



Plan voor de Volkshuisvesting

Goed wonen is een mensenrecht

Plan voor de Volkshuisvesting

Plan voor de Volkshuisvesting

Goed wonen is een mensenrecht

Eerste druk, januari 2020

Inhoud

Inleiding 8

Waarom doen we dit eigenlijk? 9

1 Goed volkshuisvestingsbeleid 12

Negen doelstellingen en drie randvoorwaarden 13

Doelstellingen 13

Randvoorwaarden 19

2 Een brede sociale huursector 22

Doelstellingen 23

Vergroten doelgroep corporaties 24

Investeringsopgave 24

Afschaffen extra belastingdruk corporaties 25

Wettelijke definitie sociale huur 25

Boven de liberalisatiegrens 26

Concrete maatregelen 27

3 Rechtspositie huurders 28

Doelstellingen 29

Verbeteren zeggenschap 29

Zeggenschap in de commerciële sector 29

Zeggenschap in gemengde complexen 30

Bescherming van huurders 30

Te hoge huur als economisch delict 30

Verhuurvergunning 31

Uitbreiden toegang Huurcommissie 31

Huurteams 31

Huisuitzetting tegengaan 32

Dubbele bemiddelingskosten 32

Tijdelijke contracten alleen voor uitzonderlijke woningen 32

Aardbevingsproblematiek 33

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik' 33

Concrete maatregelen 33

4 Betaalbaarheid van wonen 34

Doelstellingen 35

Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie 36

Het woningwaarderingssysteem 37

Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag 38

Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen 40

Huurontwikkeling in de commerciële sector 41

Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur 41

Betaalbare koopsector 41

Concrete maatregelen 43

5 Beschikbaarheid 44

Doelstellingen 45

De huidige voorraad beter benutten 46

Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen 46

Doorstroming bevorderen 47

Samenwonen 48

Leegstand terugdringen 48

Aandeel sociale huurwoningen bewaken 49

Rijk eindverantwoordelijk voor groei woningvoorraad 49

Anticyclisch bouwen 49

Industrialisering en vraagbundeling 50

Tijdelijke woningen 50

Grondbeleid 50

Transformatie 51

Concrete maatregelen 51

6 Woningkwaliteit 52

Doelstellingen 53

Betaalbare duurzaamheid 54

Initiatiefrecht huurder verduurzaming 55

Schimmel, vocht en luchtkwaliteit 56

Bouwregelgeving 56

Concrete maatregelen 57

7 Wonen, zorg en welzijn 58

Doelstellingen **59**

Toegankelijkheid en veiligheid **59**

Voldoende en betaalbare levensloopbestendige woningen **60**

Gemengd en gezamenlijk wonen **60**

Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer **61**

Burgerinitiatieven **61**

Maatwerk voor kwetsbare burgers **62**

Regelgeving en budgetten **62**

Ongedeelde wijken en dorpen **63**

Investeren in krimpgebieden **63**

Concrete maatregelen **64**

Bijlage

Begrippenlijst **67**

Colofon **72**

Informatie over de Woonbond **72**

Inleiding

Waarom doen we dit eigenlijk?

Iedere drie jaar doet het CBS een groot bewonersonderzoek naar ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Als je het verslag van dat laatste WoonOnderzoek Nederland (WoON 2018)⁽¹⁾ leest, krijg je de indruk dat de volkshuisvesting in Nederland er prima bij staat.

De woonquote is de afgelopen drie jaar zowel bij huurders als bij eigenwoningbezitters gedaald. Duur scheefwonen – de combinatie van een laag inkomen met een hoge huur – is gedaald. Het aantal verhuizingen is sinds 2015 met 30% gestegen, de doorstroming komt weer op gang. Het meest in de koopsector, maar ook in de huursector. Het aandeel groene energie-labels in de woningvoorraad neemt toe.

Gemiddeld ziet het beeld er goed uit. Maar in gemiddelden kan je niet wonen. Bij de Woonbond worden we via de Huurderslijn, ons Meldpunt Huuralarm en Meldpunt Commerciële verhuur en contacten met onze huurdersorganisaties dagelijks geconfronteerd met de andere kant van de medaille.

Ellenlange wachtlijsten in de sociale huursector, met name in de regio's met een overspannen woningmarkt. Exploderende huren in de vrije sector. Middeninkomens kunnen niet meer terecht bij de corporaties, maar verdienen te weinig om een passende koopwoning of vrijesectorwoning te verwerven. Toenemende concentraties van huurders met lage inkomens en problemen achter de voordeur in de slechtste corporatiecomplexen. Buy-to-let en Airbnb die de beschikbare voorraad verkleinen of onbetaalbaar maken. Volstrekt ontoereikende bouwproductie. De huisjesmelker is weer terug van weggeweest. Aan de randen van het land zetten krimp en vergrijzing het voorzieningenniveau onder druk en trekken de jongeren weg naar de (Rand)stad.

Als Woonbond strijden wij voor fatsoenlijke huisvesting voor iedereen. In de eerste plaats voor de huurders: wij zijn de stem van hurend Nederland. Maar we zien dat ook eigenaar-bewoners aan de onderkant van de koopsector in veel opzichten met dezelfde problemen worstelen.

Bovenbeschreven problemen op de woningmarkt zijn geen natuurverschijnselen. Ze zijn allereerst het gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, deels op wereldschaal, die knagen aan het fundament van onze verzorgingsstaat. Op het terrein van de volkshuisvesting waren de woningcorporaties de afgelopen eeuw een hoeksteen van die verzorgingsstaat. Hun aandeel in de woningvoorraad loopt terug. Gedurende een aantal jaren is zelfs het absolute aantal corporatiewoningen teruggelopen, terwijl de bevolking met gemiddeld 100.000 personen per jaar groeit.

Maar ook het overheidsbeleid van de afgelopen 25 jaar heeft volgens ons bijgedragen aan de groeiende verschillen in de huisvestingssituatie in Nederland. Voor een deel van de bevolking stijgt de woonconsumptie nog steeds. Maar een toenemend aantal huishoudens heeft een slechte huisvestingssituatie en steeds meer jongeren moeten door gebrek aan een betaalbaar alternatief thuis blijven wonen.

De Woonbond heeft daarom een integraal plan voor de woningmarkt gemaakt. Een plan waarbij de idealen van de volkshuisvesting weer centraal staan, in plaats van de kille wetten van de markt. In essentie draait dat om drie hoofdthema's: betaalbaarheid, voldoende woningen en goede kwaliteit, afgestemd op de verschillende doelgroepen.

Dat plan maakten we samen met onze achterban: huurdersorganisaties en persoonlijke leden van de Woonbond. We vroegen bovendien twintig bondgenoten om mee te denken: vakbonden, cliënten-, zorg-, jongeren- en bewonersorganisaties.

Natuurlijk ook Aedes, de Vereniging Eigen Huis en de makelaarsorganisaties waarmee we in 2012 'Wonen 4.0' schreven. Maar ook spraken we met ongeorganiseerde huurders en woningzoekenden.

Een goede woning draagt bij aan een gelukkig bestaan, maar er zijn meer belangrijke(r) zaken in het leven. Een persoonlijk netwerk, werk en een buurt waar je je thuis voelt bijvoorbeeld. Onderwerpen als leefbaarheid, wonen en zorg, ruimtelijk economisch beleid en continuïteit in de bouw zijn extra redenen om samen te werken met maatschappelijke organisaties uit andere sectoren en om integraler te denken dan in het verleden.

We hebben een jaar besteed aan het maken van dit Plan voor de Volkshuisvesting. De startnotitie kwam in oktober 2018 uit. In januari 2019 organiseerden we een kaderdag, samen met vertegenwoordigers van bondgenoten. Tijdens een voorjaars-symposium op 23 mei 2019 presenteerden we een werkdocument. Daarna kwamen er nog veel schriftelijke reacties binnen en hielden we in een aantal regio's netwerk-bijeenkomsten. Nu ligt het eindresultaat er.

Wij hopen met het Plan voor de Volkshuisvesting, samen met andere maatschappelijke organisaties, een heldere, samenhangende visie geformuleerd te hebben voor een volkshuisvestingsbeleid dat de opgaven van deze tijd kan oplossen. Wij pleiten ervoor dat die visie – en de bijbehorende concrete voorstellen – een bouwsteen wordt voor kabinetsbeleid en voor lokale woonvisies. Huurdersorganisaties kunnen hem gebruiken bij het formuleren van hun inzet bij prestatieafspraken. En het is voor de komende jaren onze meetlat om nieuwe ontwikkelingen en nieuw beleid aan te toetsen.

Natuurlijk houdt het denken niet op met het vaststellen van dit plan. Omstandigheden kunnen veranderen en daarmee ook de wenselijke interventies. Wij blijven daarover graag in gesprek met onze leden, bondgenoten, overheden en marktpartijen!

1. [Ruimte voor wonen](#); de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', Ministerie BZK, 4 april 2019.

De onderstaande organisaties hebben hun steun betuigd aan de visie en denkrichting zoals neergelegd in het Plan voor de Volkshuisvesting van de Woonbond. Wij danken hen daarvoor en trekken graag met ze op om deze visie te realiseren.

Daarnaast dankt de Woonbond alle organisaties en personen die betrokken waren bij de totstandkoming van het plan. Wij hebben graag gebruik gemaakt van alle inhoudelijke bijdrages, kritische feedback en morele steun.



Hoofdstuk 1

Goed volks- huisvestingsbeleid



Negen doelstellingen en drie randvoorwaarden

Fatsoenlijke huisvesting is een basisvoorwaarde voor een menswaardig bestaan⁽²⁾. Dat zie je bijvoorbeeld bij daklozen die louter vanwege het feit dat ze geen huis hebben, kansloos zijn om aan werk te komen. Te kleine huisvesting betekent dat kinderen te weinig ruimte hebben om te spelen, om te leren. Vochtige, tochtige, gehorige huisvesting is een aanslag op de gezondheid van bewoners. Drie hoog wonen zonder lift houdt een bewoner met een functiebeperking aan zijn huis gekluisterd. Te dure huisvesting leidt ertoe dat je onvoldoende geld overhoudt om volwaardig te functioneren in de maatschappij, sociale contacten op te bouwen, jezelf te ontwikkelen of zelfs simpelweg om te eten.

Maar fatsoenlijke huisvesting is méér dan een goede, betaalbare woning. Het woongenot van de bewoners is in belangrijke mate afhankelijk van de buurt waar de woning staat en de andere bewoners in hun omgeving.

Waar moet een goed volkshuisvestingsbeleid volgens ons naar streven?

DOELSTELLING 1 Een betaalbare woning voor iedereen

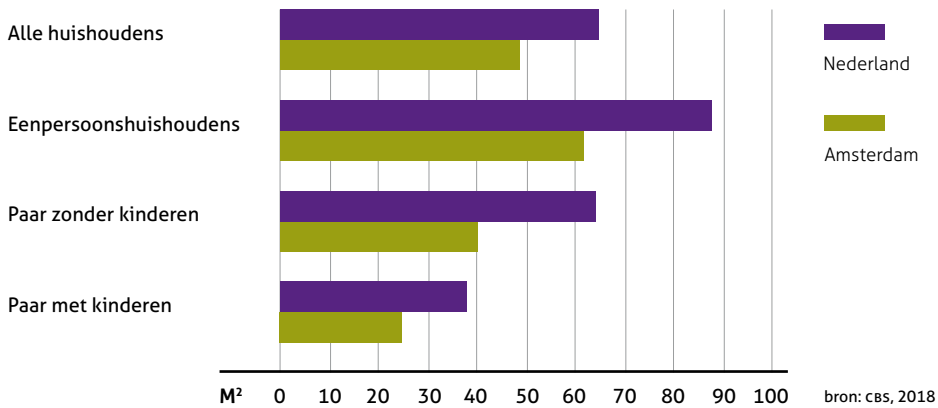
Wonen is een grondrecht. Niet voor niets luidt artikel 22, lid 2, van onze Grondwet: 'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.' We suggereren een kleine maar essentiële verbetering van dit artikel: de toevoeging van het bijvoeglijk naamwoord 'betaalbare'. Nederland telt 7,8 miljoen woningen, evenveel als het aantal huishoudens. Er zijn dus in theorie voldoende huizen, maar sommige huishoudens hebben er

twee, anderen wonen noodgedwongen in de maatschappelijke opvang of zijn dakloos. Het NIBUD luidde recent de noodklok: een kwart van de huurders, ruim 800.000 huishoudens, houdt maandelijks na aftrek van de woonlasten te weinig over voor hun levensonderhoud. Hun woonquote is te hoog⁽³⁾. Deze betaalbaarheidsproblemen spelen zowel in de sociale als in de vrije huursector en zijn het gevolg van een stapeling van rijksbeleid: huurverhogingen boven inflatie, extra huurverhogingen voor middeninkomens, de verhuurderheffing, bezuinigingen op de huurtoeslag en het meetellen van de woz-waarde in de bepaling van de maximale huur. Huurders zitten bovendien gevangen in hun te dure huurwoning: een betaalbaar alternatief is simpelweg niet voor handen.

Opvallend is dat de betaalbaarheidsproblemen zich niet alleen bij lagere, maar ook bij middeninkomens voordoen. Gerjoke Wilmink, oud-directeur van het NIBUD, constateerde al in 2017⁽⁴⁾: 'Bij de middeninkomens blijft er bij een deel van de huishoudens van het bruto-inkomen netto steeds minder over. Daarnaast stijgen twee belangrijke kostenposten: de zorgkosten en de woonlasten. Steeds meer huishoudens komen hierdoor in de problemen. En dat zijn echt niet alleen de lage inkomens. Gezinnen met kinderen die moeten rondkomen van één middeninkomen, mag je gerust de "nieuwe armen" noemen. Zij houden zo weinig over dat ze het knap lastig hebben.'

Het creëren van de wettelijke en financiële kaders voor betaalbaar wonen van alle inwoners van Nederland is een kerndoel van goed volkshuisvestingsbeleid.

Figuur 1 – Gemiddelde woonoppervlakte per persoon in 2017



DOELSTELLING 2

Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte

Een woning moet voldoende ruim zijn voor het aantal leden van het huishouden. In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog was dit een topprioriteit van de overheid. Met de 'Voorschriften en Wenken' werd vanaf 1946 een norm ingevoerd voor minimale maten van woningen voor verschillende huishoudgroottes. Ook werden er eisen gesteld aan zaken als buitenruimte en berging.

Vanaf 1960 nam de beschikbare ruimte per Nederlander jaar-in-jaar-uit toe. Zoals te zien is in figuur 1 heeft een Nederlands eenpersoonshuishouden gemiddeld 88 m² woonruimte ter beschikking en een gezin met kinderen bijna 40 m² per persoon⁽⁵⁾. Dat is een zee van ruimte: probleem opgelost? De wetgever dacht van wel. Oppervlakenormen bestaan daarom al lang niet meer. In 2005 werd ook de eis dat een woning moet beschikken over een buitenruimte en fietsenberging afgeschaft vanuit de gedachte: dat doet de markt vanzelf wel. Binnen een jaar bleek dit een misvatting: in stedelijk gebied verdwenen de fietsen-

bergingen en balkons als sneeuw voor de zon uit de bouwplannen. Inmiddels is deze vergissing weer teruggedraaid.

Maar hoewel het gemiddelde woonoppervlak per inwoner in Nederland riant is, geldt dat voor een groeiende groep niet meer. In de grote steden krimpt aan de onderkant van de woningmarkt, zowel in de sociale als de particuliere huursector, het beschikbare woonoppervlak per bewoner. Corporaties verkopen netto meer grote woningen dan ze bijbouwen. Wat er bijkomt zijn vooral kleine appartementjes. En in de particuliere sector is het mini-appartement het favoriete verdienmodel voor de huisjesmelker. Zeker: het welvarende deel van Nederland en de bevolking in het landelijk gebied woont ruim. Maar de overheid dient er zorg voor te dragen dat er voor alle huishoudens een voldoende grote woning beschikbaar is, inclusief privé- of semi-openbare buiten- en bergingsruimte. Niet alleen de grootte van de woning, maar ook de toegankelijkheid/levensloopbestendigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit van het binnenklimaat en de geluidisolatie dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid en het woongenot.

De definitie en handhaving van een minimale standaard voor de grootte en kwaliteit van woningen is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid.

DOELSTELLING 3

Woonruimteverdeling niet –alleen– overlaten aan de markt

Woningzoekenden moeten binnen een redelijke tijd een passende woning (op basis van woonlasten, grootte en eventueel specifieke eisen vanuit een functiebeperking) kunnen vinden in de regio waarmee ze een sociale of economische binding hebben. De wachttijd van diverse categorieën woningzoekenden (naar inkomen, huishoudgrootte en eventuele functiebeperking) mag niet te ver uiteen lopen. Starters en andere 'outsiders' (die nog geen huis hebben) hebben vaak méér haast om een huis te vinden dan doorstromers die op zoek zijn naar een beter passende woning. In de koopsector en de vrije (huur)sector wordt de woonruimteverdeling bepaald op basis van het marktmechanisme: degene die het meest betaalt, is het eerst aan de beurt. Dat knelt in gebieden met een gespannen woningmarkt en een hoog aandeel koop en vrijesectorhuur. Daar kunnen huishoudens van elders met een relatief hoog inkomen zich 'inkopen' ten opzichte van lokale huishoudens die al veel langer aan het zoeken zijn.

