

Internetconsultatie Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen Reactie seniorenorganisatie KBO-PCOB

Het aantal alleenstaande senioren is in de afgelopen jaren snel toegenomen en blijft dat in de komende jaren doen: van 0,7 miljoen in 2003 tot 1,3 miljoen in 2030¹. Ook wonen senioren steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig. Dat doen zij niet zelden in de corporatiesector: een derde van de corporatiewoningen wordt bewoond door een 65-plusser.²

Toegankelijkheid en betaalbaarheid van de corporatiesector is dus ook voor 65-plussers van vitaal belang. Met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen komen die toegankelijkheid en betaalbaarheid in het nauw. Seniorenorganisatie KBO-PCOB maakt zich hier grote zorgen over. Onze zorgen spitsen zich op twee punten toe: het verlagen van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en het vervallen van de uitzondering voor AOW'ers bij de inkomensafhankelijke huurverhoging.

1. Het verlagen van de inkomensgrenzen

Door het verlagen van de DAEB-inkomensgrenzen komen circa 42.000 alleenstaande AOW'ers met een belastbaar inkomen tussen de € 35.000 en € 38.035 straks niet meer in aanmerking voor een corporatiewoning.³ Deze groep mensen kan, zo geeft de minister in het MvT van dit wetsvoorstel aan, een woning zoeken in de particuliere verhuur, de middenhuursector of de koopsector.⁴ De vrije sector is voor deze groep mensen echter maar heel beperkt toegankelijk vanwege de inkomenseisen die verhuurders stellen. Een inkomenseis van 4,5x de huurprijs als bruto maandinkomen is geen uitzondering. Dat betekent dat iemand met een jaarinkomen van 35.000 euro aangewezen is op vrije sectorwoningen die niet meer dan 648 euro per maand kosten. Dergelijke woningen zijn zeer schaars in een markt waarin de gemiddelde huurprijs 1.050 euro per maand bedraagt⁵. Ook kopen is voor deze groep, vanwege de prijzen van koopwoningen en vanwege feit dat een hypotheek krijgen op latere leeftijd vaak lastiger is, geen reëel alternatief.

Het resultaat is dat een grote groep mensen klem komt te zitten in een niet-levensloopbestendige woning die niet geschikt is om op hogere leeftijd zelfstandig in te wonen. Dat laatste geldt, zo weet KBO-PCOB uit eigen onderzoek onder 1.200 senioren, nu al voor zes van de tien senioren.⁶

Uit dit onderzoek naar woonwensen van senioren bleek ook dat veel senioren in de toekomst graag zouden willen wonen in bijvoorbeeld een hofje of een andere collectieve woonvorm met zorg. KBO-PCOB verwacht dat met dit wetsvoorstel de toegang tot dergelijke

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2003/30/een-miljoen-alleenstaanden-erbij-tot-2030>

² <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-impact-van-vergrijzing-op-de-woningvraag/wat-is-de-impact-van-vergrijzing-op-de-woningvraag.html>

³ wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, memorie van toelichting, pagina 9.

⁴ wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, memorie van toelichting, pagina 9.

⁵ <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/nvm-en-vgm-nl-huurprijs-vrije-sector-naar-1050-euro>

⁶ <https://www.kbo-pcob.nl/nieuws/kbo-pcob-woononderzoek-senioren-willen-wonen-met-zorg/>

woonvormen (en daarmee ook de door het kabinet gewenste ontwikkeling van die woonvormen) beperkt wordt.

Ons dringend advies is dan ook de inkomensgrenzen voor alleenstaanden **niet te verlagen**. Wat ons betreft is eerder een verhoging van de inkomensgrens op zijn plaats, zodat meer mensen voor een corporatiewoning in aanmerking kunnen komen. Om verdere groei van de wachtlijsten te voorkomen moet er flink bijgebouwd worden, in plaats van de toegang tot de corporatiesector te beperken.

2. Het vervallen van de uitzondering voor de inkomensafhankelijke huurverhoging voor AOW-gerechtigden

Tot op heden worden onder meer AOW-gerechtigden uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. KBO-PCOB vindt die uitzonderingspositie terecht. Voor AOW-gerechtigden is het immers vrijwel onmogelijk om hogere lasten te compenseren door meer inkomsten te gaan verwerven, bijv. uit werk. Ook kampen veel AOW-gerechtigden al jarenlang met uitblijvende pensioenindexatie en een sterke stapeling van zorgkosten, waardoor hun inkomen en koopkracht sterk achterblijven.⁷ Dat deze uitzonderingspositie nu vervalt vindt KBO-PCOB dan ook niet acceptabel. **Wij pleiten voor het handhaven van de bestaande uitzondering.**

Met vriendelijke groet,



Manon Vanderkaa,
Directeur KBO-PCOB

⁷ <https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/2018.10.30-Nibud-Rapport-koopkrachtontwikkeling-gepensioneerden-en-werkenden-2010-2019.pdf>