VASTGOED JOURNAAL

‘Middenhuur faalt in haar doel: het bieden van betaalbare huisvesting’

27-08-2018 14:24

Recent demonstreerde VJ met twee simpele rekenvoorbeelden **dat het voor ‘middenverdieners’ zeer moeilijk is in middenhuur terecht te komen. Dit heeft te maken met hoge inkomenseisen bij grote institutionele woningbeleggers als Vesteda, Amvest en Bouwinvest. Stadsgeograaf Cody Hochstenbach, gespecialiseerd in woonbeleid, benadrukt dat het in dit verhaal ook belangrijk is naar de woonquotes te kijken. Die zijn zorgelijk.**

‘’Een snelle berekening leert dat een middeninkomen - in dit geval €37.000 tot €50.000 bruto per jaar - in een middeldure huurwoning - van €711 tot €1000 per maand - op zijn allerbest 25% van het netto-inkomen kwijt is aan kale huur’’, stelt Hochstenbach. ‘’Dat is dan voor iemand met €50.000 bruto jaarinkomen en een huurprijs van €711 euro. Zit je onderaan in de categorie van middenverdieners en huur je voor €1.000 per maand, dan loopt de woonquote op tot maar liefst 44%.’’

Zie hier de berekening van Hochstenbach:

Hoge woonlasten
Dat zijn in vrijwel alle gevallen hoge woonlasten, stelt Hochstenbach. ‘’Een erg grove vuistregel is dat je niet meer dan 30% (de rode lijn in de grafiek) van je inkomen aan wonen kwijt zou moeten zijn, maar dat hangt heel erg af van je levensfase, gezinssituatie en bovenal je voorkeuren. Het minste wat je toch mag verwachten is dat een woonsegment haar beoogde doelgroep betaalbaar onderdak biedt. Middenhuur faalt hierin, toch wordt het doorgedrukt.’’

Grove berekening
Enige nuance: de grafiek betreft een grove berekening en is volgens Hochstenbach niet op alle gevallen van toepassing. ‘’Ook de grenzen van middeninkomens en -huur zijn discutabel. Ik gebruik hier de grenzen die grofweg gehanteerd worden in de gemeente Amsterdam.’’

Foto: Created by Snowing - Freepik.com.

BEZOEKTIP:
27 november: Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam 2018

Ramon Holle