Die lokale huishoudens met midden- en lagere inkomens zijn in die gebieden aangewezen op de gereguleerde huursector waar woningen worden verdeeld op basis van het wachtlijstmechanisme: meestal inschrijfduur, soms ook loting. Er ligt ook een relatie tussen woonruimteverdeling en woningbouwprogrammering. Dat is een van de grootste manco's van

het huidige volkshuisvestingsbeleid: wat er wordt toegevoegd, komt onvoldoende tegemoet aan de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. Er wordt vooral toegevoegd voor de vraag van hogere inkomens.

Het behoort tot een goed volkshuisvestingsbeleid om een schaarse woningvoorraad in de huur- én de koopsector via een publiek mechanisme eerlijk te verdelen, en transparante monitorinformatie beschikbaar te stellen, zowel als verantwoording als ten behoeve van programmering.

DOELSTELLING 4

Gelijke monniken, gelijke kappen, voor huurders en kopers

Huren en kopen hebben allebei hun voor- en nadelen. Bij een eigen woning heb je meer zeggenschap over de inrichting van de woning en doe je aan vermogensvorming met de investering in je huis. In een huurwoning hoef je geen vermogen te investeren, je bent flexibeler om te verhuizen wanneer je dat uitkomt. Collectieve eigendomsvormen als huur en coöperatief eigendom maken het eenvoudiger om langetermijnbeleid uit te voeren en strategisch te reserveren en investeren. Veel gemeenten die bezig zijn met het bedenken van een strategie voor de van-het-gas-afoperatie zweten nu al peentjes bij de gedachte hoe ze de 60% eigenwoningbezitters op één lijn moeten krijgen. Er is geen reden voor overheden om een algemene voorkeur te hebben voor huur, koop of tussenvormen als coöperatief bezit.

Goed volkshuisvestingsbeleid gaat uit van eigendomsneutrale financiële behandeling van het wonen.

DOELSTELLING 5

Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke prestaties

De rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor een fatsoenlijk huis tegen een betaalbare prijs. Belastinggeld kan – indien huishoudens niet op eigen kracht in betaalbare huisvesting kunnen voorzien – ingezet worden voor subjectsubsidies. Maar er is geen reden om extra woonconsumptie boven die basisbehoefte te subsidiëren uit belastinggeld. Dat gebeurt nu wel. De huurtoeslag is begrensd tot huurders met de laagste inkomens die wonen in sobere en doelmatige woningen. In de vrije sector krijg je sowieso geen huurtoeslag, ook al is je inkomen heel laag. In de koopsector wordt je huis daarentegen gesubsidieerd ongeacht de hoogte van het inkomen en de koopsom.

Rijkssubsidies gericht op de betaalbaarheid voor individuele huishoudens dienen eigendomsneutraal te zijn en beperkt te blijven tot de basisbehoefte. De bewoner zelf moet de afweging maken of hij zijn koopkracht wil inzetten voor een groter of luxer huis, of aan andere uitgaven. De overheid kan ook objectsubsidies inzetten. Goed volkshuisvestingsbeleid heeft als uitgangspunt dat objectsubsidies alleen verstrekt worden als daarmee een collectief maatschappelijk doel gediend is, zoals de klimaatopgave, verbetering van de leefbaarheid en zuiniger ruimtegebruik. Als deze subsidies verstrekt worden aan eigenaren van woningen moet ook het beginsel van eigendomsneutraliteit gelden. Het zou volstrekt onacceptabel zijn dat particuliere eigenaren van woningen of beleggers subsidie krijgen voor investeringen in verduurzaming terwijl sociale huisvesters en hun huurders worden afgescheept met een fooi.

Ten slotte dient ook de fiscus geen voorkeur te hebben voor een eigendomsvorm. Daar lijkt nu wel sprake van: verhuurders van betaalbare woningen betalen €2 miljard belasting per jaar die vervalt als ze de huur optrekken tot de vrije sector.

Goed volkshuisvestingsbeleid gebruikt subjectsubsidies uitsluitend om te verzekeren dat huishoudens kunnen voorzien in hun basis-woonbehoefte en objectsubsidies uitsluitend voor het realiseren van helder toetsbare maatschappelijke doelen.

DOELSTELLING 6

Een sterke corporatiesector

Eigenlijk moeten we zeggen: een sterke (semi)publieke verhuurder, op non-profitbasis. Dat zou in theorie ook een overheid kunnen zijn. Wiener Wohnen, eigendom van de gemeente Wenen, is met 220.000 woningen de grootste (sociale) verhuurder van Europa. Dat doen ze klaarblijkelijk niet slecht want Wenen staat voor het tiende opeenvolgende jaar aan de kop van de wereldwijde 'Quality of Living' ranglijst van adviesmultinational Mercer⁽⁶⁾. Nederland had ook een zekere traditie van gemeentelijke woningbedrijven, gewoonlijk als vangnet voor de armste groepen huurders. Ze scoorden mede daardoor vaak lager in waardering en werden na de bruterings 25 jaar geleden overgenomen door woningcorporaties. Die vormen in ons land een ondergewaardeerde hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Hóé goed zie je pas als je de Nederlandse woonsituatie vergelijkt met die van andere landen. En met name als je de woonsituatie in de Nederlandse stedelijke regio's vergelijkt met

die in stedelijke regio's elders ter wereld. Het effect van een goed functionerende sociale huursector is breder dan die sector zelf. Het ruime marktaandeel van de corporaties had in de periode 1970-2000 een drukkend effect op de huren in de marktsector en de prijzen aan de onderkant van de koopsector. Dat effect verdampt als de positie van corporaties marginaliseert door dalend marktaandeel en ondermijning van de investeringskracht.

Een sterke corporatiesector dient financieel voldoende slagkracht te hebben om de investeringen te doen die de markt links laat liggen. Bijkomend voordeel is dat corporaties dan ook een belangrijke rol kunnen spelen bij anticyclisch investeren, wat de continuïteit en productiviteit in de bouw ten goede komt.

Corporaties dienen niet alleen financieel gezond, maar ook maatschappelijk verankerd te zijn. Daar heeft het huidige systeem een weeffout. Omdat de corporaties geen publieke aandeelhouders hebben en ook – uitzonderingen daargelaten – geen verenigingsstructuur, is hun rechtsvorm maatschappelijk wankel. Door de wetgever is wat reparatie verricht. Denk aan de wettelijke positie van gemeente en huurders bij de prestatieafspraken en het wettelijk recht van huurdersorganisaties om twee leden voor de Raad van Commissarissen voor te dragen. Een punt van aandacht blijft echter de verbetering van de positie van huurders en woningzoekenden bij het beleid.

Een sterke corporatiesector is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Sterke woningcorporaties zijn non-profit, goed maatschappelijk verankerd, hebben een sterke band met de huurders en zijn duurzaam gefinancierd.

DOELSTELLING 7 Rechtsbescherming

Een woning is anders dan een auto of een smartphone. Bij consumentenproducten is het relatief eenvoudig om over te stappen naar een ander product van een andere leverancier als die meer waar voor jouw geld biedt. Bij een woning is dat veel lastiger, in gebieden met een gespannen woningmarkt zelfs vrijwel onmogelijk. Woningen staan namelijk op grond.

Een bewoner, of het nu een huurder of eigenaar-bewoner is, bouwt een band met de omgeving op: je kent je burens, je kinderen groeien er op, je hebt er je werk. Maar je investeert ook in de inrichting van je huis. Het heeft dus een enorme impact als een bewoner gedwongen wordt om te verhuizen. Zowel voor eigenwoningbezitters als voor huurders heeft de wet daarom een aantal zekerheden ingebouwd tegen al te eenvoudige gedwongen verhuizing door bijvoorbeeld onteigening of huur-opzegging. Het standaard huurcontract is een huurcontract voor onbepaalde duur. Maar het huurcontract voor bepaalde duur ruikt op en het misbruik daarvan in de vorm van chantage van de huurder ook. Ook signaleren we dat verhuurders steeds vaker 'dringend eigen gebruik' aanvoeren als grond om de zittende huurders bij renovatie of sloop/nieuwbouw de huur op te zeggen. Daarna verhuren zij de woning aan andere huishoudens die méér betalen.

Het verzekeren van een goede rechtsbescherming van bewoners is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid.

DOELSTELLING 8

(Mede)zeggenschap, zelfbeheer en recht van initiatief

Eigenwoningbezitters hebben veel te zeggen over hun huis ('my home is my castle'). Voor huurders geldt dat in veel mindere mate. Tegelijkertijd zijn er veel keuzes van verhuurders die het belang van huurders individueel of collectief sterk raken. Een vorm van (mede)zeggenschap, zelfwerkzaamheid of zelfbeheer versterkt de betrokkenheid van huurders bij hun woning en wooncomplex en draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk. Dat is de gedachte achter de *Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)*.

Een woning is meer dan een stapel stenen. Onderhoud en servicediensten zijn nodig om het woongenot op peil te houden. Vormen van zelfbeheer en initiatief van huurders (en eigenwoningbezitters) kunnen de woonlasten verlagen en het woongenot, de leefbaarheid en betrokkenheid bij de buurt zeer ten goede komen.

Extra aandacht daarbij is nodig voor gemengde complexen van eigenwoningbezit en huurwoningen waar een goede samenwerking tussen verhuurder, huurders en kopers cruciaal is voor strategisch beheer.

Een goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van huurders bij hun woning, complex en buurt.

DOELSTELLING 9

Wonen is een dak boven je hoofd én een leefbare buurt

Marktpartijen hebben weinig oog voor de maatschappelijke baten van een goede sociale structuur van wijken. Ze kijken vooral naar het verkoop-/verhuurperspectief op de korte termijn.

Het geluk van de inwoners van een wijk hangt van meer af dan de kwaliteit van hun huis. Een belangrijke waarde van de Nederlandse wijkstructuur is de gemengdheid. De diversiteit – we noemen het liever de ongedeelde stad – zorgt voor een sociale structuur die eigen initiatief bevordert en de binding met de omgeving versterkt. Een divers woningaanbod zorgt ervoor dat huishoudens die dat willen wooncarrière binnen de wijk kunnen maken. Voor senioren is dat een belangrijke overweging om te willen verhuizen.

Anderzijds leiden eenzijdige wijken qua bevolkingssamenstelling, zeker als het gaat om eenzijdig arme wijken, vroeg of laat tot leefbaarheidsproblemen.

Van belang voor een leefbare wijk zijn verder de aanwezigheid van voldoende en fijnmazige voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, winkels, sport en recreatie en groen. Ook bij het ontwikkelen en beheer van deze voorzieningen heeft het meerwaarde om de bewoners een actieve rol te geven.

Het bevorderen van leefbare wijken en een ongedeelde stad moet een hoeksteen zijn van het volkshuisvestingsbeleid.

Met deze negen doelstellingen van goed volkshuisvestingsbeleid voor ogen, aan welke randvoorwaarden moet dat beleid dan voldoen?

RANDVOORWAARDE 1

De rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor het definiëren en bewaken van de beschavingsnorm. Regionale en lokale overheden krijgen ruimte voor maatwerk in samenwerking met maatschappelijke partners

Zeker, er zijn veel maatschappelijke partijen die een rol moeten spelen in de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met een grote en kleine portemonnee. Gemeenten en provincies moeten zorgen voor voldoende bouwlocaties en sturen op de juiste mix van prijsklassen, type en grootte. Woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij de bouw in het betaalbare segment. Bouwbedrijven en toeleverende industrie dienen efficiënte concepten te ontwikkelen voor nieuwbouw en renovatie, waardoor de bouwkostenontwikkeling de koopkrachtontwikkeling niet te boven gaat. Maar de rijksoverheid mag zich niet onttrekken aan haar verantwoordelijkheid voor het creëren van een speelveld dat de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad bevordert. Dat kan door middel van wetgeving/regulering of financiële prikkels (subsidies, belastingen). Maar ook – in samenwerking met regionale en lokale overheden – door een goed ruimtelijk-economisch beleid dat is gebaseerd op het subsidiariteitsbeginsel: zaken zo dicht mogelijk bij huis regelen, maar met een nationale verantwoordelijkheid voor het bewaken van de kwaliteitsstandaard. Een specifieke verantwoordelijkheid heeft de overheid ook bij het bewaken van de wettelijke normen. Het uitbesteden van deze verantwoordelijkheid aan marktpartijen, in de vorm van zelfregulering, beschouwen wij als een riskante ontwikkeling.

Er dient op regionaal niveau voldoende ruimte te zijn voor differentiatie van regulering, afhankelijk van de druk op de woningmarkt. In een gebied met een overspannen woningmarkt zijn meestal meer regels nodig dan bij een ontspanden woningmarkt. Maar soms kunnen ook daar specifieke regels wenselijk zijn, bijvoorbeeld bij het aanpakken van de gevolgen van krimp. Goede wetgeving bevat naast de definitie van een minimale kwaliteitsstandaard een gereedschapskist met instrumenten die lokaal of regionaal ingezet kunnen (niet moeten) worden als daar op grond van de specifieke omstandigheden behoefte aan is.

Maatschappelijke organisaties en marktpartijen hebben een cruciale rol in het realiseren en beheren van goede woningen en wijken. Maar ze kunnen die rol alleen optimaal oppakken als de overheid haar kaderstellende rol actief invult. Dat is een randvoorwaarde voor goed volkshuisvestingsbeleid.

RANDVOORWAARDE 2

Continuïteit en industrialisatie in de bouw zijn essentieel voor betaalbaarheid

De langjarige trend van de bouwkostenstijging ligt in Nederland ruim boven inflatie. Dat betekent dat de kosten harder stijgen dan de gemiddelde kostenstijging van andere levensbehoeften. Dat zet de betaalbaarheid onder druk. Met name aan de onderkant van de woningmarkt, waar de inkomens van huishoudens de inflatie volgen, is dit een probleem. Als de kostprijs van een sobere nieuwbouwhuurwoning van 100 m² € 800,- per maand is en de corporatie moet haar woningen onder de liberalisatiegrens verhuren, dan worden deze woningen – op termijn – niet meer gebouwd.

Industrieel bouwen kan de bouwkostenstijging remmen. Continuïteit is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Die continuïteit is afhankelijk van vraagbundeling en het verkleinen van de pieken en dalen in de vraag door anticyclisch beleid.

Continuïteit en industrialisatie van de bouw zijn randvoorwaarden voor goed volkshuisvestingsbeleid.

RANDVOORWAARDE 3

Samenhangend ruimtelijk en ruimtelijk-economisch beleid

Ruimtelijk beleid en woningmarktbeleid hebben een grote maatschappelijke impact. Het marktmechanisme was al leidend in de koopsector en speelt sinds de introductie van de woz-waarde als onderdeel van de huurprijzbepaling ook een grotere rol in de huursector. Dat leidt tot een ruimtelijke uitsortering naar inkomen. Een indicator daarvan is het groeiende verschil in gemiddelde verkoopprijs van woningen tussen gemeenten. In 2018 was het verschil tussen de duurste en goedkoopste gemeente € 760.000, hoger dan ooit tevoren⁽⁷⁾. Ruimtelijke uitsortering staat haaks op gemengde wijken en vormt met name een grote bedreiging voor de leefbaarheid in homogeen arme wijken. Dat mechanisme zie je niet alleen binnen steden, maar ook op regionaal niveau en zelfs landelijk, tussen economische sterke en zwakkere regio's.

Een belangrijke factor om iets te doen aan ruimtelijke uitsortering is de zeggenschap over grond. De positie van een grondeigenaar bij functieverandering van grond is buitengewoon sterk. Functieverandering kan een waardestijging opleveren. Grondeigenaren zullen altijd gaan voor maximale waardeontwikkeling door in te zetten op de functieverandering die het meeste oplevert, ook al staat die haaks op het maatschappelijke belang van een evenwichtige woningvoorraad.

Een laatste aspect van het ruimtelijk beleid is de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Die was de afgelopen dertig jaar gericht op 'roeien met de stroom mee': alle economische kaarten worden gezet op het aanjagen van de economie in de regio's (met name de Randstad) die het toch al goed doen. Dat zorgt voor een grote binnenlandse migratie, een onverzadigbare vraag naar woningen en een continue druk op het weinige groen op de plekken waar de ruimte het schaars is en de bouwkosten het hoogst zijn. Aan de andere kant van het land is er een zee van restcapaciteit aan betaalbare woningen, infrastructuur, voorzieningen en groene ruimte. In dat licht had het economische spreidingsbeleid van de jaren zeventig grotere maatschappelijke inverdieneffecten dan we dachten toen we het afschaften.

Ruimtelijk beleid, ruimtelijk-economische ontwikkeling en grondbeleid zijn beleidsvelden die grote effecten hebben op de realisatie van volkshuisvestingsdoelen. Dit aanpalend beleid moet aan de voorkant afgestemd worden op synergie. Goed volkshuisvestingsbeleid is onmogelijk als het wordt tegengewerkt door deze aanpalende beleidsvelden.

