

Wonen voor iedereen betaalbaar

*Position paper Onbetaalbaar wonen voor middeninkomens
Ronde tafelgesprek 29 jan*

Voldoende voor meedoen?/Moeite met rondkomen

De betaalbaarheid van wonen staat sterk onder druk. Het Nibud ziet dat een grote groep Nederlanders (800.000 huishoudens) in de knel zit. Hun woonlasten zijn zo hoog dat ze moeite hebben met het betalen van hun overige noodzakelijke uitgaven. Naast eten en kleding zijn dat ook de kosten die participatie met zich meebrengen (het meedoen in de maatschappij).

Het is voor hen vrijwel onmogelijk om een balans in hun inkomsten en uitgaven te vinden waardoor ze mogelijk verkeerde keuzes maken die ook op de toekomstige wooncarrière van invloed zijn.

Het Nibud ziet dit vooral bij huurders. Van hen heeft 50 procent moeite met rondkomen, 40 procent ervaart financiële schaarste en 30 procent heeft betalingsachterstanden. Huiseigenaren in Nederland hebben het financieel gezien wat eenvoudiger, slechts 8 procent van de hypotheekbezitters heeft te hoge woonlasten ten opzichte van de normbedragen. (Bron: Nibud, Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten? sept. 2019)

Wonen is meer dan huur/hypotheek

En woonlasten bevatten meer. Zo drukken de kosten van energie op de begroting, voor bepaalde groepen sterker dan voor andere. Mensen die in oudere, minder geïsoleerde woningen wonen, betalen een groter aandeel van hun inkomen aan gas en/of elektriciteit. Huishoudens met een laag inkomen hebben weinig ruimte om de relatief hoge energielasten te kunnen betalen. Lagere energielasten maakt het voor hen belangrijker om de balans te bewaren mits dit meer bestedingsruimte oplevert.

Ook hebben huishoudens, vanwege de ontwikkeling om langer zelfstandig te wonen, steeds meer te maken met zorgkosten die zij ook moeten betalen (Bron: PBL, Zelfstandig wonen op hoge leeftijd. juli 2019)

Verantwoorde huur

Voor de koopsector berekent het Nibud jaarlijks onder welke voorwaarden een hypotheek betaalbaar is. Dit berekent het Nibud ook voor de huursector en dan per doelgroep: wie kan welke woonlasten betalen?

Hier zien we vooral dat gezinnen met een middeninkomen nauwelijks in staat zijn om de huurliberalisatiegrens verantwoord te betalen. Vooral voor huishoudens met een enkel inkomen zijn de lasten al snel te hoog. Maar ook voor huishoudens met een middeninkomen en extra kosten aan zorg of aan energie is de ruimte onvoldoende om deze hogere uitgaven op te vangen.

Eigen geld

Bij de aankoop van een woning is spaargeld nodig. Starters en huishoudens met een middeninkomen hebben dit niet altijd voldoende. 1 op de 5 huishoudens heeft helemaal geen buffer en 2,5 miljoen huishoudens hebben een te lage buffer. Dit geldt zeker voor jongeren die minder tijd hebben om een buffer op te bouwen. Bij huurwoningen wordt

vaker een borg van meerdere maanden gevraagd. Geld dat ofwel uit spaargeld ofwel van derden moet komen.

Dan is de woning mogelijk wel betaalbaar per maand maar kunnen mensen de startkosten niet betalen. Vooral voor de jongeren vormt dat een groot probleem: zij beginnen met een slechte start op de woningmarkt. Iets wat met een middeninkomen moeilijk in te lopen blijkt.

In cijfers kun je niet wonen

Om te voorkomen dat huishoudens maandelijks te veel kwijt zijn aan woonlasten moeten er voldoende woningen zijn die voor woningzoekenden betaalbaar zijn. Het aanbod moet aansluiten op de vraag. En daar wringt op dit moment de schoen. Er zijn te weinig betaalbare woningen beschikbaar. En zeker voor huishoudens met een middeninkomen die net niet in aanmerking komen voor allerlei inkomensregelingen van lokale of landelijke overheid.

Voor deze groep is het inkomen te laag voor een koopwoning, zeker als het gaat om woningen buiten de krimpgebieden.

Het Nibud adviseert daarom verhuurders in zowel de vrije als in de sociale sector om goed te kijken naar de inkomens en uitgaven van huishoudens; een basis daarvoor kunnen uniforme verhuurregels zijn. In de sociale-huursector is een goede start gemaakt met de invoering van het passend toewijzen. En het Nibud zou graag zien dat verhuurders nog beter rekening houden met de betaalbaarheid, door huurders een huur te laten betalen die bij het inkomen én de uitgaven van huishoudens past. Het inkomen zorgt er ook voor dat huurders de stap naar een koopwoning niet makkelijk kunnen zetten. Ten eerste is de hoogte van de hypotheek die deze groep kan afsluiten, niet in lijn met het beschikbare aanbod aan betaalbare koopwoningen. Ten tweede moeten huishoudens ook voldoende eigen geld meebrengen. Dit is voor weinigen haalbaar. De oplossing ligt volgens het Nibud niet in het versoepelen van de hypotheeknormen.