

# Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

## Mijn reactie

### Artikel 4.32 (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's)

Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder:

**a. sociale huurwoning:**

**1°. een huurwoning:**

- met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en

- met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn; of

2°. een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;

**b. middenhuurwoning: een huurwoning met:**

**1°. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en**

2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar of, als het gaat om huurwoningen die in gebruik zijn genomen voor inwerkingtreding van deze afdeling, een kortere instandhoudingstermijn;

**c. betaalbare koopwoning: een koopwoning met:**

**1°. een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014; en**

2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste een jaar;

**d. betaalbare woning: sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning;**

=====

**Veel zogenaamde betaalbare koopwoningen zijn onbetaalbaar voor starters. Een nieuwbouwwoning van €125.000 of nog beter: €120.000 dan maar?**

Of men moet zijn tweeën fulltime werken en een gezamenlijk bruto jaarsalaris verdienen van meer dan een ton in euro's. En dan nog kan men niet in elke gemeente wonen van zijn of haar voorkeur. De leencapaciteit is voor veel mensen onbereikbaar in relatie tot de gevraagde koopprijs van woningen.

Zo kun je op de website

<https://www.wijzeringeldzaken.nl/rekenhulpen/bereken-hoeveel-je-moet-verdienen-om-een-huis-te-kopen/>

berekenen hoeveel je (gezamenlijk) minimaal moet verdienen om in aanmerking te komen om een huis te kunnen kopen tegen een bepaalde verkoopprijs met een bepaald energielabel. Ook van belang is, hoeveel eigen geld men op tafel kan leggen. Ook van belang is of je nog studieschuld moet terugbetalen en/of alimentatie dient te betalen. In dat geval dient men meer te verdienen om dezelfde woning te kunnen kopen.

In het document .... uit 2022, wat te vinden is op de volgende website

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen/documenten/publicaties/2022/05/19/methodiek-programma-betaalbaar-wonen>

wordt gesproken over een huurquote van 30 - 35%. Dat wil zeggen de huur mag maximaal 30 - 35% van het inkomen van de huurder bevatten. In hoeverre wordt hier rekening gehouden met gedane wetsvoorstel.

Huizenprijzen zijn onbetaalbaar voor starters. Koopwoningen tot €350.000 zijn voor grote groepen mensen simpelweg onbetaalbaar. In het geval van een koopwoning zou men dan minimaal een (gezamenlijk) jaarinkomen moeten hebben van €76000. Dat hebben veel anderhalf tot tweeverdieners niet. Men wordt door het beleid gedwongen om met zijn tweeën te werken. Wat weer met zich meebrengt dat men in plaats van een auto voor de deur heeft, twee of meer auto's voor de deur heeft of op loopafstand van maximaal 150 meter. Meer auto's leidt tot meer parkeerplekken. Meer parkeerplekken zorgt voor de duurdere huizenprijzen of huren. Parkeren is niet gratis zoals veel mensen denken. Parkeren kost schaarse ruimte. En dat heeft eenmaal zijn prijs.

Het beste zou zijn als men op basis van één salaris een huis kan kopen. Een mediaan bruto jaarsalaris van iemand van 30 jaar zou een goed uitgangspunt kunnen zijn. **Zo slecht was het kostwinnersmodel nu ook weer niet.** Vroeger mocht de partner (lees: vrouw) niet buitenshuis werken en nu moet de partner (buitenshuis) werken. Wat een inbreuk is op de keuzevrijheid.

Ook zou men kunnen kijken naar de verdeling van het gestandaardiseerd inkomen en daar het mediaan inkomen van kunnen pakken. Men komt dan op een bruto jaarinkomen van maximaal €35000 per jaar uit. Eerder lager dan hoger.

Op basis van dat salaris zou men een nieuwbouwhuis kunnen kopen van €125000. Met energielabel A of B.

### Een nieuwbouwwoning van €125.000

## Resultaten

#### Minimaal (gezamenlijk) bruto maandinkomen

€ 2.541

Minimaal (gezamenlijk) bruto jaarinkomen

€ 32.925

- O.b.v. de waarde van de woning mag je hypotheek maximaal **€ 125.000** zijn. Je moet daardoor **€ 5.000** (extra) eigen geld gebruiken om de woning te kunnen kopen. De hypotheek is **met NHG**.
- Als jij (of je partner) partneralimentatie moet betalen, een studieschuld en/of andere schulden hebt, kun je minder lenen. Je moet dan meer verdienen om dezelfde woning te kunnen kopen.

#### Benodigde hypotheek en/of extra eigen geld

Koopprijs	€ 125.000	
Schatting kosten koper (VON) <sup>1</sup>	ca. € 5.000	+
Inbreng eigen geld en/of overwaarde	€ 0	-
Gewenste hypotheek	€ 130.000	

Maximaal mogelijke hypotheek	€ 125.000	–
	<hr/>	
Benodigd eigen geld	€ 5.000	

<sup>1</sup> afgerond bedrag

=====

## Nieuwe en innovatieve vormen van gemeenschappelijk financieren van koopwoningen.

Waarom kan men niet voor 1/1000ste deel eigenaar worden van een koopwoning? Men kan nu als kleine belegger beleggen in commercieel vastgoed. In woningen voor particulieren is het lastiger. Zeker als kleine belegger. Die een klein spaarcentje wil verdienen. Of wat te denken van crowdfunden van een koopwoning. Zo zijn er meer oplossingen mogelijk.