-
2. Het recht op behoorlijke huisvesting is een cruciaal mensenrecht. Mensen hebben het recht om ergens veilig, vreedzaam en waardig te kunnen leven. Dit recht is onder andere terug te vinden in de [Nederlandse Grondwet in art. 22](#). In de [Universele Verklaring voor de Rechten van de Mens in art. 25](#). In het [Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten in art. 11](#). Ook in het [Europese Sociale Handvest](#) (herzien) is het recht te vinden in art. 30 en 31. Zie voor een beschrijving van de 19e eeuwse praktijk die de opmaat vormde voor actief volkshuisvestingsbeleid bijvoorbeeld *Koninkrijk vol sloppen*, Auke van der Woud, Bert Bakker, 2010.
 3. www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-luidt-noodklok-kwart-van-de-huurders-zit-financieel-klem/
 4. www.hendrikscoppelmann.nl/nieuws/nibud-signaleert-nieuwe-armen-stijgende-woonlasten, 25 augustus 2017
 5. 'Onderzoek woonoppervlak huishoudens', CBS, 2 juni 2018.
 6. mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings
 7. 'Regionale verschillen huizenprijzen groter', CBS, maart 2019.

Hoofdstuk 2



Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 1: Een betaalbare woning voor iedereen**
- **Doelstelling 2: Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte**
- **Doelstelling 3: Woonruimteverdeling niet – alleen – overlaten aan de markt**
- **Doelstelling 6: Een sterke corporatiesector**
- **Doelstelling 9: Wonen is een dak boven je hoofd én een leefbare buurt**

Een brede sociale huursector is decennia lang gevierd als een typisch Nederlandse verworvenheid. In Nederland kon iedereen betaalbaar wonen en waren er geen sloppenwijken. Dit uitgangspunt is de laatste jaren steeds meer onder druk komen te staan. In politiek Den Haag is het uitgangspunt geworden dat de markt moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen. In toenemende mate blijkt dit een onjuist uitgangspunt. Steeds meer mensen, ook met een middeninkomen, blijken zich niet zonder overheidsingrijpen te kunnen redden op de woningmarkt. De roep om volkshuisvesting neemt toe.

Sinds de invoering van de toewijzingsgrens voor corporatiewoningen zitten huurders met een middeninkomen in toenemende mate in de knel. Ze hebben geen toegang tot een corporatiewoning, maar ondervinden betaalbaarheidsproblemen in de vrije sector. Inmiddels heeft 6% van de huurders in de vrije sector op grond van zijn of haar inkomen recht op huurtoeslag (WoON-

2018). Daar komen ze echter niet voor in aanmerking omdat ze een te dure woning huren. En dat is het geval omdat er geen sociale huurwoningen beschikbaar voor ze zijn. In 2012 bedroeg dit aandeel nog 'maar' 3%. Kopen is lang niet voor al deze huurders een mogelijkheid.

Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat 28% van de middeninkomens geen huur boven de € 700,- kan betalen. Van de middeninkomens die (nog) wonen in de corporatiesector is dat meer dan 50%⁽⁸⁾. Toch worden die inkomens binnen de huidige wetgeving gezien als scheefwoners die te goedkoop zouden wonen. De betaalbaarheidsproblemen doen zich voornamelijk voor bij de lagere middeninkomens met een bruto inkomen tot € 42.000. Maar gezinnen met een hoger middeninkomen tot € 60.000 hebben er ook veelvuldiger mee te maken.

Diverse doelgroepen kampen met specifieke problemen. Jongeren en andere starters hebben grote moeite om aan een woning te komen. Arbeidsmigranten hebben vaak te maken met slechte woonomstandigheden. Woonwagendwoners zoeken naar een manier om hun unieke leefwijze te behouden. Statushouders hebben een woning nodig om een bestaan op te kunnen bouwen en zich thuis te voelen. Senioren willen wel kleiner wonen, maar kunnen dit vaak niet realiseren.

Juist om aan de diversiteit van deze problemen recht te kunnen doen, is een brede sociale huursector met soepele toegangseisen noodzakelijk. Want alle doelgroepen hebben recht op gelijke kansen. Extra aandacht verdient de huisvesting van kwetsbare mensen zoals mensen met psychiatrische problematiek. Hun huisvesting in een sociale huurwoning hoeft geen probleem te zijn, maar alleen als deze huisvesting goed gespreid kan worden. Juist doordat steeds minder mensen in aanmerking komen voor sociale huur, neemt het percentage kwets-

bare mensen toe. Een brede sector leidt tot betere spreiding van huurders met een hulpvraag.

Niet in alle delen van Nederland kent de woningmarkt dezelfde problemen. Groepen die zich in delen van het land uitstekend zelfstandig redden, kunnen in andere delen niet zonder toegang tot de sociale huursector en de bijbehorende huurprijsbescherming. Daarom kiezen wij ervoor om lokale en regionale differentiatie in te voeren. Een lokale volkshuisvestelijke analyse moet uitwijzen welke behoefte er is voor de sociale huursector. Aansluiting bij lokaal welzijnsbeleid en armoedebeleid is daarbij noodzakelijk.

Vergroten doelgroep corporaties

De Woonbond wil de Diensten van algemeen economisch belang (Daeb)-grenzen verhogen om middeninkomens ook toegang te geven tot de corporatiesector. Deze grenzen zijn in 2011 vastgelegd door de Nederlandse overheid op verzoek van de Europese Commissie. Toch lijkt er ruimte te zijn voor discussie over de Daeb-grenzen met 'Brussel'. In het kader van de 'Urban Agenda for the EU' (Agenda Stad), een initiatief om steden meer invloed op het EU-beleid te geven, heeft een werkgroep in haar actieplan de aanbeveling gedaan om Daeb-regels indien nodig aan te passen als deze de sociale cohesie van wijken dreigen te belemmeren⁽⁹⁾.

Wij pleiten ervoor om de doelgroep te definiëren aan de hand van huishoudgrootte en met het oog op betaalbaarheid. Een eenpersoonshuishouden heeft een ander uitgavenpatroon dan een gezin met kinderen. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens zou echter niet mogen worden verlaagd. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen net onder € 38.000 hebben

nauwelijks alternatieven. Juist voor ouderen die doorstromen naar zorgappartementen zou dit een groot probleem opleveren.

Dit belemmert de doorstroming. Ook vinden wij het onrechtvaardig dat middeninkomens, voor wie € 700,- een te hoge huur is, op dit moment volgens de wet goedkope scheefwoners zijn die een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen verwachten. Wij pleiten ervoor om deze middeninkomens opnieuw toegang te geven tot de sociale huursector, zoals dat tot 2011 ook het geval was. Daarom heeft de Woonbond samen met Aedes een voorstel gedaan aan de minister. Drie inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen, gebaseerd op een koopkrachtanalyse van NIBUD: voor eenpersoonshuishoudens tot € 38.000, voor tweepersoonshuishoudens tot € 42.000 en voor huishoudens met drie of meer personen tot € 52.000⁽¹⁰⁾.

Investeringsopgave

De investeringsopgave van corporaties kent volgens de Woonbond een driedelige doelstelling: in volgorde van urgentie zijn dat betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Het vergroten van de corporatiedoelgroep waar wij hierboven voor hebben gepleit, heeft echter wel gevolgen voor de wachtlijsten. De slaagkans voor huurders in de sociale sector komt onder druk te staan. Daarom moet vergroting van de doelgroep gepaard gaan met een forse investeringsslag in beschikbaarheid. Corporaties moeten fors gaan bouwen. Sommige corporaties zitten ruim in hun financiële middelen, maar anderen zitten juist krap in relatie tot de omvang van hun maatschappelijke opgave. De grote opgave met betrekking tot extra nieuwbouw, de verduurzaming van de totale woningvoorraad én de eis om dit alles betaalbaar te houden, gaat de draagkracht van de corporatiesector vrijwel zeker te boven.

De uitbreiding van de doelgroep, ook als dit gaat om kostendekkende investeringen, vergroot de behoefte aan financiering van de sector.

Afschaffen extra belastingdruk corporaties

De afgelopen tien jaar is de corporatiesector in toenemende mate onderwerp geworden van nieuwe belastingheffing. Als eerste werden corporaties verplicht om vennootschapsbelasting te betalen over hun winst, terwijl er geen winstuitkering wordt afgedragen aan aandeelhouders. Vervolgens werd de verhuurderheffing ingevoerd, die specifiek het verhuren van sociale huurwoningen belast. Ten slotte bleek de ATAD, een nieuwe belasting om multinationals te kunnen belasten, met name bij woningcorporaties neer te slaan. Hierdoor wordt jaarlijks tot €3 miljard aan volkshuisvestelijk vermogen van de sector naar de schatkist overgeheveld. Geld dat is opgebracht met huren ⁽¹¹⁾.

De verhuurderheffing heeft bovendien een perverse prikkel in zich. Doordat de belasting uitsluitend op sociale huurwoningen wordt geheven, motiveert hij verhuurders om woningen geliberaliseerd te verhuren. Nederland is, voor zover wij weten, het enige land ter wereld met een specifieke belasting op sociale huur. Dat die belasting via extra huurverhogingen op de huurders is afgewenteld, maakt deze nog onrechtvaardiger.

De Woonbond pleit er daarom voor om de vennootschapsbelasting, verhuurderheffing en ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen die beschikbaar komen, worden ingezet in het kader van de drie elementen van de investeringsopgave: betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Hiermee

krijgen corporaties ook de mogelijkheid om extra te bouwen voor een grotere doelgroep. Een vorm van verevening, waarbij de middelen worden ingezet op de plekken waar zij het hardst nodig zijn, heeft daarbij onze voorkeur.

Wettelijke definitie sociale huur

Voor de wet is iedere woning met een huur onder de liberalisatiegrens een sociale huurwoning. Dit kan bij het plannen van nieuwe projecten voor problemen zorgen. Projectontwikkelaars interpreteren een bestemmingsplan met 30% sociale huur nogal eens als: mini-appartementen van 25m² en een huur van € 700,- en huurverhoging van 5% per jaar. Ook komt het voor dat vooraf wordt ingecalculeerd dat de woningen na tien jaar worden uitgepand. Dat voldoet formeel aan de letter van de wet, maar heeft materieel niets met sociale huur van doen! In de praktijk is er nu een enorm kwaliteitsgat tussen een sociale huurwoning zoals deze door woningcorporaties geëxploiteerd wordt en een woning die voldoet aan de smalle definitie uit de wet. Het is zaak om dit kwaliteitsgat zo snel mogelijk te dichten.

Daarom pleit de Woonbond ervoor om de definitie van het begrip 'sociale huurwoning' in de wet aan te scherpen:

- De huur ligt onder de liberalisatiegrens (bestaande eis).
- De huur dient een redelijke prijs/kwaliteitverhouding te hebben. Bijvoorbeeld huur < 75% maximum wws en huur < € 12/m².
- De woning dient voor onbepaalde termijn als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden; bij sloop/verkoop/liberalisatie worden afspraken gemaakt over compenserend aanbod.

- Toewijzing van de woning vindt plaats via een publiek (online) woonruimteverdelingsstelsel volgens de spelregels zoals vastgelegd in de publieke huisvestingsverordening.
- De woning staat ook open voor de toewijzing aan specifieke doelgroepen met een rugzakje, conform de lokale/regionale afspraken die daarover gemaakt zijn.
- De huurontwikkeling volgt de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord en de lokale prestatieafspraken.
- Ook de andere kaders uit de prestatieafspraken gemeente-corporaties-huurders, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid, zijn van toepassing.

Boven de liberalisatiegrens

Een deel van de middeninkomens kan wel een huur tussen € 700,- en € 1.000,- betalen, maar ziet zich gesteld voor andere problemen. Het aanbod van woningen met een huur in dit 'middensegment' is veel te laag in sommige regio's. Hierdoor kunnen deze huurders geen kant op. De grote schaarste zorgt ervoor dat de prijzen in dit segment door de bovengrens heen stijgen. De Woonbond wil daarom lokaal de mogelijkheid geven om de liberalisatiegrens te verhogen. In een gebied met grote schaarste zijn deze middeninkomens immers niet zelfredzaam op de woningmarkt.

Er is veel voor te zeggen om woningen met een huur tot € 1.000,- in deze schaarstegebieden te omschrijven als Daeb en het tot taak van corporaties te bestempelen om deze woningen aan te bieden aan middeninkomens die dergelijke huren kunnen betalen.

Het vergroten van de corporatiedoelgroep en lokaal verhogen van de liberalisatiegrens heeft ook gevolgen voor de toewijzing van huurwoningen. In het recente verleden werd iedere sociale huurwoning betaalbaar geacht voor iedereen in de doelgroep. Het gevolg was dat veel huurtoeslagontvangers een woning toegewezen kregen boven de aftoppingsgrenzen. Andere woningen werden vrijwel niet aangeboden. Het aantal dure scheefwoners nam hierdoor tussen 2009 en 2015 in rap tempo toe⁽¹²⁾. Sinds het invoeren van passend toewijzen in 2016 gebeurt dit veel minder. Het lokaal verhogen van de liberalisatiegrens moet gepaard gaan met toewijzings-eisen voor de woningen die in het 'middensegment' verhuurd worden om te voorkomen dat een nieuwe groep dure scheefwoners ontstaat.

Door bij woningtoewijzing de maximale huur te koppelen aan de huur- of woonquote van het huishouden, wordt op een flexibeler manier dan bij de huidige aftoppingsgrenzen het 'dure scheefwonen' voorkomen.

De minister kan een aantal standaard-liberalisatiegrenzen vaststellen (bijvoorbeeld laag-midden-hoog) waaruit lokaal in de prestatieafspraken of provinciaal kan worden gekozen welke van toepassing is. Hiermee wordt de bevoegdheid wel lokaal, zonder dit erg ingewikkeld te maken. De liberalisatiegrens zou dan in principe gemiddeld zijn, tenzij een partij in de prestatieafspraken kan aantonen dat hij hoog of laag zou moeten zijn. Deze variant heeft vanwege het gebruiksgemak onze voorkeur.

Naast regionale differentiatie is er ook een landelijk dekkende maatregel nodig. Dit geeft huurders iets meer zekerheid in het geval er niets in de lokale prestatieafspraken wordt geregeld. De Woonbond stelt voor om, in navolging van de sociale huursector, ook de middenhuursector aan enkele wettelijk vastgelegde eisen te onderwerpen. Dit zou in eerste instantie

moeten worden toegepast bij nieuwbouwprojecten die in het bestemmingsplan als middenhuur zijn bestemd. Wij denken daarbij aan:

- Een vastgelegde prijs-prestatieverhouding. Het meest effectief is om die in een maximale prijs per vierkante meters uit te drukken. Deze prijs zou hoger moeten liggen dan de prijs voor sociale huurwoningen.
- De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders is aan een maximum gebonden.
- Een minimum aantal jaren waarin de woningen niet worden uitgepand, bijvoorbeeld twintig jaar.

Dit geeft huurders meer zekerheid en gemeentes de mogelijkheid om beter af te dwingen dat de werkelijkheid overeenkomt met de voornemens uit het bestemmingsplan.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor een brede sociale huursector voor:

- Uitbreiding corporatiedoelgroep met een deel van de middeninkomens.
- Differentiatie naar gezinsgrootte bij doelgroepgrenzen.
- Afschaffing extra belastingdruk voor woningcorporaties om investeringen in zowel betaalbaarheid, beschikbaarheid als verduurzaming mogelijk te maken.
- Uitbreiding wettelijke definitie sociale huur.
- Introductie wettelijke definitie middenhuur.
- Mogelijkheid voor lokale afwijking liberalisatiegrens volgens drie standaardmodellen.

8. ['Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld'](#), Middelkoop, M. van & F. Schilder, PBL, 2017.

9. ['The housing partnership action plan. Urban Agenda for the EU'](#), december 2018.

10. www.woonbond.nl/nieuws/'kabinet-ontneemt-alleenstaanden-kans-sociale-huurwoning'

11. ['Vier maanden huur gaan rechtstreeks naar fiscus'](#), aedes.nl, 21 juni 2018.

12. ['Wonen in beweging'](#), de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015', Ministerie BZK, 1 april 2016.

Hoofdstuk 3



Rechtspositie huurders

Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 7: Rechtsbescherming**
- **Doelstelling 8: (Mede)zeggenschap, zelfbeheer en recht van initiatief**

Huurdersorganisaties hebben met de invoering van de *Woningwet 2015* een forse taak erbij gekregen. Als volwaardige partij in de prestatieafspraken zijn de taken en verantwoordelijkheden van een huurdersorganisatie flink toegenomen. Veel huurdersorganisaties zijn hier blij mee want het geeft hen een betere positie. Anderen hebben moeite met de zware wissel die de prestatieafspraken trekken op hun organisatie.

Sinds de herziening van de *Woningwet* is de *Woonbond* met diverse trajecten bezig om huurdersorganisaties te helpen met professionaliseren. *Huurdersorganisatie+* (HO+), 'Een stap vooruit' en een uitgebreid scholingsaanbod zijn opgezet om huurdersorganisaties te helpen bij een verdere professionalisering. Met het ontwikkelen en aanbieden van dergelijke trajecten gaan we zeker door, omdat we uitgaan van het principe dat je nooit uitgeleerd bent. Speciale aandacht geven we daarbij aan het rekruteren van nieuw kader, met name jongeren.

Verbeteren zeggenschap

In enkele opzichten voldoen de *Woningwet* en de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (*Overlegwet*) echter nog niet aan onze eisen. Zeker de *Overlegwet* kan wel een herziening gebruiken. Veel van de rechten die in deze wet staan omschreven, beperken de invloed van de huurdersorganisatie tot adviesrecht. Wij zijn van mening dat echte zeggenschap over huurbeleid alleen kan worden bereikt met instemmingsrecht. Nu zien we nog te vaak dat goed onderbouwde inbreng van huurders te gemakkelijk door de verhuurder ter zijde wordt geschoven. Dat een toenemend deel van de huurders niet bij een corporatie huurt, is een extra motivatie om de positie van huurders ook in de *Overlegwet* goed te verankeren.

