

KLEM IN HET MIDDEN onderzoek middeninkomens Rivierenland

AANLEIDING

Sinds 1 januari 2011 zijn corporaties wettelijk verplicht om 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 652 (huurtoeslaggrens 2011) toe te wijzen aan mensen met een bruto huishoudinkomen van maximaal € 33.614. De regeling veroorzaakt zowel landelijk als in Rivierenland veel commotie. Organisaties zoals Woonbond, Aedes en de Raden voor de Leefomgeving wijzen op de problemen die deze regeling veroorzaakt voor de middeninkomens. Maar ook de corporaties in Rivierenland vermoeden dat veel woningzoekenden met een middeninkomen 'klem' komen te zitten als gevolg van de inkomenseis. Om daar meer zicht op te krijgen hebben de corporaties 25.000 woningzoekenden in Rivierenland benaderd om te achterhalen of er een probleem is. Daarvan hebben meer dan zesduizend woningzoekenden gereageerd. Dat maakt het mogelijk om statistisch verantwoorde analyses uit te voeren. Want hoeveel ingeschreven woningzoekenden hebben een inkomen boven € 33.614? En wat gaan zij doen nu zij wettelijk geen recht meer op een woning onder de huurtoeslaggrens hebben?

DE ONDERZOEKRESULTATEN

wie zijn de woningzoekenden?

In Rivierenland staan ruim 40.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woongaard voor een sociale woning. De helft van de woningzoekenden behoort tot de doelgroep tot € 33.614, de zogenaamde 'doelgroep' volgens de ministeriële regeling. Ruim dertig procent heeft een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000, hier verder omschreven als 'lage middeninkomens'. De overige twintig procent heeft een inkomen boven € 43.000, de zogenaamde 'hoge middeninkomens'. Het blijkt dat naarmate het inkomen hoger ligt, het aandeel 30 t/m 64 jarigen toeneemt en het aandeel jongeren en senioren kleiner wordt.

Veel woningzoekenden zijn alleenstaand of samenwonend/gehuwd. Bij 28% van de woningzoekenden is sprake van een gezinssituatie met kinderen. De lage middeninkomens kennen een hoger aandeel gehuwden/samenwonenden zonder kinderen.

De helft van de woningzoekenden staat twee tot zes jaar ingeschreven voor een woning. Dat geldt ook voor de lage middeninkomens. Een kwart staat korter ingeschreven en een kwart staat langer ingeschreven.

hoe wonen de woningzoekenden?

Op dit moment is het aantal woningzoekenden dat in een huurwoning woont gelijk aan het aantal woningzoekenden in een koopwoning. Van de groep lage middeninkomens wonen momenteel iets meer woningzoekenden in een koopwoning.

Van de groep woningzoekenden in een huurwoning blijkt driekwart minder dan € 555 aan maandhuur te betalen. Ook onder de lage middeninkomens betaalt 67% minder dan € 555. Slechts tien procent van de woningzoekenden huurt op dit moment een woning boven de huurtoeslaggrens.

wat zijn hun verhuismotivaties?

Een derde van de woningzoekenden geeft aan binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Op de vraag of de verhuismotivatie dringend is antwoordt 65% 'nee'. Ruim een derde geeft aan dat de verhuismotivatie dringend is. Als redenen worden verlies van huidige woonruimte, financiële problemen en medische redenen genoemd. Van de lage middeninkomens is dertig procent urgent verhuismotivatie.

"ik overweeg mijn baan op te zeggen"
woningzoekende Nijmegen

"ik heb geen loonsverhoging gevraagd om onder de inkomensgrens te blijven vallen"
woningzoekende Giessenlanden

Huurders willen vooral verhuizen vanwege inkomensstijging, omdat ze een koopwoning willen, een grotere woning nodig hebben of omdat ze geen zelfstandige woonruimte hebben.

Woningeigenaren willen vooral verhuizen omdat het inkomen gaat dalen en de woning te duur wordt, omdat de woning te groot is voor het huishouden of vanwege gezondheidsredenen.

De reden 'mijn inkomen daalt, ik kan de woning niet meer betalen' wordt vaker genoemd door lage middeninkomens dan door de doelgroep.

zitten middeninkomens klem?

