

## VJ checkt: Kan een 'middenverdiener' wel in middenhuur terecht?

16-08-2018 11:41

**Middenhuur is een 'hot topic' op de woningmarkt. En dan vooral het gebrek eraan. Een deel van de bevolking, met name hoogopgeleide jongeren maar natuurlijk ook vele anderen, valt namelijk tussen wal en schip: ze kunnen niet kopen, maar komen ook niet in aanmerking voor sociale huur. Voor het een verdienen ze te weinig, voor het ander te veel.**

Wat is precies middenhuur? De definities daarvan verschillen, maar het is een maandelijks huurbedrag tussen de liberalisatiegrens (€710,68) en €900 à €1.000. Utrecht hanteert bijvoorbeeld een bovengrens van €950; Amsterdam van €971. Beide steden proberen in hun beleid het aandeel middenhuur van de totale woonvoorraad te vergroten; en de huurprijs op de lange termijn ook in deze categorie te behouden. Dat blijkt helemaal niet makkelijk.

### **Middenhuur bestaat bijna niet**

In de grote steden bestaat middenhuur bijna niet, omdat alles boven de liberalisatiegrens in de vrije sector valt en de huurprijs - in een krappe woningmarkt - al gauw boven de €1.000 uittoert. En voor zo ver het al bestaat, is er nog steeds een heel groot probleem voor de Nederlanders met een 'middeninkomen': de inkomenseisen die vaak maar liefst vier keer de maandhuur zijn. Deze eisen zijn zo streng, dat je als (single) 'middenverdiener' geen kant op kunt.

Als je er zelf voor kiest (tot wel) de helft van je inkomen uit te geven aan huur - en je doet je betalingen keurig op tijd, waarom zijn deze stringente eisen dan nodig? Op deze manier is middenhuur nog steeds niet bereikbaar voor een groot deel van de beoogde doelgroep (zoals we onderaan dit artikel met een simpel rekenvoorbeeld demonstreren). VJ vroeg Vesteda, Bouwinvest en Amvest om een reactie.

### **Reactie Vesteda**

"Vesteda heeft een inkomensnorm van gemiddeld vier keer de maandhuur als minimum voor bruto maandinkomen (dit ligt dichtbij/iets onder de NIBUD-norm van gemiddeld drie keer de maandhuur als minimum voor het netto maandinkomen. De reden waarom wij de NIBUD-norm volgen is omdat wij ons verantwoordelijk voelen voor de betaalbaarheid op langere termijn."

"Dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen erkennen wij, maar wij voegen als woningbelegger juist woningen toe in dit segment. Dat deze niet altijd bereikbaar zijn voor starters is een feit, maar het verlagen van de inkomensnorm is een kortetermijnoplossing die de betaalbaarheid op de langere termijn in het gedrang stelt."

"Wij blijven ons richten op de verwerving van woningen in het middensegment. Het aanbod van kwalitatief goede en betaalbare nieuwbouwprojecten die wij als belegger kunnen verwerven is met name in de grote steden schaars. Daarbij zien we in steden als Amsterdam en Utrecht in toenemende mate regulering van de woningmarkt waardoor het minder aantrekkelijk is om daar te investeren. Hierdoor zal er juist minder aanbod komen met als gevolg een verdere stijging van de huizenprijzen. We moeten als een sector samenwerken en alles doen wat we kunnen om meer woningen in het middenhuursegment te realiseren."

"Het is aardig om te vermelden dat, op basis van de huurdersoverzichten van Amstel Tower, er tot nu toe voornamelijk hoogopgeleide jonge mensen huren (meestal niet vers van school, maar al enkele jaren aan het werk) en dat circa 25% met partner huurt. Tot slot zijn er voor starters ook nog betaalbare alternatieven voor Amsterdam (denk aan Diemen, Amsterdam Noord, Amsterdam Zuidoost, Almere, etc.)."

