

Middeninkomens in de knel

Hamit Karakus, Platform31

januari 2020

Mensen met een middeninkomen vallen al jarenlang tussen wal en schip: ze zijn te rijk voor sociale huur en te arm voor koop of particuliere huur. Er is niet één maatregel die het probleem voor de middenhuurgroepen én de wooncrisis in één keer kan oplossen. Er zijn meerdere maatregelen nodig die op basis van een integrale visie op de woningmarkt een samenhangend pakket in gang moeten zetten. Wat kunnen partijen, met name het Rijk, doen om hen te helpen? Platform31 doet enkele suggesties in dit stuk doet.

Over wie hebben we het?

Het aantal huishoudens met een middeninkomen is afhankelijk van waar we de inkomensgrenzen leggen. Die grenzen zijn subjectief. Vanaf 2020 hanteert het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties niet meer één grens voor de bepaling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Die was ca € 38.000; het worden nu twee grenzen: €35.000 voor alleenstaanden en €42.000 voor meerpersoonshuishoudens. Mensen met een inkomen dat daar net boven valt, zijn de lage middeninkomens, mensen met een inkomen dat daar ruimer boven valt, zijn de hogere middeninkomens. Beide groepen vertegenwoordigen samen ongeveer 1 miljoen huishoudens.

Welke problemen ervaren de middeninkomers op de woningmarkt?

De wooncrisis is acuut en slaat neer bij startende middeninkomens op de woningmarkt en mensen met een middeninkomen die willen verhuizen, maar dat niet kunnen. Deze problemen treden niet alleen op in de grootste steden, zoals Amsterdam of Utrecht, maar ook in Woerden, Tilburg of Zwolle. Het gaat om:

- De onderwijzer of politieagent uit Drenthe die in Den Haag aan de slag wil;
- Het jonge gezin dat van de zolderetage weg wil nu er een kind op komst is;
- Jongeren die flexibel willen zijn en sparen voor een huis later;
- De oudere die kleiner wil gaan wonen;
- Jonge afgestudeerden met hun eerste of tweede baan.

Wat kunnen mensen met een middeninkomen en wat niet?

Een alleenstaande met een jaarinkomen van €45.000 (dat is ca €2.500 netto per maand) kan een hypotheek krijgen van ongeveer €202.000 (€747 bruto maandlast). En een stel met een jaarinkomen van €52.000 (ca €3500 netto per maand) kan een hypotheek krijgen van ongeveer €234.000 (€865 bruto maandlast). Een voorbeeld van wat mensen met dit inkomen in de praktijk kunnen: in Den Haag staan (op 8 januari) 2.329 woningen te koop op Funda. Uitgaande van de vraagprijzen zijn 224 hiervan (10%) in principe betaalbaar voor de genoemde alleenstaande en ongeveer 15% voor het genoemde stel. Relatief weinig koopwoningen zijn dus bereikbaar voor mensen met een middeninkomen. Tegelijkertijd verdienen deze mensen teveel voor een sociale huurwoning. Blijft over een particuliere huurwoning. Het goedkopere, betaalbaarder deel komt echter weinig vrij, en het duurdere deel levert hoge woonlasten op; (veel) te hoog volgens de Nibud-normen. Driekwart van wat Pararius, het onafhankelijke woningenplatform van Nederland, op dezelfde dag (8 januari) aanbiedt in Den Haag kost minimaal €1000 euro per maand. Met zulke huren zijn mensen met een middeninkomen moeilijk in staat een eigen vermogen op te bouwen.

Wat kunnen we hieraan doen?

Alleen vertrouwen op méér woningbouw gaat voorlopig niet helpen. Er zijn méér maatregelen nodig. In dit gezelschap noem ik enkele waarmee het Rijk aan de slag kan (niet uitputtend!):

- 1) Allereerst meer bouwen voor alle groepen op de woningmarkt. Faciliteer bijvoorbeeld de provincies (financieel), zodat ze meer capaciteit kunnen inzetten om als aanjager en katalysator richting gemeenten op te treden. Zie het goede voorbeeld van [De Vliegende Brigade](#) in Zuid-Holland.
- 2) Stel duidelijke en uniforme inkomensnormen voor middenhuur: verhuurders hanteren verschillende inkomenseisen. In de sociale huursector mogen huurders niet meer verdienen dan een *maximaal* inkomen, in de particuliere sector wordt gerekend met *minimale* inkomens. Eisen variëren van ca 48 x de maandhuur tot 70 x de maandhuur. Voor commerciële verhuurders geldt bovendien: hoe meer iemand verdient, des te meer betalingszekerheid.
- 3) Steun kopers, bijvoorbeeld met een lagere overdrachtsbelasting voor starters, een zelfbewoningsplicht, via sociale koop (bij nieuwbouw).
- 4) Verlaag het financiële risico voor koopstarters. Heeft een nieuwe vorm van 'Bouwsparen' toekomst? Verken de mogelijkheden van een pensioenvakantie, verruiming van de hypotheekmogelijkheden (verlenging van de hypotheekduur of een verhoging van de maximale hypotheek voor starters met inkomensperspectief).
- 5) Activeer corporaties om óók aan middengroepen te verhuren. Nu richten ze zich vooral op hun kerntaken (passend toewijzen), en maken nauwelijks gebruik van hun vrije ruimte om ook daarbuiten te verhuren. Als corporaties echter niet aan middengroepen verhuren in krappe woningmarkten, wie dan wel?
- 6) Onderzoek regionale differentiatie. Op dit moment zijn de inkomensgrenzen voor Amsterdam hetzelfde als voor Appingedam. Wat gebeurt er als de inkomensgrenzen verschillen per woningmarktgebied?
- 7) Reactiveer tussenvormen Huur en Koop (Koopgarant, MGE, Huurkoop, Slimmer kopen, etc.). Deze bestonden tot een aantal jaren terug en dichtten het gat voor jonge startende huishoudens. Vaak ging het om corporatiebezit, maar door strak uitgelegde regulering zijn zij daar heel terughoudend mee. Stimuleer die tussenvormen! Kan het WSW hier een rol vervullen als achtervang? Of SVn?
- 8) Stimuleer samenwerking tussen beleggers en gemeenten. De samenwerkingstafels, met Rob van Gijzel, brachten partijen op lokaal niveau bijeen. In veel plaatsen zijn contacten verzaamd en overheerst onbekendheid en koudwatervrees. Geld blijft liggen. Initieer overleg en maak modelverordeningen met voorbeeldafspraken.
- 9) Stimuleer tijdelijke woonoplossingen. In onze dynamische maatschappij heeft commercieel en maatschappelijk vastgoed een steeds kortere doorlooptijd. Er staat voortdurend veel en vaak leeg. Maak tijdelijk gebruik van lege panden en maak braakliggende gronden (nog) aantrekkelijker (flexwonen).
- 10) Stimuleer wooncoöperaties voor middeninkomens. Nu ligt het accent op de corporatiedoelgroep, terwijl juist voor middengroepen kansen liggen.
- 11) Bevorder woningdelen. In 40% van alle woningen woont een persoon. Kijk naar belemmeringen die mensen weerhouden om met meer mensen in een huis samen te wonen, waaronder de kostendelersnorm, AOW- of bijstandsuitkeringen die vervallen bij samenwonen, legaliseren van wonen op een oud vakantiepark. Welke belemmeringen kunnen worden weggenomen?
- 12) Stuur actiever op het transformeren van overtollig Rijksvastgoed naar middeldure huurwoningen.