



## Onbetaalbaar wonen voor middeninkomens

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer

Rob Haans, AB-lid Aedes, 29 januari 2020

*Deze position paper - ten behoeve van het Rondetafelgesprek van de Tweede Kamer op 29 januari 2020 - gaat in op de huidige woningmarkt en de problemen voor middeninkomens bij het vinden van betaalbare woningen. Wat kunnen woningcorporaties bijdragen aan het verminderen van deze problemen, tegen welke obstakels lopen zij nu aan en welke overheidsmaatregelen zijn noodzakelijk?*

### Huidige woningmarkt

Je hoeft de krant maar open te slaan, of het gaat over de problemen op de woningmarkt. Hierbij vallen termen als 'wooncrisis' of zelfs 'woningnoodramp'. Er is een groot tekort aan woningen. En voor de middeninkomens zijn de weinige woningen die er zijn ook nog eens onbetaalbaar. Dit is vooral het gevolg van de strenge toewijzingsnormen voor sociale huur, waardoor deze woningen alleen voor de allerlaagste inkomens beschikbaar zijn. Daarnaast zijn de hypotheeknormen aangescherpt, waardoor alleen de hoogste inkomens een huis kunnen kopen. Ook is het aanbod van middenhuurwoningen beperkt. Deze ontwikkelingen leiden tot een 'verschotting' van de woningmarkt.

Tegelijkertijd is de vrije huursector aan de markt overgelaten. Maar het aanbod is nog steeds onvoldoende en onbetaalbaar. Aedes pleit er daarom voor om corporaties meer ruimte te geven een bijdrage te leveren aan middenhuur. Dit kan door de markttoets voor middenhuurwoningen in de niet-DAEB weg te nemen. Een alternatief – zeker als de markt echt ontbreekt – is om lokaal de DAEB te vergroten door een verhoging van de inkomens- en liberalisatiegrens.

### Middeninkomens

Onder meer middeninkomens en zzp'ers maken nauwelijks nog kans op een woning omdat zij geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Bij het kopen van een huis lopen zij tegen de strenge hypotheekvoorwaarden aan. Zij zijn daarom aangewezen op middenhuurwoningen van commerciële partijen. Probleem is echter dat deze partijen 'betaalbaarheid' niet als (primaire) doel hebben. Ze investeren hun geld in woningen en willen hier rendement uithalen. Een logisch gevolg van de marktwerking in het middenhuursegment, maar hierdoor vallen huishoudens met lage middeninkomens buiten de boot. Aanvangshuren in schaarstegebieden liggen rond de 1.000 euro, zo blijkt uit recent onderzoek van Rabobank.

Alleen die huishoudens die (net) de hogere huren kunnen betalen komen in aanmerking voor deze woningen. Bovendien maken commerciële verhuurders vaak gebruik van de mogelijkheden om de huren snel te laten stijgen en stellen vaak hoge inkomenseisen. Ook worden woningen regelmatig buiten de woonruimteverdeling om vergeven. Samen verkleinen deze aspecten de betaalbaarheid en bereikbaarheid van middenhuurwoningen voor de (lage) middeninkomens. Zij vallen tussen wal en schip, met zichtbare gevolgen. Niet alleen voor de huishoudens zelf, maar ook voor de samenstelling van en leefbaarheid in buurten en steden waar leraren, verpleegkundigen of politieagenten geen woning meer kunnen vinden.

### Aanvulling door Woningcorporaties

Woningcorporaties richten zich bij uitstek wél op betaalbaarheid. Hun kerntaak is: zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Corporaties hebben bovendien geen winstoogmerk. Zij willen beleggers niet in de weg zitten, maar wel aanvullen waar dat mogelijk en nodig is. Juist ten behoeve van al die huishoudens die anders geen woning kunnen vinden of betalen.

Aedes vindt dat wanneer je in de praktijk niet in aanmerking komt voor private huur of koopsector, je niet óók nog uitgesloten moet worden van de sociale huursector. Hiervoor is het nodig dat de inkomensgrens voor sociale huur beter aansluit op andere woningmarktsegmenten. Het is goed dat de minister heeft voorgesteld die grens te differentiëren naar huishoudgrootte, maar de gekozen grenzen – 35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en 42.000 euro voor meerpersoonshuishoudens – zijn te laag.