In Rivierenland staan twintigduizend woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614 ingeschreven. Twaalfduizend woningzoekenden hebben een laag middeninkomen. Van de woningzoekende lage middeninkomens geeft dertig procent aan dat zij hun verhuisplannen hebben aangepast als gevolg van de inkomenseis. Dat is opvallend met het oog op de ruimere toewijzing in Rivierenland en de relatief nog korte periode waarin deze maatregel van kracht is. Maar hoe hebben zij hun verhuisplannen aangepast? De grote meerderheid stelt dat zij wachten met verhuizen. De andere woningzoekenden overwegen particulier te gaan huren of zoeken creatieve oplossingen zoals minder gaan werken en uitstel van loonverhoging.

wat kunnen corporaties doen?

Woningzoekenden geven aan dat zij geholpen zijn met meer informatie over hun persoonlijke mogelijkheden. Lage middeninkomens geven aan dat zij ook geholpen zouden zijn met koopwoningen met korting en huurwoningen boven de huurtoeslaggrens. Deze laatste optie wordt met name door woningzoekende eigenaren genoemd. Uit overige opmerkingen komt duidelijk naar voren dat de huren omlaag moeten en de corporaties de inkomensgrens moeten aanvechten. Als aanvullende tips noemt men de mogelijkheid om niet teveel woningen op € 652 te zetten, maar ook net erboven. Daarnaast moeten we niet teveel naar het bruto loon kijken, maar naar het kale maandloon.

“de inkomensgrens zal wel geannuleerd worden, anders blijven we tot onze dood in huidige woning wonen”
woningzoekende Tiel

EN NU?

wat zijn de gevolgen voor middeninkomens en corporaties?

Veel lage middeninkomens zijn nog niet urgent verhuiscapabel. Maar ze kampen wel met onzekerheid over een dalend inkomen en afnemende koopkracht. De ouderen onder hen willen een meer passende woning met het oog op gezondheid en het kleiner worden van het huishouden. Jongeren hebben nog geen zelfstandige woonruimte of willen een koopwoning. Andere groepen willen dicht bij familie of werk wonen. De huurders betalen nu vaak nog minder dan € 555. De huursprong bij verhuizing van vaak meer dan € 100,- is te groot. De verkoop van eigen woningen stakt. Er is nauwelijks aanbod in de huur boven € 652,-. Er zijn nauwelijks betaalbare koopwoningen. Woningzoekenden in Rivierenland zijn ook niet gewend veel voor huren te betalen. In ons onderzoek geven veel mensen aan dat de huren veel te hoog worden.

Velen kiezen ervoor om af te wachten. Daardoor stagneert de toch al lage doorstroming en blijven de lage middeninkomens goedkope huurwoningen bezet houden. Starters krijgen geen kans.

Corporaties hebben meer inkomsten nodig als gevolg van stagnerende verkopen, inflatievolgend huurbeleid en overheidsheffingen en belastingaanslagen. Door de beperking van de doelgroep is de groep woningzoekenden aanmerkelijk kleiner.

Met een laag middeninkomen is er weinig ruimte om meer voor wonen te betalen. Dat geldt zeker voor gezinnen met opgroeiende kinderen en voor mensen met wisselende inkomsten die bij de verhuring toevallig net een inkomen boven de inkomensgrens hebben.

Door de inkomenseis stakt de doorstroming en staat de verhuurbaarheid van vrijkomende woningen onder druk en daarmee ook de verdien capaciteit van corporaties.

hoe reageren de corporaties?

Er worden al diverse oplossingen door corporaties uitgevoerd om iets voor de middeninkomens te kunnen betekenen. Zo verkoopt Dudok voor de helft van de prijs en investeert in de andere helft. Finance Ideas adviseert corporaties om sociale woningen onder te brengen in een 'niet-DAEB' deel. Ymere geeft woontickets uit om recht te hebben op vrije sectorwoningen en persoonlijke begeleiding. Thuisvester en andere corporaties werken met twee huurprijzen: onder of boven € 652, afhankelijk van het inkomen. Veel corporaties, waaronder de corporaties in Rivierenland, hanteren vooralsnog een hogere inkomensgrens bij toewijzing. TBV Wonen veilt vrije sectorwoningen.

Zijn dit lapmiddelen om een onmogelijke maatregel haalbaar te maken? Dit onderzoek geeft ons in ieder geval meer houvast om passende maatregelen op te zetten voor 'klemzittende middeninkomens'.