

Reactie LVGO op maatregelen huurmarkt: Flexibilisering huurmarkt voor woongemeenschappen senioren nog een stap verder te gaan

Standpunt | 5-08-2019 |

Minister Ollongren van BZK heeft onlangs een nieuw conceptwetsvoorstel gepubliceerd met diverse maatregelen op de huurmarkt. Hiermee wil zij de slagingskansen op de huurmarkt verbeteren, tijdelijke huurkorting mogelijk maken en hoge (midden)inkomens een huurprijs laten betalen die past bij de kwaliteit van de woning.

Inkomensgrens sociale huur afhankelijk van samenstelling huishouden

De huidige inkomensgrens van €38.035 voor de sociale huur wordt in dit voorstel variabel. Met de voorgestelde verhoging van de inkomensgrens naar €42.000 komen meerpersoonshuishoudens iets gemakkelijker in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Voor eenpersoonshuishoudens gaat de inkomensgrens licht omlaag naar €35.000.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoge (midden)inkomens betalen een huur die aansluit bij de kwaliteit van de woning. Zo dragen zij bij aan de betaalbaarheid van de huur voor de laagste inkomens. De minister stelt voor om deze inkomensgrens te verhogen naar €45.000 voor eenpersoonshuishoudens en €52.000 voor meerpersoonshuishoudens.

LVGO doet mee aan de ronde van Internetconsultatie

De LVGO vertegenwoordigt de woongemeenschappen voor senioren. Deze woongemeenschappen bestaan in meerderheid uit sociale huur, al dan niet gecombineerd met koopwoningen. Door de toenemende vergrijzing neemt de vraag onder ouderen naar een geschikte woning sterk toe.. Woningen van senioren zijn bij voorkeur levensloopbestendig gebouwd, zodat het mogelijk is om bij lichamelijke beperkingen nog lang thuis te blijven. Liefst in een omgeving die het mogelijk maakt om actief te zijn en te blijven. Om van betekenis te zijn voor anderen.

De huidige Woningwet met de huidige inkomensgrenzen maakt het lastig voor woongroepen om nieuwe bewoners aan te trekken omdat mensen met een klein pensioen al snel boven de norm van €38.035 zitten. Waardoor bepaalde woongemeenschappen qua samenstelling ernstig vergrijzen en minder goed in staat zijn om onderling tot taakinvulling te komen voor de groep. In een toenemend aantal gevallen vormt dit zelfs een directe bedreiging voor het voortbestaan van de woongroep.

Een woongemeenschap heeft belang bij een samenstelling die divers is, waarin mensen met verschillende inkomens kunnen wonen. Waarbij er een redelijke verdeling is tussen jonger en ouder, tussen mensen met verschillend kennis- en opleidingsniveau.

De LVGO heeft het conceptwetsvoorstel doorgenomen en reageert met het volgende standpunt.

1. We vinden een meer flexibele insteek van de normen voor passend toewijzen zeer terecht. Het is begrijpelijk dat daarbij de norm voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens varieert. Voor meerpersoonshuishoudens wordt het nu iets gemakkelijker om een sociale huurwoning in een woongemeenschap te betrekken. Voor alleenstaande 50plussers wordt dat iets moeilijker, gelet op het aantrekken van de nieuwe norm.
2. Woongemeenschappen op basis van sociale huur hebben behoefte aan regie over de samenstelling. Die samenstelling moet gemengd kunnen zijn qua opleiding en achtergrond. Inkomen mag geen selectie criterium en belemmering zijn om mee te doen.
3. Nog steeds veroorzaakt het beleid van passend toewijzen belangrijke problemen voor bestaande groepen in de huursector. Wij willen dat de woningcorporaties waaronder deze erkende groepen vallen de ruimte krijgen om woongemeenschappen te volgen in hun voordracht voor nieuwe bewoners.
4. Dat betekent dat corporaties bij woongemeenschappen gebruik moeten kunnen maken van de vrije ruimte bij de toewijzing op basis van inkomen. Flexibiliteit is belangrijk en kan door het werken met een tweehurenbeleid. Hierbij wordt de hogere huur verlaagd als het inkomen laag is, onder de sociale huurgrens. En verhoogd als iemand een inkomen heeft boven de sociale huurgrens. Daarmee krijgen woongemeenschappen de broodnodige vrijheid om geschikte kandidaten toe te laten
5. Wij zijn van mening dat de flexibiliteit die de minister voorstaat op de huurmarkt ook een meer sociaal en divers beleid lokaal dient te bevorderen. Daarom roepen wij de minister van BZK en haar collega van VWS op verdere flexibiliteit mogelijk te maken binnen het systeem van de huurmarkt, en woningcorporaties te vragen om bij bestaande en nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen tot verdere flexibiliteit over te gaan.

De LVGO stimuleert het gemeenschappelijk wonen van senioren door middel van belangenbehartiging van haar (individuele) leden: woongroepen van 50plussers en initiatiefgroepen. Woongemeenschappen binnen het LVGO kenmerken zich door zelfstandige woningen of wooneenheden met volledig behoud van privacy van haar bewoners, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig zijn of worden nagestreefd en de doelstelling is wederzijdse hulp, gezamenlijke activiteit en samenwerking.
www.LVGO.nl