Aedes en de Woonbond pleitten eerder al voor hogere grenzen. Handhaaf voor eenpersoonshuishoudens de grens van ongeveer 38.000 euro. Door de strenge inkomenseisen van particuliere verhuurders – een minimaal inkomen van 4,5 keer de huur - komt deze groep bij een lager inkomen niet aan een woning in de particuliere sector. Bij meerpersoonshuishoudens is onderscheid tussen twee- en drie-en-meerpersoonshuishoudens nodig. Voor deze laatste groep moet de grens veel hoger liggen dan 42.000 euro. In sommige gevallen kunnen gezinnen pas vanaf 52.000 euro op de markt terecht.

### **DAEB of niet-DAEB**

Met de invoering van de Woningwet is het woningcorporaties bewust lastig gemaakt om niet-DAEB-woningen te bouwen. De gemeente moet hiervoor een marktverkenning organiseren. Tot nu toe zijn die er nog niet geweest. Deze markttoets werkt vertragend en van uitstel komt al snel afstel. Met alle gevolgen van dien. Wanneer 'de markt' woningen wil bouwen, wordt er geen marktverkenning opgelegd: waarom dan wel bij woningcorporaties? Aedes pleit dan ook voor het afschaffen van de markttoets of anders een uitzondering te maken voor middenhuurwoningen tot circa 1.000 euro. In een markt van de huidige krapte kun je elkaar onmogelijk in de weg zitten: hoe meer bouwen hoe beter. De tijd is er rijp voor.

Ook zouden corporaties een deel van hun woningen vanuit de DAEB kunnen overhevelen naar de niet-DAEB. Dit vergroot het middenhuursegment, maar het aantal sociale huurwoningen neemt af. Er zal dus tegelijkertijd veel nieuwe sociale huur moeten worden bijgebouwd. Met de hoge bouwrijzen en tekort aan locaties is dit echter problematisch. Dit is dus lang niet altijd een reële oplossing.

Daarnaast moeten er – op plekken waar de druk het grootst is – meer mogelijkheden komen om DAEB-woningen te bouwen voor middeninkomens. Wanneer marktpartijen de middenhuurwoningen niet oppakken betekent dit meestal dat de businesscase niet rendabel, of te risicovol is. Het is gek om dan van corporaties te vragen dit wél onder marktomstandigheden te doen. Veel beter is het om het middenhuur segment, in regio's waar de markt afwezig is, dan als DAEB te bestempelen. Dit kan door de liberalisatie- en inkomensgrens (tijdelijk) lokaal te verhogen, zoals de commissie-Van Bochove ook aanbeveelt. De precieze voorwaarden kunnen in de prestatieafspraken worden geregeld. Als dit gebeurt op plekken waar de markt ontbreekt, zitten corporaties de markt ook niet in de weg maar vullen zij de markt juist aan. Allemaal in het belang van de mensen met een middeninkomen.

Nederland loopt op dit punt achter bij veel andere Europese landen. Uit een recente vergelijking van de situatie in Europese landen<sup>1</sup>, blijkt dat er in vrijwel alle EU-lidstaten sprake is van regionale differentiatie van de inkomensgrens.

### **Financiële en fysieke ruimte**

Wanneer corporaties meer mogelijkheden hebben om DAEB en niet-DAEB woningen te bouwen kunnen ze een grotere doelgroep bedienen. Om corporaties daadwerkelijk in staat te stellen die woningen te bouwen moet er aan een tweetal voorwaarden worden voldaan:

- Meer financiële ruimte voor corporaties. Denk daarbij aan een verlaging van de verhuurderheffing en alleen vennootschapsbelasting over niet-DAEB activiteiten.
- (Lokale) overheden ondersteunen corporaties bij het vinden van bouwlocaties. Alleen dan kunnen corporaties ook daadwerkelijk iets doen voor iedereen die nu nog onbetaalbaar woont.

#### Meer informatie:

Richard Bos

Public Affairs Aedes

Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl



<sup>1</sup> <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/nederland-streng-bij-toegang-tot-sociale-huurwoningen.html>