

Gespreksnotitie t.b.v. Rondetafelgesprek woningtekort starters en middeninkomens, 4 november 2020

De Woonbond is belangenbehartiger voor huurders en woningzoekenden in Nederland. In deze paper willen wij de penibele situatie van starters en middeninkomens op de woningmarkt bespreken. Naast een verwijzing naar onze visie op de volledige woningmarkt zullen wij een voorzet geven voor inkomenstabellen die tot een betere voorraadbenutting door starters en middeninkomens zal leiden.

Starters en middeninkomens zijn groepen op de woningmarkt die het extra lastig hebben. Zeker voor de middeninkomens is dit een gevolg van de manier waarop de DAEB-grenzen worden toegepast. Voor startende alleenstaanden zou verlagen van de DAEB-grens een ernstig negatief effect hebben. De Woonbond ziet diverse maatregelen bij voorkeur in samenhang. We hebben de indruk dat ons 'Plan voor de volkshuisvesting'¹ nog steeds het meest holistische antwoord is op de vragen rondom de Nederlandse woningmarkt.

Belangrijke punten in dat plan zijn de beperking van de WOZ waarde in het WWS, het afschaffen van extra belastingen van toepassing op woningbouwcorporaties en onze oproep om de flexibilisering van huurcontracten een halt toe te roepen.

Bovendien pleiten wij, zoals u weet, voor het optrekken van de liberalisatiegrens. 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 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) 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.

In onze pleidooien om de corporaties weer aan het nieuwbouwen te krijgen zult u herkennen hoe belangrijk het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is. Zowel binnen het bestaande bezit als door middel van nieuwbouw. Bij nieuwbouwplannen moet daarom gekeken worden naar de lokale bevolkingsopbouw in de (nabije) toekomst en wellicht zal dat het bouwen van aantrekkelijke, toegankelijke woningen voor senioren een verhuisketen op gang brengen waar de starters uiteindelijk ook mee geholpen zijn. Zowel in de sociale sector als in het middensegment en zowel in de huur- als in de koopsector.

Kijken we echter specifiek naar de betaalbaarheid voor starters en middeninkomens, dan zijn daar nu mogelijkheden om een aantal relatief snelle verbeteringen te realiseren.

To DAEB, or not to DAEB, that's the question.

Sinds de invoering van de DAEB-grenzen is het erg moeilijk voor middeninkomens om toegang te krijgen tot een corporatiewoning. Er is een strakke scheiding ontstaan tussen huishoudens met toegang tot de corporatiesector en huishoudens die hier geen toegang tot hebben. Dit onderscheid wordt gebaseerd op het Europese SGEI-besluit. De basisgedachte achter dit besluit is dat staatssteun alleen mag worden ingezet ter ondersteuning van huishoudens die zich zonder deze ondersteuning niet redden op de

¹ www.woonbond.nl/publicatie/plan-volkshuisvesting

woningmarkt, of om maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen te bevorderen die niet vanuit de markt komen.

Wat betekent dit concreet voor de corporatiesector? Dit is veel minder eenduidig dan het vaak wordt voorgesteld. De DAEB-grenzen zijn niet aan Nederland opgelegd door de Europese Commissie. De omvang van de corporatiedoelgroep is ook niet aan Nederland opgelegd. Wel is aan Nederland gevraagd om te omschrijven welke maatschappelijke doelen door de corporatiesector worden uitgevoerd, die niet aan de vrije markt kunnen worden uitgevoerd.

De Woonbond is van mening dat de huidige DAEB-grenzen er toe leiden dat een belangrijke maatschappelijke taak van corporaties niet goed kan worden uitgevoerd. Dat is de taak om te zorgen voor gemengde wijken. Daarnaast zijn de DAEB-grenzen veel te strikt omdat er niet naar de samenstelling van een huishouden wordt gekeken. De Woonbond is positief over het feit dat de minister van zins is om dit aan te passen. Daarbij zou het uitgangspunt moeten zijn of een huishouden, gezien het netto-inkomen en de samenstelling, een passende woning kan vinden. Is dat niet het geval, dan hoort dit huishouden thuis in de corporatiesector. De DAEB-grenzen zouden een uitwerking moeten zijn van deze gedachte.