Zeggenschap in de commerciële sector

Hoewel de *Overlegwet* ook van toepassing is in de commerciële sector, zien we in de praktijk dat het vaak niet lukt om deze af te dwingen. Huurders die zich proberen te organiseren ontmoeten vaak passiviteit of zelfs obstructie bij de verhuurder bij het uitoefenen van hun wettelijk recht. Het ontbreken van een tegemoetkomende houding van de zijde van de verhuurder (bijvoorbeeld in de vorm van een financiële bijdrage of de bereidheid huurders iets te gunnen bij onderhandelingen) leidt ertoe dat bestuurders van huurdersorganisaties snel gedemoraliseerd raken. Daarom wil de *Woonbond* in de *Overlegwet* vastleggen dat een verhuurder actief moet meewerken aan het uitoefenen van het recht op organisatie. Deze ondersteuning moet afgedwongen kunnen worden. Ook moet de financiering van de huurdersorganisatie door de verhuurder afdwingbaar zijn.

Zeggenschap in gemengde complexen

Huurders in gemengde complexen bevinden zich in een bijzondere situatie, waar zeggenschap vaak niet goed georganiseerd is. De wettelijke positie van huurders is hier minder goed dan in complexen die volledig worden verhuurd. Huurders hebben niet vanzelfsprekend toegang tot de Vereniging van Eigenaren (VVE) en haar vergadering. Belangrijke besluiten over onderhoud, servicekosten of het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten worden daar genomen. Huurders hebben wel de verplichting om zich te houden aan de regels van de VVE, maar hebben geen invloed op die regels.

Wij pleiten ervoor de zeggenschap van huurders in een VVE-complex te vergroten door te zorgen dat huurders binnen een VVE toegang tot de vergadering hebben, agenderingsrecht en adviesrecht hebben en ook stemrecht als het gaat om onderwerpen die hen direct aangaan en in de portemonnee treffen, zoals gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, huishoudelijke zaken, servicekosten en besluiten inzake leefbaarheid. Dit heeft als bijkomend voordeel dat rond deze onderwerpen niet-gebruikers (groot-eigenaar) minder zeggenschap krijgen en gebruikers (alle bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners) een gelijkwaardige positie. Zij moeten immers samenleven in het complex en hen raken besluiten rondom deze thema's direct. Op dit moment heeft de verhuurder al de mogelijkheid om huurders (bewoners) te laten deelnemen aan VVE-vergaderingen en zelfs een volmacht te geven voor stemming, maar dit is te vrijblijvend en afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Wij willen dit omzetten naar een wettelijke verplichting. Zolang dit nog niet gerealiseerd is, verwachten wij in elk geval van corporaties dat zij in dergelijke gevallen hun huurders meer positie zullen geven.

Bescherming van huurders

Een specifieke categorie van huurders die rechtsbescherming nodig hebben, zijn huurders van huisjesmelkers. Zij betalen een hogere huur dan het puntenstelsel toestaat, betalen onduidelijke (service)kosten of hebben te maken met achterstallig onderhoud. Als zij hun verhuurder daarop aanspreken of naar de Huurcommissie stappen om hun recht te halen, is de reactie van de verhuurder intimidatie. De laatste jaren duiken steeds verdergaande excessen op in de media. Vooral bij kamerverhuur gaan huisjesmelkers ver. Een huurder werd beschoten omdat hij naar de Huurcommissie stapte, een verhuurder schroefde een deur vast terwijl de huurder in haar kamer aanwezig was en een tv-presentator werd in elkaar geslagen toen hij namens huurders verhaal kwam halen. Ook bij de meldpunten van de Woonbond worden dergelijke voorbeelden van intimidatie gemeld.

Te hoge huur als economisch delict

De Woonbond wil een integrale aanpak van huisjesmelkers⁽¹³⁾. Omdat het verschillende soorten overtredingen betreft, worden de verschillende zaken niet snel bij elkaar opgeteld. Bovendien is het niet verboden om een huur te vragen die hoger ligt dan het puntenstelsel. De enige sanctie die daarop staat, is het verlagen van de huur tot de maximaal redelijke. De Woonbond wil dat het rekenen van een te hoge huur behandeld wordt als een economisch delict. Een economisch delict mag worden bestraft met bestuurlijke boetes. Bij stelselmatig te hoge huren kan een verhuurder extra worden gestraft. Calculerend gedrag ten koste van de huurders wordt daardoor waarschijnlijk voorkomen.

Verhuurvergunning

Aanpak van intimidatie via het strafrecht is helemaal lastig, omdat de bewijslast moeilijk rond te krijgen is. De verhuurder die zijn huurders beschoot, werd om deze reden vrijgesproken. Bovendien is het een aanpak die een lange adem vergt. Daarom pleit de Woonbond voor het invoeren van een verhuurvergunning, in eerste instantie voor kamerverhuur. Zonder deze vergunning is het niet toegestaan om woningen te verhuren. Van verhuurders worden alle overtredingen bijgehouden, of het nu gaat om brandveiligheid, te hoge huren of intimidatie. Bij het bereiken van een bepaald aantal overtredingen krijgt de verhuurder een bestuurlijke boete. Bij een volgend aantal een hogere boete en een laatste waarschuwing. Blijft de verhuurder recidiveren, dan kan zijn vergunning worden afgenomen. Hij mag niet langer verhuren. De gemeente neemt het beheer van zijn panden over en brengt deze onder bij toegelaten instellingen waarmee daar afspraken over zijn gemaakt. Andere maatregelen tegen intimidatie door verhuurders die de Woonbond wil laten onderzoeken zijn het invoeren van een anonieme klachtenprocedure bij de Huurcommissie of een collectieve procedure. Huurders van huisjesmelkers schrikken vaak terug om een procedure aan te spannen omdat ze bang zijn voor represailles. Naam en adres van de klager worden immers bekend bij de verhuurder. Bij een anonieme klachtenprocedure is de naam/het adres van de huurder alleen bekend bij de Huurcommissie. Een collectieve procedure wordt gevoerd namens een groot deel, of alle huurders van een complex.

Uitbreiden toegang Huurcommissie

Huurbescherming is belangrijk, niet alleen voor de huurders met een huur onder de liberalisatiegrens, maar ook in de vrije sector. Ook in dat segment zijn in toenemende mate huisjesmelkers actief, al was het maar omdat in gemeenten als Amsterdam en Utrecht zelfs mini-appartementen meer dan 143 wws-punten scoren. Uitbreiding van het werkgebied van de Huurcommissie ligt naar onze mening dan ook voor de hand. De Woonbond wil dat huurders in de vrije sector dezelfde toegang krijgen tot de Huurcommissie als huurders in de gereuleerde sector. Nu kunnen huurders in de vrije sector alleen naar de Huurcommissie als het gaat om het toetsen van de aanvangshuur of voor advies over huurprijs, gebreken, servicekosten of klachten, en dat laatste alleen als dat is vastgelegd in het huurcontract of als huurder en verhuurder daar samen toe besluiten. Wij vinden dat niet voldoende; huurders in de vrije sector moeten over al deze onderwerpen een procedure kunnen starten, zonder toestemming van hun verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie moet dezelfde rechtskracht hebben als bij gereuleerde huur.

Huurteams

Op dit moment hebben zo'n tien gemeentes in Nederland een huurteam, waar huurders laagdrempelig worden ondersteund bij conflicten met hun verhuurder. Deze huurteams zijn lokaal erg waardevol in het opsporen van huisjesmelkers en het ondersteunen van huurders om hun recht te halen tegen dit type verhuurder. De Woonbond is van mening dat elke grote gemeente (G40) zo'n huurteam zou moeten hebben. Diverse gemeentes denken hier ook al over na. Maar het opstarten is vaak lastig. Een landelijk expertisecentrum, dat de kennis van de

bestaande huurteams beschikbaar maakt voor startende huurteams, zou hierin enorm kunnen helpen.

Huisuitzetting tegengaan

In de corporatiesector wordt er actief gestuurd op het voorkomen van huisuitzetting. In de commerciële sector is daar geen sprake van. Dat is wrang omdat een toenemend aantal huurders in de vrije sector terecht komt omdat de sociale huurwoning waarop ze met hun inkomen recht hebben niet beschikbaar is. Deze groep geeft meer dan de helft van hun inkomen aan huur uit. Als ze vervolgens hun huis worden uitgezet lopen ze vervolgens het risico om geregistreerd te worden als wanbetaler en daardoor ook niet meer in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. De Woonbond vindt daarom dat er bindende afspraken met de commerciële sector gemaakt moeten worden over de omgang met huurachterstand.

Dubbele bemiddelingskosten

Woningzoekenden worden nog steeds regelmatig geconfronteerd met onterechte, dubbele bemiddelingskosten. Er zijn de afgelopen jaren goede stappen gezet om dubbele bemiddelingskosten aan te pakken, maar enkele bemiddelaars zijn taai en passen allerlei trucs toe om onder de wetgeving uit te komen. Zo rekenen ze nog bemiddelingskosten, maar geven ze hier een andere naam aan. Of laten zij hun bv een aantal keer van naam veranderen om de verantwoordelijkheid voor bemiddelingskosten te ontlopen. Wij zouden graag zien dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) meer capaciteit krijgt om dit soort praktijken op te sporen en aan te pakken.

Goede voorlichting is daarbij een belangrijk instrument. Maar notoire overtreders of ontduikers zouden ook een boete opgelegd moeten krijgen. Nu is hun enige boete dat de onterecht betaalde som aan de huurder moet worden terugbetaald. De combinatie van pakkans en geloofwaardige sanctie kan op termijn de handhavingskosten beperken.

Tijdelijke contracten alleen voor uitzonderlijke woningen

Woonzekerheid en huurbescherming zijn een groot goed. Het huurcontract voor onbepaalde duur is daarbij een hoeksteen. Sinds de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt* in 2016 zijn de mogelijkheden voor verhuurders om een woning tijdelijk te verhuren verruimd. Vooral particuliere verhuurders hebben hier gretig gebruik van gemaakt: uit cijfers van het CBS blijkt dat het vooral deze verhuurders zijn die tijdelijke contracten aanbieden. Verlenging van het tijdelijke contract is zelden tot nooit aan de orde⁽¹⁴⁾. Tijdelijke contracten betekenen een verslechtering van de rechtspositie van de huurder en hebben nauwelijks nieuwe woningen op de markt gebracht. De Woonbond wil daarom dat de inzet van deze contracten aan banden wordt gelegd. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan het tijdelijke huurcontract een oplossing zijn om doorstroming te bevorderen. Zoals bij woningen die specifiek zijn bedoeld voor een bepaalde doelgroep zoals aangepaste (rolstoel)woningen en zeer grote woningen (6+ kamers), of bij huisvesting die specifiek bedoeld is voor mensen die uit de maatschappelijke opvang of jeugdzorg stromen en begeleid worden bij het (weer) zelfstandig een huishouding voeren. Dit kan echter alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de belangrijkste is dat vervangende woonruimte na het beëindigen van het contract gegarandeerd is.

Aardbevingsproblematiek

Een specifiek geval betreft de rechtspositie van huurders in het Groningse aardbevingsgebied. Binnen de complexe situatie rondom schadeafhandeling na aardbevingschade nemen huurders een aparte positie in. Schade wordt namelijk vaak gedefinieerd als materiële schade aan bezit. Huurders lijken daardoor schadecompensatie mis te lopen. Veel schade is echter emotioneel. Een goede schadecompensatieregeling voor huurders zal daarom de komende periode moeten worden opgesteld.

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'

Het gedwongen verlaten van de woning is voor huurders een traumatische ervaring. Om deze reden zijn corporaties de afgelopen decennia zeer terughoudend omgegaan met de mogelijkheid om bij sloop/nieuwbouw of renovatie huurcontracten te laten ontbinden wegens 'dringend eigen gebruik'. Maar daar lijkt in enkele gemeenten verandering in te komen. Het argument is daarbij dat de nieuwe woningen verhuurd gaan worden aan een andere doelgroep om het complex of een buurt diverser te maken. De Woonbond vindt dat hiermee misbruik wordt gemaakt van de wet. Sloop/nieuwbouw en renovatie zorgen altijd voor een flinke natuurlijke verhuisbeweging, die zo nodig gebruikt kan worden om een buurt qua type woningen en huren diverser te maken. Daarvoor is het echt niet nodig om de zittende huurders die graag in de buurt blijven wonen uit hun huis te verjagen. Wat ons betreft wordt de wet op dit punt verduidelijkt.

Concrete maatregelen

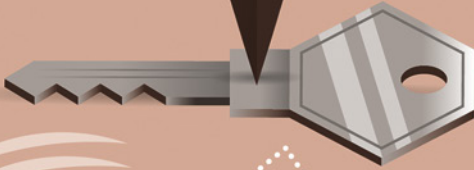
De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de zeggenschap van huurders te verbeteren:

- Uitbreiding van het instemmingsrecht van huurders in de Overlegwet.
- In de Overlegwet vastleggen dat afgedwongen kan worden dat een verhuurder actief meewerkt aan het uitoefenen van het recht op organisatie.
- De positie van huurders in gemengde complexen moet wettelijk worden versterkt.
- Bestempel het vragen van een te hoge huurprijs als economisch delict.
- Voer een verhuurvergunning met kwalificatie-eisen in om huurders te beschermen tegen kwaadwillende verhuurders (huisjesmelkers).
- Verbeter de bescherming van huurders bij een gang naar de Huurcommissie.
- Geef huurders in de vrije sector in dezelfde mate toegang tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector.
- Start een landelijk expertisecentrum huurteams, om in meer gemeentes huurteams op te kunnen zetten.
- Maak bindende afspraken met commerciële verhuurders over het tegengaan van betalingsachterstanden om huisuitzetting te voorkomen.
- Verbeter de opsporingsbevoegdheden van de ACM om malafide bemiddelaars aan te pakken.
- Het toestaan van tijdelijke huurcontracten moet beperkt worden tot zeer specifieke situaties.
- Er moet een goede schadecompensatieregeling komen voor huurders met aardbevingschade.
- Wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik' moet worden aangescherpt.

13. <https://tinyurl.com/y3l4l2dl>

14. <https://tinyurl.com/y6ehhnb>

Hoofdstuk 4



Betaalbaarheid van wonen

Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 1: Een betaalbare woning voor iedereen**
- **Doelstelling 4: Gelijke monniken, gelijke kappen, voor huurders en kopers**
- **Doelstelling 5: Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke prestaties**

Betaalbaarheid van wonen is de afgelopen jaren de topprioriteit geweest van de Woonbond. Dat is niet verwonderlijk, want sinds de invoering van de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2013 stegen de huren voor corporatiewoningen met 10% boven inflatie, terwijl de inkomens van veel corporatiehuurders inflatievolgend zijn. Dat heeft de koopkracht van deze groep flink aangetast. De laatste jaren vlakt door de afspraken in de Sociale Huurakkoorden van 2015 en 2018 de stijging bij de corporaties af, maar nu exploderen in de regio's met een gespannen woningmarkt de huren in de vrije sector.

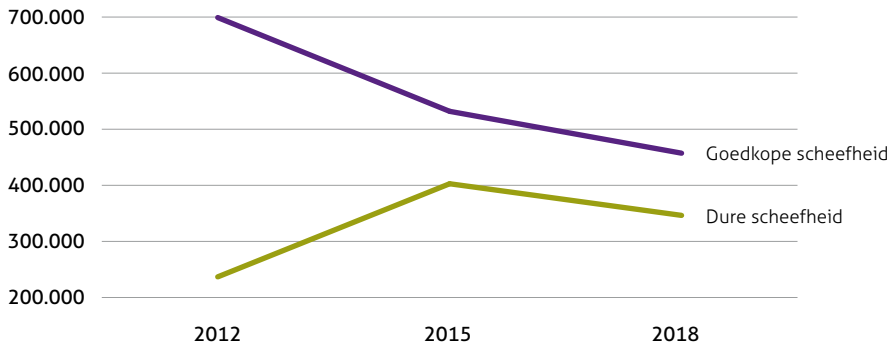
WoON 2018 laat zien dat de gemiddelde woonquote van huurders (het percentage van hun inkomen dat zij betalen voor wonen) sinds 2015 gestabiliseerd is op 35%. De woonquote voor huurders zonder huurtoeslag in de sociale huursector bedraagt zelfs 39%. De woonquote voor

eigenaar-bewoners bedraagt 28%. Grote verschillen dus, waarbij huurders nog steeds een veel hogere woonquote hebben dan eigenaar-bewoners. De Woonbond is een voorstander van een maximale woonlastenquote. In zijn Meerjarenbeleidsplan heeft de Woonbond zich uitgesproken voor een maximale woonlastenquote voor huishoudens met een minimum inkomen: maximaal 30% voor alleenstaanden en 23% voor huishoudens met kinderen.

Dure scheefheid (laag inkomen/hoge huur) en goedkope scheefheid (hoog inkomen/lage huur) zijn de afgelopen jaren gedaald, zo is ook op te maken uit WoON 2018 (zie figuur 2). Dat is positief nieuws. Maar het is wel goed te bedenken dat de definities van goedkope en dure scheefheid niet gebaseerd zijn op woonquotes, maar op politiek bepaalde inkomensgrenzen.