## Reactie Bouwinvest

"De inkomenseis die wij normaal hanteren ligt tussen de 45 tot 50 keer kale maandhuur voor een alleenverdiener, afhankelijk van de hoogte van de huurprijs. Dat is minimaal 50 keer de kale maandhuur bij een huurprijs onder de €1.000; minimaal 48 keer de kale maandhuur bij een huurprijs tussen de €1.000 en de €1.500; en minimaal 45x de kale maandhuur bij een huurprijs boven de €1.500. Voor twee inkomens geldt een inkomenseis van minimaal 70 keer de kale maandhuur, waarbij minimaal 30 keer de kale maandhuur per persoon de ondergrens is. Deze eis is over heel Nederland hetzelfde, waarbij wij wel de mogelijkheid hebben om rekening te houden met lokale omstandigheden." *(Red: 50 keer de kale maandhuur per jaar staat gelijk aan 4,17 keer de kale maandhuur per maand.)*

"Zoals je in [ons position paper](#) kunt lezen, is middenhuur een belangrijk onderwerp voor ons. Wij onderzoeken verschillende maatregelen die wij in onze portefeuille kunnen doorvoeren. Denk bijvoorbeeld aan ons besluit om de huurprijsverhoging voor al onze vrije sector huurwoningen te maximeren op inflatie (+1%) in 2018."

"Verder zijn wij gestart met een aantal pilots. Zo hebben wij in twee recent opgeleverde projecten pilots opgezet met verlaagde inkomenseisen. Het betreft de projecten De Werf en Ivens Studio's in Amsterdam. Bij een woning onder de €985 per maand moet het bruto jaarinkomen minimaal 40 keer de kale maandhuur zijn. Hierbij mag het tweede inkomen van de partner voor 100% worden meegerekend. In beide projecten wijzen wij ook inkomensafhankelijk toe, zodat onze woningen in het middenhuursegment terechtkomen bij de beoogde doelgroep. Wij merken dat bijvoorbeeld het meetellen van het tweede inkomen bijdraagt in de toewijzing aan de beoogde doelgroepen, omdat het vaak jonge stellen betreft die tweeverdieners zijn. Aan de hand van deze pilots willen we erachter komen hoe wij de inkomensgroep van €36.000 tot €52.000 bruto per jaar het best kunnen bereiken met onze middenhuurwoningen."

## Reactie Amvest

"In principe hanteren wij een inkomenseis waarbij het bruto-inkomen minimaal vier keer de huur moet zijn. Voor een appartement van €970 resulteert dit dus in een minimale bruto inkomenseis van €3.880 per maand of een minimaal bruto jaarinkomen van €46.560. Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden kunnen wij al dan niet soepeler met deze eis omgaan. Stel iemand woont alleen (geen kinderen) of heeft vermogen, dan zijn we soepeler en ligt de inkomensgrens wat lager."

## Conclusie: Kan een 'middenverdiener' wel in middenhuur terecht?

Dat verschilt per verhuurder, per persoon en per regeling. Er zijn uitzonderingen. Bovenstaande verhuurders geven aan dat er soms soepelere regels gehanteerd kunnen worden. En woningcorporaties mogen 20% van hun woningen aan huishoudens met inkomens boven de grens van €36.798 verhuren. Of een middenverdiener kan woningdelen, indien toegestaan.

We maken voor u twee simpele rekensommetjes, gebaseerd op de reacties van Vesteda, Bouwinvest en Amvest. We gaan uit van een alleenstaande; iemand die niet het inkomen van iemand anders (deels) kan bijtellen.

### Situatie 1: Je zit aan de bovengrens

Wat een 'middenverdiener' is, staat nergens vast. Veel gehoord is 'maximaal 1.5 keer modaal'. Modaal is €2.816 (bruto) in 2017, maal 1.5 = €4.224 per maand. Zit je dus helemaal aan de bovengrens, dan is een woning van €950-€970 (bovengrens middenhuur) bij alle drie de eerdergenoemde verhuurders binnen handbereik. Je bruto-inkomen gedeeld door 4 is immers meer dan dat. Hoera, je kunt elke middenhuurwoning bemachtigen (maar helaas: ook niet veel meer dan dat).

### Situatie 2: Je zit aan de ondergrens

Verdien je echter minder, dan houdt het gauw op. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €36.798. Stel je verdient nét meer dan dat (€37.000) en je hebt niet het geluk bij een corporatie te kunnen/mogen huren, dan kun je volgens de inkomenseisen een huurbedrag redden tot €770 - nauwelijks boven de liberalisatiegrens. Probeer maar iets in de marge van €710 tot €770 te vinden!

Ramon Holle is vakredacteur bij Vastgoedjournaal en zelf starter op de arbeidsmarkt, woonachtig in Amsterdam. Hij deelt een middenhuurwoning (aan de bovengrens) met een huisgenoot, die hij in 2016 via Rochdale heeft verkregen middels een friends-contract.

Foto: Created by Rawpixel.com - Freepik.com.

Ramon Holle