

Memo Benodigd bruto inkomen naar prijssegment in huur of koop

Aan: Gemeenteraad Woerden (tbv Agendapunt Addendum op de Woonvisie)

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 20-12-2021

Tijdens de Politieke Avond op 16-12-2021 heeft wethouder De Weger een memo toegezegd (T-545) over het benodigd inkomen naar prijssegment in de huur- of koopsector.

Daarnaast zijn de linkjes naar de onderzoeken over de regionale en de lokale woningmarkt in de Gemeente Woerden toegezegd. Deze onderzoeken zijn via de U16 uitgevoerd met hierin gegevens op gemeentelijk niveau:

1. [Woningmarktanalyse 2018/2019](#) (onderlegger voor de Woonvisie 2019-2024)
2. [Woningmarktanalyse 2020](#) (onderlegger voor de Omgevingsvisie 2021)

Koopwoningen & benodigd inkomen

We houden hierin rekening met een 1-persoon huishoudens en meerpersoonshuishouden (1 of 2 inkomens) met de volgende uitgangspunten:

1. We gaan uit van een volledige financiering, zonder eigen inleg zonder bestaande schulden.
2. We gaan uit van iemand die start op de woningmarkt en geen eigen huis achterlaat.

KOOP	Eenpersoonshuishouden		Meerpersoonshuishouden	
	Rentestand 2021	Benodigd inkomen 2021	Rentestand 2021	Benodigd inkomen 2021
225.000	1%	€47.000	1%	€47.000
250.000	1%	€50.500	1%	€50.500
275.000	1%	€55.840	1%	€55.840
325.000	1%	€62.820,-	1%	€62.820,-
355.000	1%	€67.000,-	1%	€67.000,-

Bron: [Rekentool Eigen Huis](#)

Vrije sectorhuur

Vrije sectorhuur Middenhuur	Eenpersoonshuishouden Bruto jaarinkomen	Tweepersoonshuishouden Bruto jaarinkomen
Lage middenhuur €752,33 tot €850	36.000 - 40.800	40.625 - 45.900
Hoge middenhuur €850 tot €1000	40.800 - 48.000	45.900 - 54.000

Bron: [Verhuurder Vesteda](#)

Huur- en inkomensgrenzen sociale huur 2022 conform Rijksbeleid:

Verdeling sociale huurwoningen vanaf 1 januari 2022	
Jaarlijks aanbod sociale huurwoningen van woningcorporaties aan huurders naar hoogte van het inkomen	Voor huurders met inkomen (2021)
Minimaal 85%	Eenpersoonshuishoudens tot en met € 40.024. Meerpersoonshuishoudens tot en met € 44.196
7,5% tot maximaal 15%	Hoger dan € 40.024

Bron: [Rijksoverheid](#)

CONCLUSIE

1. Voor één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tussen €40.0224 en €50.500 zijn koopwoningen onbereikbaar geworden. Dit gat wordt groter naarmate de prijsstijging van (goedkope) koopwoningen doorgaat.
2. De overgang van sociale huur naar middenhuur is voor bovengenoemde inkomenscategorieën in de vrije sector haalbaar, echter het aanbod van huurwoningen onder de €900 is schaars.
3. Er is een gat tussen sociale huur en goedkope koop, waarbij het inmiddels vrijwel niet haalbaar is om een koopwoning te vinden onder de €250.000,-. Het middenhuursegment biedt hiervoor een oplossing.