

Van Rudy Wildeman en Amke Zevenbergen
Aan Leden van de gemeenteraad

Onderwerp Toelichting definities betaalbaarheid in nieuwe woonvisie n.a.v. toezegging ten behoeve van raadsbehandeling (agendapunt Woonvisie) d.d. 15 juli 2021

Datum 13 juli 2021
Ons kenmerk T21.06052

Toelichting definitie betaalbaarheid Woonvisie

Betaalbaarheid is de term die wordt gebruikt t.a.v. woningen die betaalbaar zijn voor inkomensgroepen die in de knel zitten op de woningmarkt. Er is voor de term betaalbaarheid geen algemeen gebruikte definitie in Nederland, wel worden een aantal prijscategorieën er veelvuldig mee in verband gebracht. Er wordt ook wel over bereikbaar gesproken. Deze term wordt in de Woonvisie als onderdeel gebruikt van betaalbaarheid.

De Woonvisie merkt op dat inkomens tot ca. 55k het meeste in de knel zitten. Hier kan gesproken worden over de lage- en middeninkomens. Om voor deze groepen van betekenis te zijn moet er in diverse prijscategorieën worden gebouwd. Middels een uiteenzetting van betaalbaarheid willen we zo voor zoveel mogelijk inkomens bouwen. De som van de diverse prijscategorieën definieert de term betaalbaarheid.

Woonvisie betaalbaarheid = huur (1-3) + koop (4-6)

Huur

1. Sociale huur (tot €752,33 p/m, prijspeil 2021)

Dit is een wettelijk vastgestelde huurhoogte en gekoppeld aan wettelijk vastgestelde max. inkomens tot 44.600 euro (2021).

2. Bereikbare middenhuur laag (tussen €752,33 p/m en €900 p/m, prijspeil 2021)

Deze prijscategorie is bedoeld om inkomens die net niet in aanmerking komen voor sociale huur te bedienen. Deze prijscategorie voor Lansingerland is ook opgenomen om ervoor te zorgen dat ontwikkelaars niet alleen het uiterste van bereikbare middenhuur bouwen.

3. Bereikbare middenhuur hoog (minder dan < €1.000 p/m, prijspeil 2021)

Deze prijscategorie die door BZK wordt gehanteerd is bedoeld om inkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur te bedienen, maar waarvoor een koopwoning moeilijk te verkrijgen is. Het is het maximale wat inkomens tot ca. 55k kunnen betalen. Deze prijscategorie wordt veelal gehanteerd als max. betaalbare huur.

- Wilderszijde hanteert in principe dezelfde prijscategorieën voor huur maar gebruikt andere benamingen, namelijk sociaal (1) + betaalbaar (2) + bereikbaar (3). Enige uitzondering is bereikbare huur van max. 1.250 euro: Door de afwijzing van de subsidie van BZK is er eenmalig afgeweken van de beoogde prijscategorieën uit de woonvisie.

Koop

4. Sociale koop (tot €182.000, prijspeil 2021)

Dit is een in regionaal verband vastgestelde prijscategorie.

5. Bereikbaar LSL (tussen €182.000 en €254.000, prijspeil 2021)

Deze prijscategorie is opgenomen om ervoor te zorgen dat ontwikkelaars niet alleen het uiterste van betaalbaarheid bouwen (tot NHG). De NHG grens is namelijk niet meer bereikbaar voor de inkomensgroep tot 55k.

6. Bereikbaar NHG (minder dan < €325.000 of €344.500 t.b.v. energiebesparende maatregelen, prijspeil 2021)

Deze prijscategorie wordt door het Rijk gekoppeld aan betaalbaarheid. Voor betaalbare koop wordt dit in het algemeen gezien als de uiterste grens. (Rijks)subsidies worden hier veelal aan gekoppeld. Groot nadeel van de grens is dat het niet meer bereikbaar is voor inkomens tot ca. 55k.

- Wilderszijde hanteert dezelfde prijscategorieën voor koop maar gebruikt andere benamingen, namelijk sociaal (4) + betaalbaar (5) + bereikbaar (6).

Eventuele aanpassing definitie betaalbaarheid in nieuwe woonvisie

Om duidelijkheid te creëren ten aanzien van de termen betaalbaarheid en bereikbaarheid is er de mogelijkheid om de benamingen in de Woonvisie als volgt aan te passen:

Sociaal

1. Sociale huur (tot € 752,33 p/m, prijspeil 2021)

4. Sociale koop (tot €182.000, prijspeil 2021)

Betaalbaar LSL

2. Betaalbaar LSL huur (tussen € 752,33 p/m en € 900 p/m, prijspeil 2021)

5. Betaalbaar LSL koop (tussen €182.000 en € 254.000, prijspeil 2021)

Bereikbaar

3. Bereikbare huur (minder dan < €1.000 p/m, prijspeil 2021)

6. Bereikbaar NHG (minder dan < NHG € 344.500 incl. energiebesparende maatregelen, prijspeil 2021)

Waarbij de notie dat BZK (en dus ook provincie en regio) deze drie categorieën ziet als betaalbaar. Voorstel is om het dan te hebben over **Betaalbaar BZK**.

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

Rudy Wildeman en Amke Zevenbergen
Team Ruimtelijke Economische Strategie

Contactgegevens	Rudy Wildeman en Amke Zevenbergen
Team	Ruimtelijke Economische Strategie
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	14 010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	