Die grenzen zijn zodanig gekozen dat het aantal dure scheefwoners structureel onderschat en het aantal goedkope scheefwoners structureel overschat wordt. In WoON 2018 wordt ook opgemerkt dat als de huishoudens met een middeninkomen niet tot de goedkope scheefwoners worden gerekend, dat dan de goedkope scheefheid flink daalt. In plaats van 457.000 huishoudens gaat het dan over 244.000 huishoudens. Daarmee is de goedkope scheefheid geringer dan de dure scheefheid. Ten slotte zijn ook de bijkomende woonuitgaven – met name energiekosten – een belangrijke factor in de woonlasten. De afgelopen drie jaar was de energierekening redelijk stabiel, maar per 1 januari 2019 ging de rekening voor een gemiddeld huishouden, met name door de stijging van energiebelastingen, met € 320,- omhoog. Kortom: betaalbaarheid blijft vragen om onze onverminderde aandacht.

Figuur 2 – Dure en goedkope scheefheid in de huursector 2012, 2015 en 2018



bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie

In de huursombenadering worden de jaarlijkse totale huurinkomsten van een woningcorporatie gebonden aan een maximum. Het is een goed instrument om de huurontwikkeling te beheersen en tegelijkertijd de ruimte te bieden om onrechtvaardige verschillen in huur tussen vergelijkbare woningen weg te werken. In het Sociaal Huurakkoord 2018 is voor corporaties een jaarlijkse verhoging van de huursom met maximaal de inflatie afgesproken. Maar de huurverhoging van de ene woning mag hoger zijn dan van de andere. Als de ene woning extra huurverhoging krijgt, moet de huur van een andere woning juist omlaag.

Bij de introductie van de huursombenadering in 2016 was het uitgangspunt dat het herstellen van de relatie tussen prijs en kwaliteit in het huurbeleid centraal zou komen te staan. Dat is nog niet altijd waargemaakt. Bovendien is er het probleem dat zittende huurders (insiders) een veel gunstiger positie hebben dan nieuwe huurders

(outsiders). Want voor de laatste groep gaat de (nieuwe) huur vaak –fors– omhoog. Om deze reden zijn en blijven wij principieel voorstander van het onderbrengen van de opbrengst van de huurharmonisatie (huurverhoging van een woning bij wisseling van huurder/mutatie) in de huursom. Bij het Sociaal Huurakkoord 2018 is deze wens niet gerealiseerd. Afspraken over individuele huurverhogingen binnen de huursom en over de huurverhoging bij mutatie, worden op lokaal niveau gemaakt.

De Woonbond is voorstander van de volgende aanpak:

- Spreek een streefhuurbeleid af. Daarbij moet de relatie tussen de (nieuwe) huur en de kwaliteit van de woning centraal staan. Zo wordt de relatie tussen de prijs van de woning en de kwaliteit versterkt. Mede door toepassing van de huursom worden ongelijke huurprijzen ingeval van gelijke kwaliteit meer gelijk getrokken.

- Maak een afspraak over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huurverhoging per 1 juli én over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huurverhoging bij mutatie. De optelsom van beide is een goede maatstaf voor de gemiddelde ontwikkeling van de huur.
- Laat de huurontwikkeling van afzonderlijke woningen hoger of lager zijn naarmate de huidige huur verder afwijkt van het gemiddelde. Zo worden geleidelijk de huurverschillen tussen vergelijkbare woningen weggewerkt en daarmee een einde gemaakt aan de onrechtvaardige huurverschillen tussen huurders die al lang in een woning wonen en relatieve nieuwkomers.
- Bij een afspraak over een huursomontwikkeling ten gevolge van de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie hoort een 'begrote huursom' met een beschrijving van de woningvoorraad waarop die betrekking heeft. Aan het eind van het huurjaar kan dan worden vastgesteld of de feitelijke huurontwikkeling binnen de afgesproken grenzen blijft.

Het woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel (wws), ook wel puntenstelsel genoemd, is bedoeld als bescherming voor huurders. Het systeem beoogt om een relatie te leggen tussen de maximale huur en de kwaliteit van de woning. De belangrijkste kwaliteiten zijn de grootte, de ligging, het afwerkingsniveau en de energiestaat. Bij een bepaald aantal punten hoort een maximale huur. In de basis een prima systeem dat veel woekerhuren heeft kunnen bestrijden. Maar helaas: de woningwaarde bij vrije verkoop (woz) is inmiddels ook opgenomen in het wws. Daardoor is met name in overspannen woningmarkten de huurbescherming vrij-

wel wegge gevallen. De woz neemt vaak een heel hoog percentage in binnen het wws; meer dan 30% is geen uitzondering. Kleine appartementjes van 25m² krijgen daardoor al meer punten dan de liberalisatiegrens en boven die grens mag een verhuurder vragen wat hij wil. Daarmee voldoet het systeem niet meer aan het doel waarvoor het is opgezet: het beschermen van de huishoudens met een lager of middeninkomen tegen veel te hoge huren. De minister heeft inmiddels aangekondigd de invloed van de woz te willen beperken tot 33% om zo meer woningen te behouden in het sociale segment⁽¹⁵⁾. Dit is echter bij lange na niet voldoende om de betaalbaarheid voor de doelgroep te verzekeren, het biedt hooguit wat soelaas in de steden met de hoogste woz-waardes zoals Amsterdam en Den Haag.

Er zitten nog meer onlogische elementen in het wws. Zo is het puntenaantal voor energiestaat gelijk voor grote en kleine woningen, terwijl de besparing op de energierekening bij een grote woning veel hoger is dan bij een kleine. Ook is de puntenwaardering voor oppervlakte ongeacht de grootte gelijk, terwijl de bouwkosten per vierkante meter voor een klein appartementje drie keer hoger zijn dan voor een grote eengezinswoning. De manier waarop de voorzieningen in een woning gewaardeerd worden, heeft weinig relatie met de kosten die daarvoor gemaakt worden. Daardoor is het interessant om het puntenaantal op te krikken met wat 'luxe'-voorzieningen. Ook de 35% opslag voor zorgwoningen staat in geen verhouding tot de extra voorzieningen die daar tegenover staan. Kleine woningen voor senioren worden door deze opslag onbetaalbaar. Hetzelfde geldt voor de monumentenpunten. Voor gemeentelijke monumenten is een 15% opslag mogelijk over alle onderdelen, dus ook als het een zorgwoning betreft. Dan is er zelfs sprake van een dubbele opslag. En ten slotte heeft veroudering geen invloed op de puntenwaardering, terwijl de feitelijke

kwaliteit in een sleetse woning veel lager is dan in een nieuwbouw- of pas gerenoveerd huis.

De Woonbond stelt de volgende oplossingsrichting voor:

- De basiswaardering voor een woning is gebaseerd op het woningoppervlak waarbij de puntenwaardering per m² afneemt naarmate de woning groter is.
- Ligging/regio, afwerkingsniveau en energiestatistiek worden uitgedrukt in een opslagpercentage op de m²-punten.
- De opslag voor ligging/regio (gebaseerd op WOZ-waarde) bedraagt maximaal 20%.
- De waardering voor afwerkingsniveau wordt niet bepaald op basis van specifieke kenmerken (bv. lengte aanrecht), maar op basis van een kwaliteitsklasse: basis, gemiddeld, luxe. De opslag voor het hoogste niveau bedraagt maximaal 20% of 25 punten. Bij de opslag moeten ook de (regionale) bouwkosten worden betrokken.
- Bij de energiestatistiek worden de labels F en G op 0 gewaardeerd. De opslag voor het hoogste niveau (energieneutraal) wordt afgeleid van de besparing op de energierekening.
- Voor veroudering komt er weer een aftrek van 1% per jaar. Bij iedere grote renovatie (uit te drukken in % van de bouwkosten) begint de teller weer op 0. Dat is een stimulans voor verhuurders om van tijd tot tijd te investeren in groot onderhoud en woningverbetering.
- De opslag voor zorgwoningen wordt uit het wws gehaald.
- De opslag voor monumenten moet aangepast worden zodat dubbele opslag niet meer mogelijk is.
- De prijs per wws-punt is gerelateerd aan de nieuwbouwkosten voor woningen.

Ten slotte moet het woningwaarderingstelsel ook gelden voor woningen in de vrije sector, in ieder geval voor woningen tot 200 wws-punten. Dit is een uitbreiding van de huurprijbsbescherming en voorkomt dat de huur van woningen die qua puntenaantal net boven de liberalisatiegrens uitkomen in schaarse gebieden voor exorbitante prijzen aangeboden kunnen worden. Door het wws ook voor deze woningen te laten gelden, kunnen ze beschikbaar blijven voor het middensegment.

Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag

De eigendomsneutrale behandeling van wonen maakt een einde aan het grote verschil in financiële behandeling van huurders en eigenwoningbezitters. Bij huurders is de huurtoeslag beperkt tot huishoudens met een laag inkomen en een sobere woning. De fiscale aftrek voor de eigen woning heeft geen plafond, noch voor het inkomen, noch voor de grootte of luxe van de woning. Al jarenlang gaat er meer geld naar eigenaar-bewoners dan naar de mensen met de laagste inkomens (die in een huurwoning wonen). In 2018 is de gemiddelde huurtoeslag € 93,- per huurder, terwijl het gemiddelde netto-belastingeffect bij eigenaar-bewoners € 178,- bedraagt (cijfers WoON 2018). Dat voelt onrechtvaardig en dat is het ook.

Reeds in 2012 stelden Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbond, NVM en VBO in Wonen 4.0 een eigendomsneutrale subsidie op betaalbaarheid van wonen voor. In de kern ging het over de vervanging van de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait door één eigendomsneutrale woontoeslag. De hoogte van

de woontoeslag is afhankelijk van het aantal leden van een huishouden, het inkomen achter de voordeur en eventuele bijzondere omstandigheden in het huishouden (met name: zorggerelateerd). De Woonbond is een voorstander van een integrale herziening van het belastingstelsel, oftewel het samenvoegen van de diverse overheidsbijdragen (zorgtoeslag, kindertoeslag, hypotheekrenteaftrek, huurtoeslag, etcetera).

De voordelen zijn evident:

- Er is een gelijkwaardige behandeling: het maakt niet uit of iemand koopt of huurt.
- De steun komt niet meer voor een groot deel terecht bij mensen die het eigenlijk niet nodig hebben. Het gaat dus zuiniger om met belastinggeld.
- De ongelijke ondersteuning van huren en kopen zorgen nu voor een gapend gat tussen enerzijds sociale huur (gesubsidieerd) en anderzijds de koopsector (zwaar gesubsidieerd). Daardoor komt het middenhuursegment niet goed van de grond. Door de koppeling tussen de hoogte van de woontoeslag en de hoogte van de betaalde hypotheekrente of de hoogte van de huur los te laten, verdwijnt dit gat.

De Woonbond is voorstander van een woontoeslag gebaseerd op inkomen, huishoudgrootte en eventuele functiebeperkingen⁽¹⁶⁾. De uitvoering daarvan kan met een vouchersysteem. Een voucher geeft recht op een bepaald bedrag aan woontoeslag op basis van de persoonlijke situatie van het huishouden en onafhankelijk van de hoogte van de huur. Het loslaten van de koppeling tussen de feitelijke huur of betaalde hypotheekrente en de hoogte van de woontoeslag, is echter een ingrijpende wijziging. Toch heeft een vouchersysteem per saldo een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van de huidige huurtoeslag:

- Op dit moment leidt de huurtoeslag tot strategisch gedrag van verhuurders en huurders. Dat drijft de huurprijzen op.
- Wie nu in de vrije sector huurt, kan geen huurtoeslag krijgen. Dat lijkt logisch, maar is het niet. In de vrije sector wonen namelijk veel mensen niet uit vrije wil, maar omdat ze geen andere keuze hebben. Denk aan starters op de woningmarkt of huishoudens waarvan het inkomen gekelderd is door ontslag, echtscheiding of pensionering. Een vouchersysteem verkleint het verschil in behandeling van insiders en outsiders op de woningmarkt.
- Het huidige systeem waarbij de hoogte van de huur (en sommige servicekosten) meewegen in de berekening is buitengewoon complex. Dat leidt tot veel fouten bij de aanvragers en de Belastingdienst waardoor jaarlijks zo'n 15% van de uitbetaalde toeslagen moet worden teruggevorderd. Dat is buitengewoon problematisch voor huishoudens met lage inkomens en het ondermijnt bovendien het vertrouwen in het systeem.
- Regelmatig doen zich nieuwe problemen voor door wisselwerking tussen huurtoeslag en andere regelingen. Zo constateerde de Nationale Ombudsman recent⁽¹⁷⁾ dat de invoering van tijdelijke huurcontracten ertoe heeft geleid dat de huurtoeslag van vrouwen, die een 'tussenwoning' huren van een opvanginstelling, wordt teruggevorderd omdat hun huurcontract 'naar zijn aard van korte duur is'. De vrouwen voldoen aan de inkomenseis, de huisvesting is uiterst sober, maar toch wordt er teruggevorderd. In een vouchersysteem zou dat probleem niet optreden.

Er kleven ook enkele nadelen aan een vouchersysteem. Een risico is dat huishoudens met lage inkomens de bijdrage niet gaan besteden aan hun woning, maar aan andere noodzakelijke uitgaven. Wij denken dat dit risico te ondervangen is door verhoging van de liberalisatiegrens, verbeteringen in de woonruimteverdeling en een bouwprogramma dat zorgt voor een gemengd woningaanbod in alle wijken. Een ander nadeel is dat een voucher-systeem dat werkt met vaste bedragen flinke verschillen oplevert tussen huishoudens die erop vooruit of achteruit gaan. Dat effect kan verkleind worden door het voucher te verstrekken als een bijdragepercentage van de woonlasten, zoals is voorgesteld in een studie van Platform31⁽¹⁸⁾.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen

De Woonbond heeft altijd fundamentele kritiek gehad op de inkomensafhankelijke huurverhoging en heeft deze kritiek nog steeds. Allereerst omdat deze regeling een ongewenst onderscheid maakt tussen huurders en kopers. Huurders met een middeninkomen worden bestempeld als scheefwoners en moeten extra huur gaan betalen. Terwijl kopers met eenzelfde inkomen niet méér hypotheekrente (of belasting) gaan betalen. Dat onderscheid is niet gebaseerd op een lagere woonquote van huurders met een middeninkomen dan die van kopers. Integendeel: de woonquote van eigenwoningbezitters is nu al lager. Daarom is dit onderscheid moreel onacceptabel.

Een tweede argument tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is de ondermijning van het principe van de ongedeelde stad. Gemengde wijken waar hoge en lage inkomens, oude en jonge mensen,

kleine en grote huishoudens kunnen wonen, hebben grote maatschappelijke meerwaarde. In eenzijdige, arme wijken kunnen juist veel problemen ontstaan die uiteindelijk tegen veel publieke kosten opgelost moeten worden via extra uitgaven voor onderwijs, zorg, welzijn en veiligheid. De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot het vertrek van de middeninkomens uit de corporatiecomplexen, dus tot segregatie naar inkomen. Dat is een zeer ongewenst effect. Corporaties moeten een brede doelgroep, inclusief de middeninkomens, kunnen bedienen en de inkomensafhankelijke huurverhoging frustreert dat. De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt ook tot problemen voor de mantelzorg: inwonende mantelzorgers duwen het gezamenlijke inkomen omhoog en dus wordt er meer huurverhoging in rekening gebracht door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er ontstaat dan een negatieve prikkel voor mantelzorg.

In de derde plaats staat de inkomensafhankelijke huurverhoging op gespannen voet met het uitgangspunt dat de kwaliteit leidend moet zijn bij het bepalen van de huurprijs. En de Woonbond is juist een voorstander van het versterken van de relatie tussen de kwaliteit en de huur van de woning.

Samenvattend: de Woonbond vindt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging huurders discrimineert ten opzichte van kopers. Het systeem leidt ook tot lage inkomenswijken. Daarom ligt afschaffing voor de hand. Zolang dat nog niet gebeurt is, dienen wijzigingen van het systeem zich in de volgende richting te bewegen:

- De inkomensgrens moet fors omhoog.
- De inkomensgrens moet gedifferentieerd worden naar huishoudgrootte en gebaseerd op de NIBUD-norm.
- Als je inkomen daalt, moet de huur ook weer omlaag.

Huurontwikkeling in de commerciële sector

Met de corporaties zijn in het Sociaal Huurakkoord harde afspraken gemaakt over betaalbaarheid. De particuliere verhuurders en commerciële verhuurders hebben zich niet bereid getoond zich bij deze afspraken aan te sluiten. Helaas, want juist in deze sectoren zijn de huren de laatste jaren fors gestegen⁽¹⁹⁾. In 2019 stegen de huren van corporatiehuurders in een sociale huurwoning met gemiddeld 2%. Huurders van sociale huurwoningen van andere verhuurders en huurders in de vrije sector zagen hun huur met gemiddeld maar liefst 3,3% stijgen⁽²⁰⁾.

Ook huurders in de commerciële sector hebben bescherming tegen hoge huurverhogingen nodig, zowel in de gereguleerde huur als in de vrije sector. De Woonbond pleit er daarom voor om een maximum te stellen aan de jaarlijkse huurverhogingen. Deze zouden maximaal inflatie +1% moeten bedragen.

Daarnaast moet er ook, net als in de corporatiesector, een goede en transparante monitoring van de aantallen woningen, de huren van die woningen en de huurontwikkeling komen.

Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur

In hoofdstuk 2 'Een brede sociale huursector' gingen we in op de rol van woningcorporaties bij het realiseren van extra aanbod in het middensegment (€ 700,- tot € 1.000,-). In het verleden hadden ook de Nederlandse pensioenfondsen omvangrijke portefeuilles huurwoningen in het middensegment. Vaak verhuurden zij die bij voorrang aan hun pensioendeelnemers en pensioengerechtigden. De pensioenfondsen bouwden die portefeuilles af omdat

hun focus kwam te liggen op het maximaliseren van het portefeuillerendement. Daarmee wilden zij de pensioenpremies zo laag mogelijk houden.

Wij pleiten ervoor dat de Nederlandse pensioenfondsen weer een substantieel deel van hun vermogen gaan beleggen in huurwoningen voor de middeninkomens. Een redelijke prijs/kwaliteitsverhouding op locaties waar de vraag naar woningen hoog is, levert vrijwel 100% verhuurzekerheid over een lange periode op. Dat rechtvaardigt een lagere risico-opslag en dus een lager aanvangsrendement. Ook voor pensioendeelnemers kan dit meerwaarde opleveren. Bijvoorbeeld als zij voorrang krijgen bij de huur van woningen van de pensioenbelegger waarbij hun pensioenfonds is aangesloten. Dat heeft voor pensioendeelnemers een meerwaarde ten opzichte van beleggingen door hun pensioenfonds in hoogrenderend vastgoed met een hoger risicoprofiel.

Betaalbare koopsector

De koopsector heeft op dit moment een gemiddeld marktaandeel van 60%. In het landelijk gebied is het marktaandeel nog groter, tot meer dan 80%. Daarmee is het dus de dominante eigendomsvorm. De prijs van vrijwel alle koopwoningen wordt bepaald via het marktmechanisme. Dat heeft grote nadelen voor huishoudens met een lager of modaal inkomen. In gebieden met een gespannen woningmarkt verdient een drie- of meerpersoonshuishouden met een belastbaar inkomen van € 50.000 – bijna € 12.000 méér dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning – te weinig om een eigen woning te kunnen financieren. In het hele land leiden de prijsschommelingen die het gevolg zijn van het marktmechanisme tot onbetaalbaarheid in tijden van hoogconjunctuur en tot 'onder water staan' in tijden van laagconjunctuur. De facto is daarmee de toegang tot de koopsector voor een groot deel van de huishoudens geblokkeerd.

In het verleden zijn door overheden en corporaties pogingen gedaan om door middel van regulering of bijzondere koopconstructies de betaalbaarheid te verbeteren en de risico's voor de eigenaar-bewoner te verkleinen. Gemeenten hebben met een kettingbeding voor betaalbare koop (nieuwbouw) eisen gesteld aan de vraagprijs bij doorverkoop, waardoor een woning niet direct kan worden doorverkocht tegen de volle marktprijs. De praktijk leert dat de handhaving van een kettingbeding arbeidsintensief is omdat verkopers dit niet melden bij de gemeente. In de praktijk worden kettingbedingen zelden gehandhaafd.

Woningcorporaties hebben twintig jaar geleden het concept Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) ontwikkeld waarvan Koopgarant⁽²¹⁾ inmiddels de belangrijkste variant is. De essentie van de constructie is dat de koper bij aankoop een korting krijgt op de marktwaarde, maar bij verkoop verplicht is om de woning weer aan te bieden aan de corporatie. En dat tegen een prijs die bepaald wordt op basis van een taxatie waarbij waardegroei of -daling ten opzichte van de aankoopsom in een bepaalde verhouding wordt verdeeld.

MGE was een tijdlang redelijk populair, maar daaraan is een eind gekomen nadat corporaties verplicht werden om op hun balans 100% financiële middelen te reserveren voor de terugkoop van deze woningen. Daarmee wordt een enorm beslag gelegd op de investeringsruimte van de corporatie waardoor andere prioriteiten in het geding komen. Ook de strakkere inkadering van de kerntaken in het kader van de Woningwet 2015 heeft een negatief effect gehad op de omvang van de MGE-portefeuille.

Spijtig genoeg verdwijnt daarmee een koopvorm die een haalbaar alternatief vormt voor middeninkomens die de vrijmarktprijs niet kunnen betalen. Beschermde koopvormen hebben nog meer volkshuisvestelijke voordelen. Ze vormen een instrument om middeninkomens vast te houden in wijken met veel corporatie-

bezit. Bij terugkoop kan de corporatie de afweging maken om opnieuw uit te geven in koop(garant) of de woning weer in de verhuur te nemen. Bij woningen die in vol eigendom verkocht zijn, bestaat er (zonder hoge maatschappelijke kosten) geen weg terug. En ten slotte blijft tussen de eigenaar-bewoner van een beschermde koopwoning en de corporatie een relatie bestaan. Dat maakt het eenvoudiger om deze eigenaren te betrekken bij renovatie of verduurzamingsprojecten. Bij verkoop in vol eigendom vormen verkochte woningen in de toekomst vaak de rotte kiezen in een complex.

De Woonbond pleit ervoor om de hoogte van de reserveringsverplichting voor beschermde koopvormen te heroverwegen op basis van de praktijk. De mutatiegraad van beschermde koopwoningen ligt in de orde van 10% per jaar waardoor de feitelijke kapitaalbehoefte voor het voldoen aan de terugkoopverplichting veel lager is. Zo kan het aanbod aan MGE-koopwoningen op termijn weer ruimer worden.

Een andere interessante tussenvorm tussen koop en huur is de wooncoöperatie of (coöperatieve) woonvereniging. Wooncoöperaties hebben veel verschillende gedaanten. Huurders die als collectief eigenaar worden van hun complex en dus de facto hun eigen huisbaas worden. Of die een beheercoöperatie beginnen waarbij zij zelf het beheer van de woningen uit handen nemen van de verhuurder. De wens om duurzaam te leven, niet alleen in ecologisch maar ook in sociaal en economisch opzicht, springt er bij veel initiatieven uit als een gemeenschappelijke deler. In deze aspecten schuilt een grote maatschappelijke meerwaarde van wooncoöperaties voor de (volks)huisvesting in Nederland. Volkshuisvestelijk heeft de wooncoöperatie meer slagkracht dan de Vereniging van Eigenaren. Dat kan een groot voordeel zijn met het oog op de energietransitie die ons de komende decennia te wachten staat.

De 'Genossenschaften' zijn in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk een populaire eigendomsvorm voor de middeninkomens in stedelijke agglomeraties, met name bij appartementencomplexen. De (nog) relatief geringe populariteit van de wooncoöperatie in Nederland hangt samen met de verschillen in fiscale regimes voor huren, kopen en gezamenlijk kopen tussen Nederland en de genoemde landen.

Om wooncoöperaties te stimuleren moet er blijvend ingezet worden op het wegnemen van belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van wooncoöperaties.

Concrete maatregelen

Om wonen weer betaalbaar te maken stelt de Woonbond de volgende concrete maatregelen voor:

- Scherp de huursombenadering verder aan door onder andere de huurharmonisatie terug in de huursom te brengen en een (lokaal) streefhuurbeleid af te spreken.

- Neem het wws op de schop: de woningwaardering moet weer een goede weergave worden van de kwaliteit van de woning.
- Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging af.
- Introduceer een eigendomsneutrale woontoeslag in de vorm van een vouchersysteem.
- Voor de commerciële sector moeten regels komen inzake maximale huurverhogingen.
- Voor de commerciële sector moet een transparant monitorsysteem komen voor onder andere de huurprijzen en de jaarlijkse huurverhogingen.
- Pensioenbeleggers moeten gaan investeren in betaalbare en kwalitatief goede middenhuurwoningen die met voorrang kunnen worden toegewezen aan hun pensioendeelnemers.
- Pas de reserveringsverplichting voor beschermde koopvormen aan aan de praktijk.
- Zorg dat belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van wooncoöperaties worden weggenomen.

-
15. www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2019Z17376&-did=2019D36031
 16. www.platform31.nl/nieuws/opinies-over-de-betaalbaarheid-van-wonen
 17. 'Vrouwen uit de knel? Het vervolg' (pag. 24), Nationale Ombudsman, 14 mei 2019.
 18. Variant C in 'Overstag met de huurtoeslag', Platform31, juli 2016.
 19. 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.
 20. www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/36/huren-stijgen-met-2-5-procent-in-2019
 21. www.opmaat.nl/particulier/producten/koopgarant

Hoofdstuk 5



Beschikbaarheid



Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 2: Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte**
- **Doelstelling 3: Woonruimteverdeling niet – alleen – overlaten aan de markt**

Ieder mens heeft recht op goede huisvesting, passend bij zijn gezinssamenstelling en levensfase. Helaas is dat tegenwoordig steeds lastiger te realiseren. De wachttijden voor een sociale huurwoning (tijd die een actief woningzoekende nodig heeft om een sociale huurwoning te bemachtigen) zijn in veel gemeenten de laatste jaren fors gestegen⁽²²⁾. Ook voor huurwoningen in het middensegment staan in grote delen van het land lange rijen en een koopwoning is voor veel mensen een onbereikbaar goed geworden.

Veel woningzoekenden komen hierdoor in de knel. Jongeren blijven steeds langer bij hun ouders wonen⁽²³⁾. Starters zitten vast: ze hebben onvoldoende wachttijd opgebouwd voor een sociale huurwoning en hebben vaak een tijdelijk arbeidscontract waardoor ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek. De enige mogelijkheid die overblijft is een vrijesectorhuurwoning. Deze zijn echter schaars en heel duur, zeker in de grote steden. Wat overblijft, is een kamer huren of met vrienden een appartement delen. Niet altijd ideaal als je inmiddels je studie hebt afgerond en aan een 'volwassen' leven wil beginnen of wil gaan samenwonen met je partner.

Jonge stellen en gezinnen weten vaak wel een appartement te bemachtigen, maar die

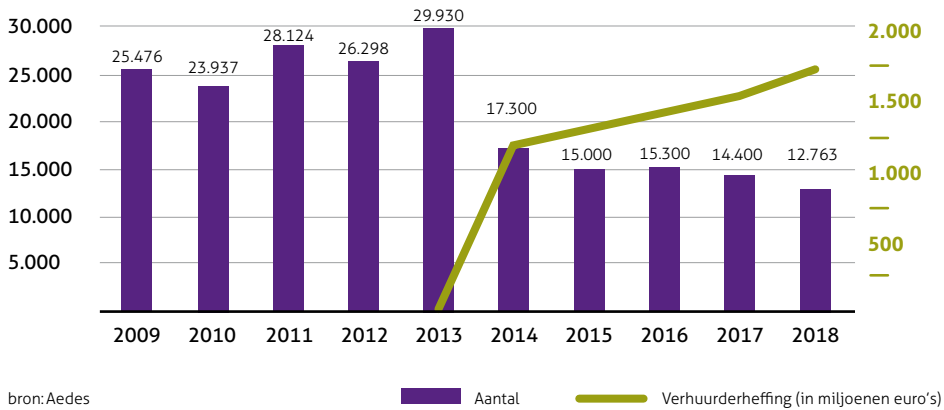
zijn te klein en niet geschikt voor gezinsuitbreiding. Een tuin en voldoende slaapkamers voor alle kinderen zijn wensen die vaak niet gerealiseerd kunnen worden.

En ouderen wonen juist in de eengezinswoning die te groot en te lastig in onderhoud is geworden. Zij zouden wellicht graag verhuizen naar een levensloopbestendige woning, maar die zijn op veel plekken een schaars goed, zeker in de eigen wijk.

Ook andere doelgroepen zoeken een passende plek. Woonwagenbewoners hebben bijvoorbeeld een standplaats nodig voor hun woonwagen, liefst in de buurt van hun familie. We hebben de spoedzoekers, mensen die na bijvoorbeeld een scheiding met spoed een woning nodig hebben. Ook zij zitten in de knel en zoeken noodgedwongen hun toevlucht bij familie en vrienden of in niet-legale woonruimte zoals vakantie-woningen. En het meest schrijnende gevolg van de krapte op de woningmarkt: het aantal daklozen is in tien jaar tijd meer dan verdubbeld: van 18.000 in 2009 naar ruim 39.000 in 2018⁽²⁴⁾. Daar komt bij dat er een grote druk staat op de maatschappelijke opvang, zowel vrouwenopvang als beschermd wonen, omdat mensen niet door kunnen stromen naar een betaalbare woning.

Voor de toenemende schaarste zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Zo is het aantal huishoudens tussen 2015 en 2018 toegenomen met 345.000 tot bijna 7,9 miljoen. De groei komt voor een groot deel voor rekening van een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën (WoON 2018). Maar ook de terugloop in nieuwbouw ten tijde van de crisis, zowel in de koopsector als in de sociale huursector, is een belangrijke factor. Het overheidsbeleid speelde daar geen onbelangrijke rol in. Zo zette de introductie van de verhuurderheffing een flinke rem op nieuwbouw door corporaties (zie figuur 3). Het is de hoogste tijd om de trend te keren en te zorgen dat er meer betaalbare woonruimte beschikbaar komt!

Figuur 3 – Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009-2018



De huidige voorraad beter benutten

Het efficiënter inzetten van de huidige voorraad is een goede manier om op relatief korte termijn meer ruimte te creëren. Nederland telt zo'n 7.741.000 woningen. Er zijn ruim 3 miljoen alleenstaande huishoudens. 1.191.000 daarvan wonen in een woning met vier of meer kamers (WoON 2018).

Ook zijn er regio's in Nederland die kampen met een krimpende bevolking en leegstand van woningen. Kan al die ruimte beter benut worden? Er zijn verschillende manieren waarop we de beschikbare woonoppervlakte beter kunnen verdelen.

Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen

Schaarse woonruimte moet eerlijk en transparant verdeeld worden. De Woonbond pleit daarom voor een landelijk platform voor het aanbieden en toewijzen van sociale huurwoningen. We noemen het ook wel het 'Funda' voor huurwoningen, naar het voorbeeld van het platform waarop koopwoningen aangeboden worden. Dit heeft diverse voordelen: transparantie van het aanbod, uniforme informatieverstrekking over de eigenschappen van de woningen, betere woningmarktdata voor analyse en onderzoek, bevordering van de mobiliteit en kostenbesparing. Voor woningzoekenden wordt duidelijk welk aanbod er is in welke regio en wat de slaagkans is. Je hoeft je maar één keer in te schrijven op één plek.

Uiteraard blijven regels voor het toewijzen van de woningen wel nodig. Binnen deze toewijzingsregels kan ruimte worden gegeven aan lokale/regionale invulling. Toewijzing zou kunnen gaan op basis van een puntensysteem, waarbij punten worden toegekend op basis van zaken als sociale en economische binding, het achterlaten van een sociale huurwoning en opgebouwde inschrijfduur. Voor bepaalde typen woningen moet de gemeente, net als nu, voorrangscriteria vaststellen. Bijvoorbeeld leeftijd, gezondheid, gezinsgrootte. Daarbij moet voorkomen worden dat bepaalde groepen veel meer kans op een woning hebben dan anderen. Alle doelgroepen moeten een gelijke kans hebben om op een redelijke termijn een passende woning te vinden. Daarop kan binnen de bestaande voorraad gestuurd worden door het labelen van de woningen. Kijk daarbij ook naar de verhuisketens die op gang gebracht worden door verhuisbewegingen. Als je het senioren makkelijker maakt om te verhuizen, komt er wellicht een eengezinswoning en/of een starterswoning vrij.

Lokaal of regionaal kan ook worden gekozen voor het verdelen van woningen middels loting. Mensen die zich om welke reden dan ook niet of pas laat hebben ingeschreven voor een woning, komen nu vaak niet aan de bak. Loting is een middel om ook mensen zonder (noemenswaardige) inschrijfduur meer kans te geven op een woning. Hiermee worden echter woningen onttrokken aan de voorraad voor mensen met een lange inschrijfduur. Of dit middel wordt ingezet, is een lokale afweging. Daarbij pleiten wij er wel voor dat het vooral de minder populaire woningen zouden moeten zijn die worden verloot, waarbij in het kader van de leefbaarheid wel de spreiding over complexen en wijken in de gaten moet worden gehouden. Ook gewogen loting is een mogelijkheid: iedereen loot mee, maar zijn of haar kansen zijn mede afhankelijk van bijvoorbeeld inschrijfduur.

Woonfraude, zoals in de vorm van illegale onderhuur, staat een eerlijke en transparante verdeling van woningen in de weg. Het gebruik van woningen als wietplantage onttrekt die woningen aan de voorraad. Woonfraude moet daarom streng en effectief bestreden worden.

Doorstroming bevorderen

Zoals eerder benoemd wonen veel eenpersoonshuishoudens in een woning met vier of meer kamers. Vaak gaat het om ouderen die nog in hun gezinswoning wonen terwijl de kinderen al uitgevlogen zijn. En dat is natuurlijk een individuele keuze: als iemand zich er thuis voelt en geen wens of noodzaak heeft om te verhuizen, moet blijven wonen in de eengezinswoning mogelijk zijn. Er zijn echter ook mensen die niet zo prettig meer wonen en wél een verhuiscens hebben naar een beter passende woning. Of mensen die daar überhaupt nog niet over hebben nagedacht maar er best voor te porren zijn. Zorg dat deze mensen makkelijker kunnen doorstromen. Dan wonen zij comfortabel en komt er bovendien een woning voor grotere huishoudens vrij. Voor veel ouderen is de drempel nu hoog om te verhuizen naar een geschiktere woning. Vanwege een hogere (of te hoge) huur, onbekendheid met het aanbod, opzien tegen het gedoe van een verhuizing. Gemeenten en corporaties creëren steeds vaker goede regelingen om de overstap makkelijker te maken. Wij pleiten er voor dat dit een landelijke aanpak wordt, uiteraard met ruimte voor lokale invulling. Belangrijk is wel dat er dan ook een passend aanbod aan geschikte woningen voor senioren en/of eenpersoonshuishoudens moet zijn. De gemeente moet goed in kaart brengen wat de opgave voor seniorenhuisvesting is, dit verwerken in de woonvisie en hierop sturen bij nieuwbouw en transformatie.

