

Onbetaalbaar wonen voor middeninkomens

Position Paper t.b.v. rondetafelgesprek 29 januari 2020

Probleem

Middeninkomens hebben grote moeite de huur te betalen schrijft u in de uitnodigingsbrief voor het rondetafelgesprek over (on)betaalbaar wonen voor middeninkomens. Helaas moeten we dat beamen. Wekelijks ontvangen wij bij ons Meldpunt Huuralarm meerdere schrijvende verhalen van mensen met een laag middeninkomen. Mensen die niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning en gedwongen zijn een te dure woning te huren. Mensen die in de vrije sector door ongebreidelde huurverhogingen de huur niet meer kunnen betalen en op straat dreigen te belanden. Mensen die zich gedwongen zien ver buiten de regio waar ze getogen zijn of waar ze werken een woning te zoeken. Ouderen die niet naar een passende en betaalbare woning kunnen verhuizen vanwege de te lage inkomensgrens voor sociale huur. Jongeren die weer bij hun ouders moeten gaan wonen nadat hun tijdelijke huurcontract niet is verlengd en ze geen betaalbaar alternatief kunnen vinden. Of erger: op straat belanden. De zogenoemde ‘middeninkomens’ vallen tussen wal en schip als het gaat om huisvesting en de problemen worden steeds groter, zowel voor mensen die reeds een woning hebben als voor starters.

Hoe heeft dit kunnen gebeuren?

Er zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Het grote tekort aan betaalbare woningen is uiteraard een belangrijke oorzaak. En de verdringing van koopstarters door ‘buy-to-let’ investeerders. Maar het begon zo’n tien jaar geleden bij de begrenzing van de doelgroep voor corporaties, opgelegd door Europa maar veel te stringent ingevuld door de Nederlandse regering. Corporaties mochten alleen nog mensen huisvesten met een laag inkomen. Voor de middeninkomens zou de markt het oplossen.

Helaas, de ‘markt’ heeft het niet waargemaakt en gaat het ook niet waarmaken. Huurwoningen in het middensegment (737 – 1000 euro) worden vrijwel niet gebouwd omdat dat voor investeerders niet rendabel zou zijn. En daar waar het wel gebeurt omdat de gemeente daar op aanstuurt, gaat het om piepkleine woningen, vaak met tijdelijke contracten en forse servicekosten. Dat kan en dat mag tegenwoordig immers. De rol van de WOZ waarde in de woningwaardering is namelijk zo groot, dat microappartementen in de steden geliberaliseerd mogen worden. En waarom zou een verhuurder nog een contract voor onbepaalde tijd aanbieden als een contract voor bepaalde tijd ook geoorloofd is? De ‘markt’ heeft laten zien dat winstmaximalisatie haar hoofddoel is, niet huisvesting van middeninkomens.

Ook in de bestaande voorraad zijn betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen vrijwel niet beschikbaar. De druk op de markt is zo groot door het grote tekort aan woningen dat voor een woning die in de vrije sector valt, er genoeg wanhopigen zijn die de hoofdprijs willen betalen. En degenen die wel een betaalbare vrije sector huurwoningen hadden, worden jaarlijks geconfronteerd met forse huurverhogingen.

Tenslotte nog de mensen met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen: sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn zij geconfronteerd met forse huurstijgingen. Ook zij zitten klem, doorstromen naar een betaalbare vrije sector huurwoning of koopwoning is er immers niet bij omdat die er domweg niet zijn.

Hoe lossen we het op?

Voor een samenhangend arsenaal aan maatregelen waarmee in de visie van de Woonbond de problemen op de woningmarkt voor middeninkomens opgelost kunnen worden, verwijs ik graag naar ons Plan voor de Volkshuisvesting: www.woonbond.nl/publicatie/plan-volkshuisvesting

Samengevat komt het er op neer dat het volgende nodig is:

1. Verhoog de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen: huishoudens met een laag middeninkomen kunnen een huur die hoger is dan 737 euro niet betalen. De doelgroep voor de sociale huur (met de grenzen zoals die nu zijn gesteld) moet dus aangepast worden. Wij verwijzen in dat kader graag naar inkomensgrenzen die Aedes en Woonbond samen voorgesteld hebben in het kader van de internetconsultatie over de DAEB grenzen, te weten: 38.000 voor eenpersoons-, 42.000 voor tweepersoons- en 52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (hierna: gezinnen). De brief is als bijlage bijgevoegd.
2. Schaf de verhuurderheffing af: het vergroten van de doelgroep leidt tot meer druk op de sociale woningmarkt als niet tegelijkertijd meer woningen gebouwd worden in het betaalbare segment. Corporaties moeten dus een flinke inhaalslag maken. Dat kan alleen als ze daarvoor voldoende middelen hebben. De verhuurderheffing moet dus van tafel. Daarnaast moeten gemeenten zorgen dat ze grondposities voor dit doel beschikbaar stellen.
3. Beperk de invloed van de WOZ waarde in het WWS: de invloed van de WOZ waarde in het WWS moet sterk gereduceerd worden zodat het WWS weer een eerlijke en betrouwbare methode is om de maximale huurprijs van een woning vast te stellen. Daarnaast moet het WWS gelden voor woningen tot 200 punten.
4. Trek de liberalisatiegrens op: in gebieden waar de woningmarkt oververhit is, tegenwoordig een groot deel van Nederland, moet de liberalisatiegrens worden opgetrokken naar 1000 euro. Dit zorgt ervoor dat er ook woningen beschikbaar komen in het middeldure segment voor mensen met een echt middeninkomen (dus niet de lage middeninkomens die wat ons betreft al tot de doelgroep voor sociale huur horen, zie 1) en dat de huur van deze woningen gereguleerd is. Bijkomend voordeel is dat het voor 'buy-to-let' investeerders minder interessant is om koopwoningen in dit segment voor de neus van startende kopers weg te kapen omdat de verhuur ervan dan minder rendement oplevert. Noodmaatregelen zoals de 'noodknop middenhuur' zijn hierdoor ook niet meer nodig.
5. Stop met de flexibilisering van de woningmarkt: beperk de mogelijkheid om met tijdelijke huurcontracten te werken tot zeer specifieke situaties en woningen zodat huurders weer huurbescherming hebben. Zoals dat hoort.

Tenslotte

Wooncrisis, woningnood: hoe je het ook noemt, het tij moet gekeerd worden. In de politiek wordt nu al jaren gesproken over de benarde situatie voor middeninkomens maar huurders en woningzoekenden zien hier in de praktijk weinig van terug. Het is tijd om in actie te komen. Daarom is er met spoed een goede en duurzame volkshuisvestelijke visie nodig, de overheid moet met structurele oplossingen komen en daarop gaan sturen. Een noodverband helpt niet meer.

Tijdens het rondetafelgesprek van 29 januari a.s. licht ik deze position paper graag verder toe.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen,
Algemeen directeur