



3 maart 2022

Geachte colleges en gemeenteraden in de regio Alkmaar,

Namens de fracties uit de raad van Castricum is onderstaande brief vandaag verzonden naar de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het parlement. We verzoeken u een soortgelijk signaal af te geven in de richting van Den-haag.

Geacht parlement en geachte Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Als fracties uit de gemeenteraad van Castricum willen wij graag het volgende bij u onder de aandacht brengen:

Middeninkomens vallen tussen wal en schip

Een echtpaar uit Amsterdam besloot om in 2014 vanuit Amsterdam te verhuizen naar Castricum. Ze werkten beiden parttime in de zorg en het pensioen zat er aan te komen.

In Amsterdam woonden zij in een sociale huurwoning. Daar kwamen zij op grond van het gezamenlijk inkomen niet meer voor in aanmerking. Zij besloten een woning in de vrije sector te huren, een tussenwoning met kleine tuin.

De aanvangshuur was € 760,-. Inmiddels is de huur gestegen naar € 960,-.

In 7 jaar een stijging van € 200,- of 26%.

Het probleem dat zich aandient is dat de maandelijkse huur een steeds groter deel van het inkomen opeist, terwijl het inkomen niet of nauwelijks is gestegen. Beiden zijn inmiddels met pensioen en het inkomen uit dit pensioen stijgt zeker niet mee.

Als de huurprijs met eenzelfde tempo blijft stijgen voorziet het echtpaar een financieel probleem. Zij hebben geen uitwijkmogelijkheden:

*Het middeninkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en
het middeninkomen is te laag voor een koopwoning.*

Het voorbeeld hierboven is niet fictief.

Dit voorbeeld geeft de kern van een toenemend maatschappelijk probleem weer.

Het woonprotest richt zich vooral op de sociale huursector. Dit is terecht, maar ook de huishoudens met een middeninkomen dreigen tussen wal en schip te raken.
Dit zijn de zorgmedewerkers, de politieagenten, de onderwijzers en vele anderen.

Wat is er aan de hand?

Er zijn *drie* problemen te noemen voor de vrije huurmarkt.

- Het *eerste* probleem is dat de sociale verhuurders, de corporaties, bij de herziening van de woningwet in 2015 zich niet of nauwelijks meer mochten richten op het bouwen voor de middeninkomens. De markt, de commerciële bouwsector, heeft deze afgenomen bouwinspanning volstrekt onvoldoende gecompenseerd. Daardoor is in korte tijd een tekort aan betaalbare huurwoningen in het middensegment ontstaan.
- Het *tweede* probleem is de sterke stijging van huurprijzen in het middensegment. De afgelopen 7 jaren steeg de gemiddelde vierkante meter prijs van een nieuwe vrije sector huurwoning met 40%. In diezelfde periode nam de oppervlakte van de gemiddelde nieuwe vrije sector huurwoning af van bijna 110 m² naar 87 m².
In korte tijd een hogere prijs voor minder oppervlakte.
Hoewel de jaarlijkse prijsstijging door de overheid is gereguleerd, stijgt de huurprijs jaarlijks vele malen harder dan het inkomen van de huurder. In het voorbeeld hierboven steeg de huurprijs met 26 % in 7 jaren.
De jaarlijkse huurprijsstijging voor de vrije sector is voor jaren 2021, 2022 en 2023 vastgesteld op 1% plus het inflatiepercentage. Het inflatiepercentage voor 2022 ziet er onrustbarend uit.
- Het *derde* probleem is de ongehoorde stijging van de koopprijzen.
Doordat de prijzen in korte tijd sterk zijn gestegen is het voor een groeiende groep huishoudens onmogelijk om een woning te kopen. Steeds meer wordt duidelijk dat ook tweeverdieners, met elk een modaal inkomen, niet meer voldoende hypotheek kunnen krijgen om een woning te kopen.
Het is voor starters nagenoeg onmogelijk om een woning te kopen.
Deze huishoudens zijn aangewezen op de vrije sector huurmarkt.