Een andere mogelijke manier om te zorgen dat meer mensen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen, is woningruil. Dit is al mogelijk maar blijkt in praktijk lastig te realiseren. Wij pleiten ervoor dat corporaties en andere verhuurders dit faciliteren. Dat kan door huurders die hierin geïnteresseerd zijn een platform te bieden, bijvoorbeeld binnen het door ons gewenste landelijke aanbodsysteem ('Funda voor huurwoningen', zie hiervoor). Corporaties zijn nu ook aan het experimenteren met het creëren van verhuisketens op basis van zoekdata. Hierdoor kunnen meer mensen doorstomen naar een passende woning⁽²⁵⁾. Dit soort innovatieve manieren om de beschikbare voorraad beter te gebruiken, moeten gestimuleerd worden.

Samenwonen

Een andere manier om beter gebruik te maken van de huidige voorraad is het samenwonen te vergemakkelijken. Met de huidige regelgeving wordt samenwonen tegengewerkt. Zo is er de voordeurdelerskorting of kostendelersnorm: mensen die een uitkering ontvangen en die samen (gaan) wonen worden gekort. Die kostendelersnorm moet worden afgeschaft omdat er juist veel voordelen zitten aan samenwonen. Naast een efficiënter gebruik van de woningvoorraad heeft het samenwonen ook andere maatschappelijke voordelen. Zoals het bestrijden van eenzaamheid en het bevorderen van mantelzorg. Vooral voor het verlenen van mantelzorg moeten de regels rond samenwonen versoepeld worden. Het is overigens al mogelijk om gebruik te maken van een uitzondering op de (samenwoon)korting op je bijstandsuitkering als er sprake is van zorgverlening. Die uitzondering moet breder toegepast worden en gelden voor iedereen die zorg nodig heeft. Ook moet het makkelijker worden voor mensen die wegens mantelzorg bij iemand intrekken, om op het huurcon-

tract te worden bijgeschreven. Vaak is dit niet mogelijk en komt een mantelzorger op straat te staan, na overlijden of opname in het verpleeghuis van degene die hij of zij verzorgt. Dat weerhoudt veel mensen om bij iemand in huis te gaan wonen en dat maakt informele zorg veel moeilijker.

Leegstand terugdringen

Beperk de leegstand van woningen zo veel mogelijk. Dat kan op verschillende manieren. Zo kan digitalisering van het toewijzingsproces door verhuurders de doorlooptijd verkorten, waardoor de tijd dat de woning leeg staat afneemt. Hierbij moet uiteraard de privacy van woningzoekenden gewaarborgd zijn en moeten er oplossingen komen voor mensen die minder digitaal vaardig zijn. Ook de invoering van een goed aanbodsysteem met duidelijke informatie (die transparante woonruimteverdeling die we al beschreven) bevordert dat woningzoekenden vooraf goed geïnformeerd worden. Dat vermindert het aantal weigeringen. Om leegstand bij mutatie terug te dringen, moeten corporaties hun processen rond mutatieonderhoud aanscherpen. Bovenstaande maatregelen zorgen naast het verhogen van de beschikbaarheid van woningen ook voor lagere leegstandskosten.

Een strengere handhaving op het te lang leegstaan van gebouwen op basis van de *Wet kraken en leegstand* is nodig. Nog te vaak horen we dat prima (woon)gebouwen onnodig en onnodig lang leegstaan, vaak omdat de eigenaar wacht op een goed moment om te verkopen of te herontwikkelen. Tot slot: in veel krimpregio's wordt leegstand niet veroorzaakt door inefficiënte procedures of speculerende eigenaren, maar door een teruglopend inwonersaantal en een mismatch tussen vraag en aanbod. De enige oplossing hiervoor is een lange-termijnoplossing: deze regio's moeten weer

aantrekkelijk worden voor alle leeftijds- en inkomensgroepen. Een goed ruimtelijk-economisch beleid dat inzet op mobiliteit, werkgelegenheid en voorzieningen is onontbeerlijk.

Aandeel sociale huurwoningen bewaken

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven, stagneert de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang door een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Ook de zoekduur voor actieve woningzoekenden binnen het sociaal segment loopt op in vrijwel alle woningmarktregio's. Het is dus zaak om te zorgen dat het aandeel betaalbare sociale huurwoningen beschermd wordt op die plekken waar dat nodig is. De sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door corporaties en andere verhuurders moet dan ook aan banden gelegd worden. Sloop, verkoop of liberalisatie is alleen toegestaan als het verlies aan sociale voorraad direct minimaal gecompenseerd wordt. Dus een sociale huurwoning verkocht: minimaal een, maar liefst meer toevoegen. Daarbij moet ook gekeken worden naar de spreiding van sociale huurwoningen in de wijken. Verkoop of liberalisatie kan alleen toegestaan worden in wijken met een hoog percentage sociale huur, niet in wijken met een relatief laag percentage.

Rijk eindverantwoordelijk voor groei woningvoorraad

Het woningtekort is in 2019 opgelopen tot 294.000⁽²⁶⁾. Om dit in te lopen streeft de minister ernaar de komende jaren minstens 75.000 woningen per jaar te bouwen. Op zich een nobel streven, maar de Woonbond

zou ook graag zien dat er gewerkt wordt aan beleid dat zorgt voor continuïteit van de productie op de lange termijn en een evenwichtige, toekomstbestendige voorraad. Wat ons betreft is de minister eindverantwoordelijk voor het oplossen van het woningtekort en moet zij de voorwaarden scheppen voor realisatie door gemeenten en provincies. Daarbij moet het Rijk ook sturen op voldoende aantallen betaalbare woningen en op de kwaliteit van deze woningen, zoals eisen ten aanzien van toegankelijkheid, buitenruimte en leefruimte. En het ontmoedigen van sloop. Sloop heeft immers een negatief effect op de netto groei en heeft niet zelden een andere reden dan puur de fysieke staat van de woningen.

Anticyclisch bouwen

De overheid moet ervoor zorgen dat in tijden van laagconjunctuur de woningbouwproductie op peil blijft. Zij dient te bevorderen dat met name corporaties en gemeenten in tijden van laagconjunctuur extra investeren in woningbouw en in tijden van hoogconjunctuur minder. Naast het op peil houden van de woningbouwproductie heeft dit als voordeel dat de bouw een aantrekkelijker branche om in te werken wordt die meer zekerheid op de lange termijn biedt.

Eerder is genoemd (hoofdstuk 2) dat de Woonbond vindt dat de verhuurderheffing afgeschaft moet worden zodat dit geld ingezet kan worden voor extra woningbouw door corporaties. Als we het geld van de verhuurderheffing storten in een investeringsfonds kan dit anticyclisch worden ingezet. Op deze manier wordt (een deel van) de investeringscapaciteit van de corporatiesector ingezet op die plekken waar het nodig is en op die momenten dat het nodig is.

Verder kan meer continuïteit gecreëerd worden door onder andere duidelijke en langlopende afspraken over de bouw-programmering en daarbinnen de aandelen goedkoop, midden en duur. De bouwpro-grammering moet regionaal worden afge-stemd op de totale toekomstige vraag, niet alleen op de vraag van hogere inkomens of korte termijn. Provincies en gemeenten moeten dus goed in kaart brengen hoe de toekomstige vraag zich ontwikkelt (ook op het gebied van wonen met zorg!) en daar een gezamenlijk meerjarenplan op maken. Het Rijk moet deze plannen monitoren. Ook pensioenfondsen kunnen bijdragen aan continuïteit in productie en een even-wichtige voorraad: pensioengeld kan ge-bruikt worden om huurwoningen te bouwen voor pensioeneelneemers en gepensio-neerden. Wij zien hierbij vooral kansen in het versterken en vergroten van het middenhuursegment. In hoofdstuk 4 zijn we hier dieper op ingegaan.

Industrialisering en vraagbundeling

Prefab woningbouw kan de oplossing zijn voor de grote vraag naar woningen in een groot deel van het land. Bouwtijd wordt verkort, de bouwkosten gaan omlaag en ook de kwaliteit en duurzaamheid zijn hiermee ge-baat. Uiteraard is architectuur belangrijk en moet er oog zijn voor variatie en inpassing in de omgeving. Door modulaire uiterlijke kenmerken kan dit gerealiseerd worden. Als corporaties bovendien hun vraag bun-delen, wordt inkoopvoordeel gerealiseerd en innovatie en doorontwikkeling gestimuleerd.

Tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen bouwen wordt door een deel van de politiek gezien als de panacee voor de schaarste op de woningmarkt. In ruil voor korting op de verhuurderheffing wordt het bouwen van tijdelijke woningen gestimuleerd. De Woonbond vindt dit niet de juiste oplossing en geeft de voorkeur aan permanente woningen die beter én goedkoper zijn omdat de aan- en afloop-kosten van tijdelijke woningen hoog zijn in relatie tot de levensduur. Wel kan het bouwen van tijdelijke wo-ningen in enkele gevallen een voordeel opleveren. Experimenten met nieuwe woonvormen of de tijdelijke invulling van bestaande gebouwen bijvoorbeeld. Om de doorstroming in de maatschappelij-ke opvang en beschermd wonen te verbe-teren, zijn op korte termijn veel eenvoudige eenpersoonswoningen nodig. Datzelfde geldt voor spoedzoekers en andere mensen die acuut knel zitten. Goede tijdelijke huisvesting kan dan soelaas bieden, mits er meteen ook plannen worden ontwikkeld voor structurele oplossingen.

Grondbeleid

Ga speculatieve grondhandel tegen. Op plekken waar de vraag naar woningen het grootst is, is de grond het duurst. Dat lokt grondspeculatie uit en verkaveling. Handel in grond voegt geen enkele woning extra toe, maar genereert alleen maar geld voor speculanten. Door verkaveling worden bouwplannen steeds moeilijker te realiseren. Om te bevorderen dat er meer woningen gebouwd worden, is het dus zaak dat grondeigenaren meewerken aan de maatschappelijke opgave. Daar waar dat niet gebeurt, moet de gemeente de moge-lijkheid hebben ze daartoe te dwingen. Bijvoorbeeld door het ontwikkelrecht los te koppelen van het eigendomsrecht. Om speculatie met bouwgrond waar al een

bouwvergunning voor is afgegeven tegen te gaan, stellen wij ook voor om een bouwvergunning in te trekken als er na twee jaar nog niet gestart is met de bouw. Maar ook gemeenten zelf moeten stoppen met het gunnen van grond aan de hoogste bidder en het speculeren met grond. Dit is niet in het belang van de burger die een betaalbare en geschikte woning nodig heeft. Invulling van ontwikkel- en transformatielocaties van de gemeente moet gebeuren op basis van de woonvisie en voorzien worden van een transparante verantwoording over de procedure en de ontvangen (financiële) vergoedingen.

Transformatie

Als het gaat om uitbreiding van de woningvoorraad wordt vaak de nadruk gelegd op nieuwbouw. Maar transformatie van leegstaande of leegkomende ziekenhuizen, verzorgingshuizen, fabrieken, kantoorgebouwen etcetera kan ook een belangrijke bijdrage leveren. De laatste jaren is daar meer oog voor en gebeurt dit op steeds grotere schaal. In 2017 ging het om een toevoeging van zo'n 7600 woningen door transformatie, naast 63.000 nieuw gebouwde woningen⁽²⁷⁾. Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een speciale doelgroep. Bijvoorbeeld woonvormen, al dan niet met zorg en welzijn, voor ouderen. Of juist voor jongeren. Transformatielocaties zijn vaak ook heel geschikt voor het realiseren van bewonersinitiatieven: burgers die zelf invulling geven aan een gebouw. Dit levert innovatieve woonvormen op die passen bij de behoefte van de (wijk)bewoners. Gemeenten moeten daar ruimte voor bieden.

Concrete maatregelen

Om voldoende woningen voor iedereen te realiseren, stelt de Woonbond de volgende maatregelen voor:

- Introductie van een landelijk woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen door de corporatiesector.
- Schaf de voordeurdelerskorting af.
- Bevorder dat elke gemeente een goede doorstroomregeling heeft.
- Beter sturing op leegstand door transparantie en handhaving.
- Anticyclisch bouwen bevorderen door de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsfonds en een langetermijnbouwprogrammering.
- Industrialisering en vraagbundeling om het bouwproces te versnellen en goedkoper te maken.
- Grondspectatie tegen gaan door verkaveling te verbieden en het mogelijk maken de bouwvergunning in te trekken.
- Bij transformatie van gebouwen moeten gemeenten ruimte bieden aan bewonersinitiatieven of innovatieve woonvormen voor doelgroepen.

22. ['Wachttijden voor sociale huurwoningen nemen toe'](#), Rigo, april 2019.

23. ['Mijlpalen twintigers schuiven op'](#), CBS, 13 mei 2019.

24. ['Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld'](#), CBS, 23 augustus 2019.

25. <https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Help%20en%20uitleg/EenWoningRuilen/Proef%20verhuisketens>

26. ['Rapport Staat van de Volkshuisvesting'](#), Ministerie BZK, 28 mei 2019.

27. ['Staat van de Volkshuisvesting. Jaarrapportage 2019'](#), Ministerie BZK.

Hoofdstuk 6

Woningkwaliteit



Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 2: Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte**
- **Doelstelling 5: Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke prestaties**
- **Doelstelling 6: Een sterke corporatiesector**
- **Doelstelling 8: (Mede)zeggenschap, zelfbeheer en recht van initiatief**

De kwaliteit van het wonen ligt voor een groot deel vast. De bestaande voorraad woningen is daarbij bepalend. Slechts 2 à 3% van de voorraad wordt jaarlijks door renovaties en nieuwbouw veranderd of toegevoegd, dus het is niet eenvoudig om de kwaliteit van het wonen snel te beïnvloeden. De verwachting is wel dat dat aandeel de komende jaren zal gaan groeien. Omdat er nog steeds een woningtekort is en de energietransitie vereist dat zo'n beetje alle woningen in de komende dertig jaar aangepakt gaan worden. De focus van die verandering ligt op de energiekwaliteit van het wonen, maar het is van groot belang tevens te zorgen dat deze verbetering gaat leiden tot woningen die gezonder, veiliger, toegankelijker en comfortabeler (minder overlast-gevoelig) zijn. Voor een deel gaan deze verbeteringen hand in hand, maar dat is niet automatisch zo. Aandacht hiervoor is dus noodzakelijk. Woningen die aantoonbaar slecht zijn moeten hoe dan ook verbeterd worden. Het gaat hierbij vooral om schimmel, vocht, een slechte luchtkwaliteit en achterstallig onderhoud. Te veel huurwoningen kampen met deze gebreken.

Dit soort ongezonde woningen moet altijd aangepakt worden, ook al laten plannen die voortvloeien uit de energietransitie nog op zich wachten.

Bij de grootschalige energietransitie gaat het ook over hoe de participatie van bewoners wordt vormgegeven. Een goed participatieproces is mede bepalend voor het draagvlak voor deze verandering. Dat betekent dat het principe van de draagvlakmeting bij renovaties niet aangetast mag worden. Deze 70% instemmingsregel is in feite een toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel. Het biedt ook de basis voor een overleg tussen huurder en verhuurder over het voorstel. Desnoods kan een rechter altijd gevraagd worden om zich over de redelijkheid van het voorstel uit te spreken. De route naar de rechter staat altijd open voor zowel de huurder als verhuurder en dat gebeurt ook in de praktijk. Het zou contraproductief zijn om deze 70% toets te schrappen of te verlagen, aangezien het in de energietransitie belangrijk is om draagvlak te vinden en te houden. Logischer is het om juist ruimte te bieden aan individuen en groepen die voorop willen lopen en zelf met initiatieven komen.

De energietransitie zal de bestaande ongelijkheid tussen huurders en kopers eerder groter dan kleiner maken. Kopers hebben immers alle zeggenschap over de investeringen in hun woningen en daarmee hun woonlasten. Huurders zijn daarvoor afhankelijk van de eigenaar van het vastgoed, maar mogen er wel voor betalen. Een koper zal niet geneigd zijn een renovatie te doen die tot hogere woonlasten leidt, maar dat ligt anders bij verhuurders. Deze ongelijkheid in de uitgangspositie vereist een goede bescherming van huurders.

Veel huurwoningen met een slechte kwaliteit zijn eigendom van particuliere beleggers. De bereidheid van deze eigenaren om te investeren in kwaliteitsverbetering – of zelfs maar in een veilige woning – is zeer gering. Er moet daarom een gericht

programma van gemeenten komen om kwaliteitsgebreken in de particuliere huursector op te sporen en aan te pakken door middel van aanschrijving.

