



# Woningmarkt: *“squeezed middle and crushed bottom”*

René van Genugten  
Nederlandse Woonbond



- Wat is er aan de hand op de woningmarkt?
- Wat is er mis met de woonvisie van Donner?
- De woningmarktpositie van de middeninkomens
- De sleutel zit in het midden

# De woningmarkt: *problemen lang vóór de crisis begonnen*



- Woningen zijn te duur geworden, huizenprijzen zijn extreem sterk gestegen (niet alleen in Nederland).
- Dat komt door de grote vraag naar woningen, door de (te) lage rente, door het gemak waarmee geld werd uitgeleend en door de **hypotheekrenteaftrek**
- Daardoor konden mensen (te) veel voor een eigen huis betalen en zit er een enorme luchtbel in de prijzen
- Ook de huursector heeft daar last van



# De woningmarkt: onrechtvaardige en ondoelmatige subsidiëring



- De onbesproken scheefheid:
  - Er gaat heel veel belastinggeld naar kopers (*13 miljard*)
  - Een (veel lager) bedrag naar de allerlaagste inkomens (*2,4 miljard*)
  - Nederlandse huurders hebben de hoogste woonlasten van Europa!
  - Onaanvaardbaar hoge huurquoten laagste inkomens (*crushed bottom*)
- Alle Nederlanders betalen dat via de belasting, maar:
  - *Middeninkomens die huren krijgen daar niets voor terug*
  - Alleen corporaties compenseren dat (een beetje) door niet de volledige (zogenaamde, want verstoorde) markthuur te vragen

# Ook probleem voor investeerders in de huurmarkt



- Verhuurders moeten de zelfde prijs betalen voor (nieuwe) woningen als kopers.
- (Sociale) verhuurders hebben geen hypotheekrenteaf trek.
- Huurders betalen daardoor in principe de volledige rente (via de huur) over dezelfde woningprijs.

En wat doet de regering?  
*Geen .....*



*“Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar koopwoningen. Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigenwoningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit.”*



# De Woonvisie: *Kortzichtige maatregelen verdiepen crisis op de woningmarkt*



- **Koopsector:**
  - Geen structurele maatregelen
  - Verlaging overdrachtsbelasting
  - Aanscherping hypotheeknormen (*leencapaciteit middeninkomens 10% naar beneden*)
- **Huursector:**
  - Handhaving inflatievolgend huurbeleid, maar ook:
  - Bezuinigingen op huurtoeslag
  - 15/25 WWS-punten erbij in 140 gemeenten
  - 5% extra huurverhoging voor inkomens boven 43.000
  - Heffing bij verhuurders van 760 miljoen
  - *Inkomensgrens 33.614 euro voor toewijzing sociale huurwoningen*

# De woningmarkt: *fierljeppen voor beginners*



Mensen kunnen stap van huur naar koop niet meer maken

Door inkomensgrens vallen middeninkomens in de sloot

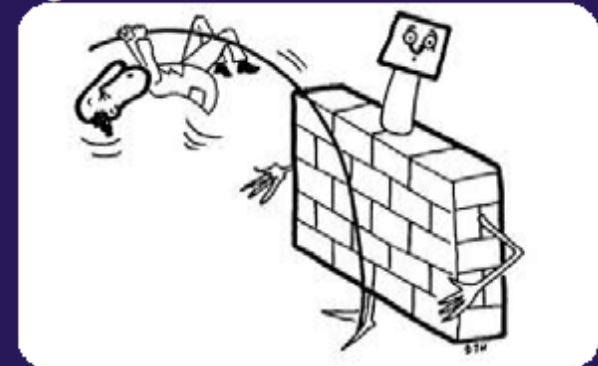


The *Squeezed Middle*  
is probleem voor de **HELE**  
woningmarkt

# Waar hebben we het over....

Jaarinkomen Belastbaar	Per maand belastbaar	Per maand Netto	Max last bij 25%/30% huurquote
€ 33.000	2.550	1.824	456/546
€ 40.000	3.100	2.136	534/639
€ 50.000	3.840	2.562	640/768

Kooppolsstok  
3 a 4 x  
jaarinkomen



Veel misverstanden over wat  
middeninkomens kunnen en  
willen betalen

HOUD HUREN  
BETAALBAAR  
VERSIE 2.0



# De sleutel van het slot op de woningmarkt zit in het midden



- Maar dan wel:
  - Integrale hervorming van de ondersteuningsinstrumentarium van de overheid, te beginnen met *versobering / afschaffing van hypotheekrenteaftrek*
  - Opheffen belemmeringen toegang middeninkomen tot sociale huur door *verhoging inkomensgrens*
- *De rest is lapwerk, maar vooral doen!*