



Reactie namens Stichting WoonService Kennemerland

Datum: 1 augustus 2019

De acht corporaties die verenigd zijn in de Stichting WoonService Kennemerland en werkzaam zijn in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, geven graag hun reactie op het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Het voorliggende wetsvoorstel heeft een grote impact op een deel van de in onze regio ingeschreven woningzoekenden. Er zijn op dit moment ongeveer 6.000 woningzoekenden ingeschreven die niet aan de nieuwe, door de minister voorgestelde inkomensgrenzen voldoen en een woning buiten de sociale huursector zouden moeten vinden.

Gespannen woningmarkt

De minister geeft aan dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 35.000 euro en meerpersoonshuishoudens vanaf 42.000 euro, een vrije sector of koopwoning kunnen betalen. Het probleem in deze regio is echter dat zij geen toegang krijgen tot de vrije huursector en de koopsector omdat de prijzen van woningen hier hoog zijn. De druk op de woningvoorraad in Zuid-Kennemerland en IJmond is groot en neemt steeds verder toe.

Volgens de laatste kwartaalrapportage van NVM stegen de m2-prijzen in Zuid-Kennemerland met 6,7% ten opzichte van een jaar eerder. In Midden-Kennemerland was dit zelfs 9,2%. Een alleenstaande met een jaarinkomen van € 35.000,- kan een maximale hypotheek krijgen van ongeveer € 157.500,-. Er zijn slechts weinig woningen te koop in Zuid-Kennemerland en IJmond met een vraagprijs onder € 157.500,- (op 1 augustus staan er op Funda slechts 12). Voor gezinnen die zijn aangewezen op een grotere woning zijn de mogelijkheden om een passende koopwoning te vinden nog kleiner.

Voor de commerciële huursector geldt dat potentiële huurders in de meeste gevallen 4 tot 4,5 keer de bruto maandhuur met hun inkomen mogen huren. Dat betekent dat de huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrenzen die de minister voorstelt, zijn aangewezen op woningen met een huur net boven de liberalisatiegrens. Dit aanbod is vrijwel niet aanwezig in de commerciële huursector in Zuid-Kennemerland en IJmond (van de huidige 171 aangeboden huurwoningen heeft slechts 1 woning een huur net boven de liberalisatiegrens).

Woningzoekenden tussen wal en schip

Wij betreuren het dat 6.000 woningzoekenden, die wij beschouwen als onze klanten door de voorgestelde lagere inkomensgrenzen, niet meer in aanmerking komen voor een sociale corporatiewoning. Dit terwijl hun mogelijkheden buiten de sociale huursector in deze regio zeer beperkt zijn. Deze mensen wachten vaak al jaren op een sociale huurwoning en hebben hiervoor ook inschrijfgeld betaald. Door dit wetsvoorstel verliezen deze woningzoekenden in één klap hun rechten en hun mogelijkheden een passende woning te vinden.



Concluderend

De DAEB-grenzen zijn ingesteld om aan te geven vanaf welk inkomen huishoudens zich zonder ondersteuning kunnen redden op de woningmarkt. De grenzen dienen dus rekening te houden met de vraag welke huishoudens anders tussen wal en schip dreigen te vallen. Wij denken dat de voorgestelde inkomensgrenzen voor onze regio niet het gewenste effect hebben omdat er voor woningzoekenden met een laag middeninkomen geen alternatief is op onze huidige woningmarkt.

Meer informatie:

Stichting Woonservice Kennemerland: Jolanda van Loon (manager a.i.) 06-54302916

Woonservice Kennemerland

Postbus 2115
1990 AC VELSERBROEK
0900 - 0400 800

www.mijnwoonservice.nl