Onderstaand rekenvoorbeeld is gemaakt met de voorbeeldbegrotingen van Nibud. Er is per huishouden gekeken wat er op dit moment gemiddeld door een dergelijk huishouden aan huur wordt betaald. Als er onderaan de streep van het huishoudboekje nog budget over was, is dit voor de helft toegerekend aan de maximaal te besteden huur. De huidige DAEB-grens is € 38.000,-, maar 10% van de toewijzingen mag tussen € 38.000,- en € 42.000,- plaatsvinden. Ter indicatie van de zelfredzaamheid op de vrije markt is weergegeven wat het huishouden bij een commerciële verhuurder zou kunnen huren. Vesteda hanteert de vuistregel: 'bruto maandinkomen = 4,5x huur' voor éénpersoonshuishoudens en 'bruto maandinkomen = 5x huur' voor meerpersoonshuishoudens.

éénpersoonshuishoudens

Bruto jaarinkomen	Gemiddelde huur	Maximaal te besteden aan huur volgens Nibud*	Maximaal toegestane commerciële huur
€ 30.000,-	€ 551,-	€ 551,-	€ 555,-
€ 38.000,-	€ 565,-	€ 611,-	€ 703,-
€ 40.000,-	€ 612,-	€ 795,-	€ 740,-

* Omgerekend naar netto-inkomen van een werkend huishouden

tweepersoonshuishoudens

Bruto jaarinkomen	Gemiddelde huur	Maximaal te besteden aan huur volgens Nibud*	Maximaal toegestane commerciële huur
€ 42.000,-	€ 618,-	€ 618,-	€ 700,-
€ 52.000,-	€ 626,-	€ 626,-	€ 886,-
€ 60.000,-	€ 630,-	€ 790,-	€ 1.000,-

driepersoonshuishoudens

Bruto jaarinkomen	Gemiddelde huur	Maximaal te besteden aan huur volgens Nibud*	Maximaal toegestane commerciële huur
€ 42.000,-	€ 585,-	€ 585,-	€ 700,-
€ 52.000,-	€ 601,-	€ 601,-	€ 866,-
€ 60.000,-	€ 605,-	€ 695,-	€ 1.000,-
€ 74.000,-	€ 615,-	€ 965,-	€ 1.233,-

vierpersoonshuishouden

Bruto jaarinkomen	Gemiddelde huur	Maximaal te besteden aan huur volgens Nibud*	Maximaal toegestane commerciële huur
€ 42.000,-	€ 593,-	€ 593,-	€ 700,-
€ 52.000,-	€ 601,-	€ 601,-	€ 866,-
€ 60.000,-	€ 605,-	€ 605,-	€ 1.000,-
€ 74.000,-	€ 615,-	€ 872,-	€ 1.233,-

Uit deze voorbeeldberekeningen leidt de Woonbond een aantal uitgangspunten af voor effectieve DAEB-regels:

- Een éénpersoonshuishouden met een inkomen van € 38.000,- kan niet op de vrije markt huren, aangezien het inkomen niet hoog genoeg is. Dit huishouden hoort thuis in de corporatiesector.
- Tweeverdieners hebben een heel ander uitgavenpatroon dan gezinnen met kinderen. Het is daarom wenselijk dat er verdere differentiatie plaatsvindt in de DAEB-grenzen tussen tweepersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. De Woonbond pleit voor het werken met drie categorieën, namelijk éénpersoons, tweepersoons en meerpersoons.
- Gezinnen met een middeninkomen van € 52.000,- kunnen geen huur op de liberalisatiegrens betalen. Toch worden ze in de huidige wetgeving gezien als scheefwoners die 'te goedkoop' wonen. De Woonbond pleit voor een DAEB-grens van € 52.000,- voor meerpersoonshuishoudens vanaf drie personen.

Conclusie:

Verhoog de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Huishoudens met een laag middeninkomen kunnen een huur die hoger is dan € 737 niet betalen. Verlaag de toegangsgrens voor éénpersoonshuishoudens niet. 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 éénpersoonshuishoudens, € 42.000 voor tweepersoonshuishoudens en € 52.000 voor gezinnen.