Deze problemen bij elkaar zorgen voor een crisis op de woningmarkt voor de middeninkomens. Een crisis die zich in stilte voltrekt. Die crisis is dat deze huishoudens een fors dalend besteedbaar inkomen overhouden na aftrek van huur en energierekening. Voor de meeste huishoudens geldt dat het inkomen, zo rond modaal, redelijk is. Deze huishoudens zullen niet snel klagen, het inkomen is immers redelijk, toch?

Daarom houden we hier een pleidooi voor twee maatregelen:

De eerste maatregel: **reguleer de vrije sector en bevries dit jaar de huur.**

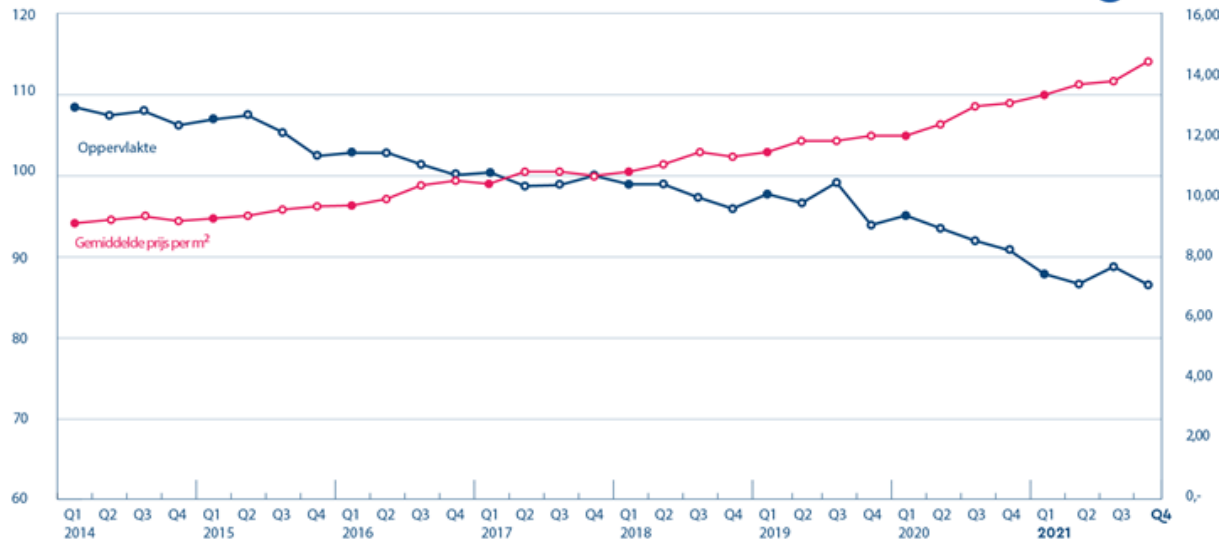
Het is tijd om ook de vrije huursector te reguleren. Kondig voor dit jaar een huurbevriezing af. De forse stijging van de afgelopen jaren legitimeert deze maatregel. Bovendien geldt de huurbevriezing al voor de sociale huursector. Nu de vrije sector!

De twee maatregel: **corporaties ruimte geven om te investeren in het middensegment.**

Geef corporaties (weer) de ruimte om voortvarend te gaan bouwen in het middensegment zodat de komende jaren het toenemende tekort aan vrije sector huurwoningen weggewerkt wordt.

Steeds minder meters voor een steeds hogere huurprijs

Gemiddelde oppervlakte van transacties vs. huurprijzen, Nederland, 2014-2021
in euro's en m²



Bron NVM

Met vriendelijke groet,

De fracties van D66 Castricum, GroenLinks Castricum, Lid Kooter, PvdA Castricum, Gemeente- & Dorpsbelang Castricum, Forza! Castricum, Fractie Van Schoonhoven, De VrijeLijst Castricum, Castricum Kern (en) Gezond, CDA Castricum en VVD Castricum