bijna uitgeput. Wij zijn met het Rijk in gesprek om te komen tot een meer structurele financiële ondersteuning voor de tekorten die zich voordoen bij het realiseren van betaalbare woningbouw. Wij willen u hierbij oproepen om deze lobby te versterken via uw eigen kanalen zodat er in een volgende (missionaire) kabinetsperiode structurele financiële ondersteuning komt voor de realisatie van betaalbare woningbouw.

Met deze beantwoording vragen wij u motie 1303, toezegging BW/T2023.017 en toezegging BW/T2023.015 (informatie over Nationaal Koopfonds) als afgedaan te beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

**Bijlagen:**

1. Informatie over het Nationaal Koopfonds