De conclusie in de Woonvisie 2021-2023 is dat veel huishoudens in Houten behoefte hebben aan goedkopere, betaalbare woningen. Om in die behoefte te voorzien zijn in die woonvisie segmenten benoemd. Naast sociale koop (tot 250.000 euro) is betaalbare koop gedefinieerd als koop met een prijs tot 400.000 euro.

De woonvisie is in 2021 aan de raad voorgelegd en de prijsgrenzen zijn gebaseerd op de woningmarkt medio 2021. De betaalbaarheid van een koopwoning medio 2021 was afhankelijk van de toenmalige leencapaciteit. Voor de leencapaciteit zijn inkomen en hoogte van de rente op hypothecaire leningen van wezenlijk belang. Sinds medio 2021 is de hypotheekrente flink gestegen. Bij gelijkblijvende huizenprijzen is daardoor een hoger inkomen nodig om diezelfde woning te kunnen kopen. Dat roept bij de fractie van D66 de volgende vragen op:

Vraag
Welk inkomen was bij de hypotheekrente medio 2021 van ongeveer 1% nodig om een woning van € 400.000 te kunnen kopen op basis van maximale hypothecaire financiering (volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie)? En wat was het modale inkomen van een Nederlander op datzelfde moment?

Antwoord
Het antwoord op die vraag is niet zomaar gegeven en dat geldt voor allen antwoorden hierna met betrekking tot inkomen en mogelijke hoogte van de hypotheek. Naast het inkomen zijn ook aantal leden van het huishouden, aantal verdieners, mogelijke schulden, type dienstverband, eigen vermogen, duurzaamheid woning en leeftijd van de aanvrager etc. bepalend voor het verstrekken van een hypotheek. Dit verschilt per huishouden. Dit deel van het antwoord geldt voor de volgende vraag.

In bijlage D op pagina 63 en 64 van de woonvisie zijn indicatieve inkomens genoemd voor woonproducten.

Woonproducten in de sociale koop

Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Kwaliteit (gebruiksoppervlak en marktprijs)	Indicatief te realiseren %
koopstarter	1-/2- kamerwoning	Appartement, indicatief 40 m² (minimaal 35 m²); volgens definitie Bro: < € 200.000	10%
Koopstarter/doorstromer	2- en 3-kamerwoning	Appartement, indicatief 50-70 m²; actuele marktprijs: € 250.000 - € 300.000	
doorstromer	≥ 4-kamerwoning	Appartement / rijwoning; kan niet gerealiseerd worden binnen sociale prijs	

Woonproducten in vrije sector

	Beoogde doelgroep	Welke woning hoort hier bij?	Indicatief te realiseren %
Vrije Sector A (koop tussen € 200.000 en € 400.000; huur > € 1.000)	starter / doorstromer	Appartement, rijwoning; tussen € 200.000 en € 400.000 waarschijnlijk geen rijwoning mogelijk binnen deze prijsrange	VS A: 35% VS B en C: 20%
Vrije Sector B (koop tussen € 400.000 en € 600.000; huur > € 1.000)	doorstromer, 2- en meer-persoonshuishouden	Alle woningtypen, tussen € 400.000 en € 600.000	
Vrije Sector C (koop > € 600.000; huur > € 1.000)	doorstromer, 2- en meer-persoonshuishouden	Alle woningtypen, boven € 600.000	

Het modale inkomen was rond €37.000.

Vraag
Welk inkomen is bij de huidige hypotheekrente van ongeveer 4% nodig om een woning van € 400.000 te kunnen kopen op basis van maximale hypothecaire financiering (volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie)? En wat is het modale inkomen van een Nederlander op dit moment (wij dachten 41.500?)?

Antwoord

Het Nibud heeft onlangs de volgende berekending gemaakt. De onderstaande tabel is als volgt te lezen. De inkomens in de drie kolommen stemmen grotendeels overeen met de bedragen van de circulaire Ministerie Gemeente 2023-01 van de Rijksoverheid, waarin bepaald wordt welke inkomens in de sociale huursector terecht kunnen. Het modale inkomen ligt rond €40.000.

	inkomen		
hhgrootte	sociaal	aftop tot max sociaal = max. laag middeninkomen	Max Hoog midden inkomen
een persoonshh	€ 44.035,00	€ 56.513,00	€ 64.578,00
tweepersoonshh	€ 48.625,00	€ 56.513,00	€ 76.319,00

	hypotheek		
hhgrootte	sociaal	aftop tot max	Midden
een persoonshh	€ 182.756,00	€ 239.328,87	€ 289.892,63
tweepersoonshh	€ 201.805,00	€ 239.328,87	€ 361.990,70