

Nieuwegein, 18 juni 2020

Betreft: Initiatiefnota lid Smeulders Marktwerking uit de huursector (35178)
Behandeld door: Hagar Roijackers, hagar.roijackers@kbo-pcob.nl, tel. 06 – 444 64 666

Geacht Kamerlid,

Op 22 juni bespreekt u de initiatiefnota van Kamerlid Smeulders (GroenLinks) over het afschaffen van marktwerking in de huursector.

Vanuit seniorenorganisatie KBO-PCOB geef ik u graag enkele punten mee voor dit overleg. De nota richt zich specifiek op de problemen voor mensen die niet in staat zijn om zelf een woning te kopen en ook onvoldoende inschrijfduur hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit herkennen we. Daarnaast merken ook op dat veel 65-plussers niet in staat zijn een passende woning die ze, gezien hun leeftijd of conditie of zorgbehoefte, nodig hebben¹.te kunnen vinden en betalen.

Onvoldoende betaalbare woningen

Marktwerking in de huursector heeft er niet toe geleid dat er voldoende en betaalbare woningen zijn gekomen voor de verschillende groepen Nederlanders, waaronder senioren met een lager of middelgroot inkomen. Vanuit de wens om langer thuis te kunnen wonen, willen veel senioren graag verhuizen naar een leeftijdsbestendige, gelijkvloerse, betaalbare woning met zorg dichtbij. Soms in de vorm van een hofje, soms nabij of met mantelzorgers samen. Dergelijke woningen zijn nog te weinig beschikbaar. Integendeel: alleen het hogere, duurere segment lijkt te zijn gegroeid in de afgelopen jaren. Prima voor wie het kan betalen, maar dat geldt niet voor verreweg de meeste gepensioneerden. KBO-PCOB onderstreept dan ook de noodzaak tot het tegengaan van speculatie op de woningmarkt. We onderschrijven de noodzaak tot een lastenverdeling (speculeren met vastgoed wordt duurder, directe huur en verhuur wordt goedkoper).

De minister deelt in haar reactie op de initiatiefwet de zorgen dat bepaalde groepen woningzoekenden moeite hebben een geschikte woning te vinden. Ze schrijft: “De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl er de afgelopen jaren onvoldoende woningen aan de voorraad zijn toegevoegd om aan deze vraag te kunnen voldoen.” Dit herkennen we ook voor de senioren.

¹ Woononderzoek KBO-PCOB: <https://www.kbo-pcob.nl/nieuws/kbo-pcob-woononderzoek-senioren-willen-wonen-met-zorg/>



Er bestaan vaak hardnekkige vooroordelen over de inkomens van 65-plussers in Nederland. Daarin zijn enorme verschillen². De bovengrens van de onderste 25% huishoudens is € 21.534, de mediaan is € 29.837, Snel stijgende, hoge huren drukken de koopkracht van senioren met een middelgroot of laag inkomen. En wie (heel) oud is, kan het inkomen ook 'niet even' aanvullen met een baan of klussen. Zeker niet nu we in een lange recessie terecht gaan komen.

Huurprijs

We zijn blij dat onderdelen van de initiatiefnota worden overgenomen door het kabinet. Zoals het maximaleren op 33 procent van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaalaantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Ook is het goed dat de huurprijsstijging wordt gemaximeerd. Wel willen we de Kamer vragen om de huurprijsmaximering gelijk te stellen aan de inflatie (en niet de inflatie + 2,5%), omdat huurders anders nóg verder in koopkracht achteruit gaan. Ook willen we u vragen om, mede gezien de coronacrisis, vaart te maken met het convenant over de aanvangshuurprijs en het debat hierover. In de beleving van veel van onze leden ligt deze prijs van veel geschikte huurwoningen 'onbereikbaar' hoog.

Opkoopbescherming

Positief zijn we over de opkoopbescherming die de minister gaat instellen. We vragen u om erop aan te dringen dat deze langer van kracht blijft dan drie jaar. We zien lokaal namelijk wat er gebeurt als een periode van huurbescherming afloopt, die is ingesteld wanneer lokale overheden mee investeren in een (herbestemmings)project met ontwikkelaars. Dan schieten de huurprijzen omhoog, met alle gevolgen van dien voor de huurders; zeker als die al ouder zijn en niet even 'ineens' meer kunnen gaan verdienen om in hun woning te kunnen blijven.

Net als de initiatiefnemer van de nota vinden we het verstandig, vanwege de financiële slagkracht van middeninkomens, om de overdrachtsbelasting af te schaffen.

Wij wensen u een goed debat toe. Vanzelfsprekend staan wij u graag te woord bij eventuele vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Manon Vanderkaa,
Directeur KBO-PCOB

² SEO 2017: http://www.seo.nl/uploads/media/2017-09_Inkomenspositie_ouderen.pdf