Betaalbare duurzaamheid

De energietransitie is dringend nodig. Om klimaatverandering tegen te gaan, zal iedere sector haar deel moeten bijdragen. In de huursector raakt dat individuele huurders direct. Om de nodige snelheid te kunnen maken is draagvlak en dus zeggenschap van bewoners onmisbaar. Maar van even groot belang is dat de betaalbaarheid wordt gegarandeerd.

Basisvoorwaarde is dat de woonlasten van huurders niet verder gaan oplopen. Daarover zijn gelukkig alle partijen het wel (min of meer) eens. Woonlastenneutraliteit is het uitgangspunt van zowel het Sociaal Huurakkoord 2018 als van het Ontwerp Klimaatakkoord. Daarbij kunnen we niet uitgaan van het gemiddelde. Dat zou er immers toe leiden dat pakweg de helft van de huurders er toch op achteruitgaat. Daarom gaan we uit van de minimale norm dat een ruime meerderheid (80% à 90%) van de huurders er op vooruit gaat. Dat biedt voldoende zekerheid voor het proces en het resultaat.

Voor de betaalbaarheid van een woning is niet alleen de huur van belang, maar tellen ook de overige lasten mee. Al langer is er de roep om een meer op de woonlasten gerichte benadering van betaalbaarheid. De totale woonlasten zouden dan ook een rol moeten spelen bij passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens dienen door corporaties woningen toegewezen te krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag⁽²⁸⁾. Met deze maatregel wordt duur scheefwonen voorkomen, maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de energielasten. Een hogere toewijzingsgrens

voor woningen met een lage energierekening (beter label) en vice versa is dus logisch. Het gevolg is ook dat niet de bulk van de woningen ongeacht de kwaliteit op dezelfde huurhoogte worden aangeboden, maar meebewegen met de echte kwaliteit. De uitwerking hoeft niet precies gelijk te lopen met iedere labelstap, maar kan ook in een kleiner aantal klassen. Het is overigens niet noodzakelijk om ook de huurtoeslagstructuur hierbij aan te passen, maar daar moet bij het vaststellen van de grenzen wel rekening mee worden gehouden.

Vele honderdduizenden huishoudens ervaren een vorm van energiearmoede. Dat kan in de vorm van een (te) hoge energierekening zijn, maar ook omdat mensen uit angst voor de energierekening in de kou zitten. Dat blijkt uit de vele honderden meldingen op het inmiddels gesloten Meldpunt Energiealarm⁽²⁹⁾. Wij constateren dat nog steeds vele huurders in slecht geïsoleerde, tochtige en vochtige huizen wonen en dat ondanks hun oproepen aan verhuurders daar niet altijd wat aan gedaan wordt. Gezien de stijgende energierekeningen (mede door verhoging van de energiebelastingen) en de beperkingen voor zittende huurders om daar iets aan te kunnen doen, zien wij grond te pleiten voor een dwingend systeem van huurbevrozingen. De huren van woningen met de laagste energielabels (F en G) dienen vanaf 2021 bevroren te worden. Deze systematiek kan dan in de daarop volgende jaren stapsgewijs toegepast worden op hogere labels. Deze methode zorgt er voor dat huurders die in slechte woningen wonen via de huurbevrozing worden gecompenseerd voor de stijgende energielasten. Het is tevens een sterke prikkel richting verhuurders om deze woningen te gaan verbeteren. Met name richting de private huursector is het noodzakelijk een sterkere prikkel in te bouwen. Bedenk hierbij dat ook vocht en schimmelproblematiek vaker in dit type woningen voor komt. Deze sector heeft verreweg het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel en is groeiende.

Deze subsidie-vrije prikkel is in het lange-termijnbelang van huurders én verhuurders.

Initiatiefrecht huurder verduurzaming

De 70% instemmingsnorm laat zien dat er voldoende draagvlak is voor renovatiemaatregelen. Het draagt ook bij aan de wens er voor te zorgen dat een ruime meerderheid van de bewoners erop vooruit gaat. Daarom is ook bij collectieve initiatieven deze 70% norm een logisch uitgangspunt. Complexen waarin huurders zelf een dergelijk draagvlak voor een ingreep aantonen, besparen de verhuurder de inspanning om tot draagvlak te komen. Een collectief initiatiefrecht op basis van de 70% norm is dan ook een logische toevoeging aan het individuele initiatiefrecht en heeft de potentie als een vliegwiel voor de energietransitie in de huursector te werken. Uiteraard is dat alleen nodig als verbetering per definitie allen in het complex raakt. Verbeteringen die ook op individueel niveau zijn uit te voeren, hoeven niet aan deze norm te voldoen.

Het is wenselijk om niet alleen te focussen op collectief initiatiefrecht bij verduurzaming, maar ook op mogelijkheden voor individuele huurders. Ruimte voor individuele initiatieven is belangrijk omdat er veel huurders in een grondgebonden woning wonen, die op individueel niveau verbeterd kan worden. In de vorm van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) zijn er al veel mogelijkheden voor huurders om daarin stappen te zetten. In zekere zin verandert bij een initiatiefrecht vooral de financiering van de voorzieningen. Deze wordt dan vooraf door de verhuurder gedragen in plaats van achteraf.

De bestaande mogelijkheden van het initiatiefrecht dienen uitgebreid te worden voor zowel individuen als voor collectieven. Ook nieuwe technieken dienen onder het

initiatiefrecht te vallen. Dat kan gaan om warmtepompen en pv-panelen, maar ook kleinere verbeteringen, zoals kierdichting en LED-verlichting in collectieve ruimtes.

De wijze waarop instemming op een renovatievoorstel wordt bepaald, moet preciezer vastgesteld worden. Er moeten waarborgen zijn voor de kwaliteit van de meting. Als dat voldoende is dan hoeven ook alleen de uitgebrachte stemmen mee te tellen. Daarnaast is het wenselijk de wettelijke verhuiskostenvergoeding te verbeteren. Nu heeft deze maar één smaak, namelijk een volledige verhuiskostenvergoeding of geen vergoeding. In de praktijk zijn er veel lichtere vormen van overlast, schade en tijdelijk bedorven woongenot. Het is daarom wenselijk een minimale landelijke norm voor renovatievergoedingen vast te stellen voor gevallen waarbij er geen sprake is van een complete verhuizing, maar er wel overlast wordt ervaren.

In gemengde complexen (appartementencomplexen met zowel huurders als eigenaar-bewoners) speelt een bijzondere problematiek. Huurders en kopers hebben binnen zo'n complex immers te maken met verschillende rechten en plichten. In een vve zou ook de grens van 70% kunnen gelden voor een initiatief, maar dan van alle bewoners samen. Daarbij is dan wel vereist dat onder beide groepen (kopers en huurders) een gekwalificeerde meerderheid voor stemt. Een verplichting tot investeren opleggen aan een verhuurder is en blijft wel met voorwaarden omgeven. Het hoofdpunt blijft dat dit kan, mits het voorstel voldoet aan minimale redelijkheidseisen. Bij kleinere verhuurders is het dan wel wenselijk dat er maatwerk mogelijk is.

De kracht van het initiatiefrecht is dat het uitgaat van draagvlak en niet een voorstel is dat op zoek is naar draagvlak. Mogelijk kan een extra randvoorwaarde zijn dat een initiatief bijvoorbeeld aansluit op de lokale warmtevisie.

Schimmel, vocht en luchtkwaliteit

Recente cijfers uit WoON 2018 laten zien dat vocht- en schimmelproblematiek nog meer voorkomt dan werd gedacht (zie figuur 4). Uit het onderzoek blijkt dat vooral bij de oudere huurwoningen de gemelde problematiek van schimmel en vocht tot ruim boven een derde oploopt.

Figuur 4 – Schimmel & vocht (2018)

	aantallen	aandeel
Koopwoningen	553.000	12%
Huurwoningen	922.500	28%

bron: WoON 2018⁽⁵⁰⁾

De oorzaken van vocht en schimmel zijn divers, maar als de situatie ernstig is, dan kunnen ook de gevolgen voor de gezondheid serieus zijn. Dit vereist een stevige aanpak. Problemen af doen door bewoners slechts te verwijzen naar beter ventileren is onacceptabel.

De normen voor de ventilatievoorzieningen in bestaande woningen zijn heel beperkt.

In principe geldt het 'rechtens verkregen niveau', dat is de eis die gold toen de woning werd gebouwd. Meestal betekent dit natuurlijke ventilatie en dat er in iedere kamer een raampje open moet kunnen. In de praktijk werken die voorzieningen onvoldoende of niet en dat verklaart de hoge aantallen klachten. Eisen aan de ventilatie in badkamers en keukens zouden omhoog moeten, zeker omdat daar nu ook veel meer warm water gebruikt wordt dan tijdens de bouw was voorzien.

Hiermee zijn nog niet alle klachten te herstellen. Schimmel en vocht kunnen ook samenhangen met bouwtechnische problemen. Als bewoners melding maken van schimmel en vochtproblemen dient

dit serieus onderzocht en aangepakt te worden. Mocht het vochtprobleem desondanks aanhouden dan dient de huurder om het oordeel van een onafhankelijke deskundige te kunnen vragen.

Bouwregelgeving

Bouwregelgeving voor nieuwbouw moet gebaseerd zijn op levensduurkosten. Woningen gaan 75-100 jaar mee. Het is in veel gevallen aanzienlijk duurder om 'tijdens de rit' een gebrek te herstellen, de isolatie te verhogen, de woning levensloopbestendig te maken, dan direct tijdens de bouw een goede toekomstbestendige kwaliteit te realiseren. Ook de eisen aan de toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking moeten omhoog, omdat ook toegankelijkheid achteraf lastig te realiseren is.

Sinds 2010 is de bouwregelgeving voor verbouwing/transformatie van bestaande gebouwen gebaseerd op het reeds verkregen niveau. Het is wijs en wenselijk om bij renovaties en transformaties in principe aan de nieuwbouweisen te gaan voldoen, tenzij dit aantoonbaar onuitvoerbaar (verdiepingshoogte) of onbetaalbaar is.

Voor woningen met een monumentenstatus moet voorlopig worden uitgegaan van een lagere, realistische eis aan de duurzaamheid. Voorkomen moet worden dat renovatie van monumenten zo duur wordt dat deze woningen met zekerheid uit de sociale huur vallen. Omkeerbare aanpassingen, zoals zonnepanelen en minimale verandering zoals gewoon HR++glas dienen mogelijk te worden gemaakt om zo de kosten van de verduurzaming te drukken.

De positie van de bewoner is bij de privatisering van het bouwtoezicht onvoldoende gewaarborgd. Een wettelijk verplichte verzekerde garantie zou ervoor zorgen dat het leveren van een wanprestatie er nooit toe leidt dat de bewoner met de brokken

blijft zitten. Daarbij dienen wat ons betreft ook de rechten van de huurder geborgd te zijn. De meeste verhuurders maken zich niet zo druk over bouwgebreken die niet leiden tot hogere exploitatiekosten. Maar koudebruggen tasten wél het woongenot van de huurder aan en verhogen diens energierekening.

Jaarlijks komen tien tot twintig mensen om door incidenten die veroorzaakt zijn door defecte of slecht onderhouden woninginstallaties. Een verplichte periodieke APK voor woninginstallaties in de risicocategorie woningen kan de risico's op brand, explosie, koolmonoxidevergiftiging, legionella en dergelijke verregaand beperken. De komende dertig jaar worden bijna zes miljoen woningen verduurzaamd in het kader van het Klimaatakkoord. Het is zaak dat die operatie gecombineerd wordt met het verbeteren van het binnenmilieu en voorkomen dat er juist nieuwe problemen ontstaan. Zoals oververhitting in de zomer door onvoldoende zonwering en zomerventilatie of verslechtering van de brandveiligheid door de toepassing van brandbare isolatiematerialen in de gevel⁽³¹⁾. Tot op heden is een sturende rol van consumenten bij bouwprojecten en bouwregelgeving altijd zeer beperkt gebleven. Ten onrechte, want het zijn de consumenten die wonen en leven in de opgeleverde woningen. Een sturende rol voor gebruikers bij zowel het vooraf bepalen als bij het daadwerkelijk invulling geven aan bouwregelgeving en bij de plannen van nieuwe en bestaande fysieke woon- en leefomgevingen is noodzakelijk⁽³²⁾.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de kwaliteit van woningen te verbeteren:

- Een ruime meerderheid van de huurders gaat er bij woningverduurzaming in woonlasten op vooruit.

- Passend toewijzen aanpassen zodat de woonlasten bepalend zijn voor de passendheidsgrenzen.
- Invoeren systematiek waarin woningen met een slecht energielabel (beginnen bij G en F) in de komende jaren in aanmerking komen voor huurbevriezing.
- Verbreding materiele mogelijkheden voor het individueel initiatiefrecht.
- Uitbreiden initiatiefrecht naar collectief initiatiefrecht (70%).
- Gelijktrekken normstelling voor huurders en eigenaar-bewoners in een vve, zodat de focus hier op de bewoners komt te liggen.
- Normen voor onder andere ventilatie na renovatie verhogen naar nieuwbouwnormen.
- Huurders toegang geven tot oordeel onafhankelijke deskundigen bij voortdurende schimmel en vochtproblematiek.
- Bouwbesluit normen voor nieuwbouw ook van toepassing verklaren op woningen die ingrijpend worden vernieuwd.
- Versterking positie bewoners (gebruikers) bij het inroepen van de garanties in het kader van de oplevering van bouwwerkzaamheden.
- Invoeren verplichte APK op woninginstallaties in de risicocategorie.
- Versterken sturende rol van bewoners bij bouwregelgeving en bouwplannen.

28. Aftoppingsgrenzen 2019: laag € 607,46 en hoog € 651,03.

29. www.woonbond.nl/meldpunt-energiealarm-gesloten

30. <https://www.woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=174>

31. De brand in de Grenfell-tower in Londen (2017) was het gevolg van de toepassing van kunststof isolatiematerialen en een detaillering van de gevel die het mogelijk maakte dat de brand zich snel verspreidde.

32. 'De gebruiker aan het stuur', Woonbond, leder(In) en vac-punt Wonen, 2014.

Hoofdstuk 7

Wonen, zorg en welzijn

An illustration on a light green background depicting a diverse community. In the center is a large white gear with four spokes. A man with a beard and glasses, wearing a blue shirt and brown pants, is walking with a white walker and carrying a brown briefcase. To his right, a woman with a white headscarf and a green top is walking with a cane. Further right, a woman with a brown bob haircut and a red top is walking. In the foreground, two children are walking with a black dog. In the background, there are stylized trees, a city skyline, a soccer ball, and two colorful birds. The overall scene suggests a focus on housing, care, and well-being for all.

Doelstellingen

Met de voorstellen in dit hoofdstuk dragen we bij aan:

- **Doelstelling 9: Wonen is een dak boven je hoofd én een leefbare buurt**

Een woning staat niet op zich, maar is onderdeel van een leefomgeving. Voor iedereen is het belangrijk dat je je thuis voelt in je woning en in je woonomgeving. Voor kwetsbare mensen is dit nog belangrijker. Je veilig voelen, mensen ontmoeten en mee kunnen doen, zijn belangrijke voorwaarden voor een menswaardig bestaan. Ouderen, mensen met een beperking en mensen die kampen met psychiatrische problematiek hebben belang bij een toegankelijke woning in een uitnodigende woonomgeving waar ze mee kunnen doen en passende zorg en ondersteuning krijgen.

Recente wijzigingen in overheidsbeleid en regelgeving hebben grote impact gehad op onze samenleving. Om er een paar te noemen: het scheiden van wonen en zorg (langer thuis wonen), de invoering van de Woningwet 2015 waarmee corporaties zich moesten beperken tot het huisvesten van lage inkomens en tegelijkertijd beperkt werden in hun ruimte om te investeren in voorzieningen en leefbaarheid, de afschaffing van middelen voor de wijkaanpak, de decentralisatie van de zorg en daarmee de belangrijke rol die gemeenten hebben om in de zorg voor hun inwoners te voorzien.

De genoemde beleidswijzigingen in combinatie met demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens hebben geleid tot een nieuwe realiteit met nieuwe

ondersteuningsbehoeften van kwetsbare mensen. Steeds meer kwetsbare mensen moeten zelfstandig (blijven) wonen en daar is onvoldoende op geanticipeerd door de overheid. Eenzijdig bezuinigen op intramurale zorgvoorzieningen zonder aan de andere kant de wijkvoorzieningen en ambulante zorg op te schalen, heeft geleid tot grote problemen voor de burger, maar ook voor de samenleving. Er is een te groot beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen en de veerkracht van de mensen om hen heen. Vereenzaming, overbelasting van mantelzorgers, toenemende leefbaarheidsissues zoals woonoverlast zijn het gevolg. Uit WoON 2018 blijkt dat de tevredenheid over de sociale cohesie is afgenomen en ook het Rigo heeft recent aangetoond dat de leefbaarheid in kwetsbare wijken is verslechterd⁽³³⁾.

Het tij moet keren. De mens en de maatschappij moeten het uitgangspunt zijn, niet wetten, budgetten en marktwerking. Wij willen een ongedeelde wijk, waar iedereen zich thuis voelt, prettig met zijn burensamen kan leven en naar vermogen een bijdrage kan leveren aan de samenleving. En we willen dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt om dit te helpen realiseren.

Toegankelijkheid en veiligheid

Iedereen moet kunnen participeren in de samenleving. Dit is ook vastgelegd in het 'VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap'. Een voorwaarde voor participatie is dat de openbare ruimtes en gebouwen toegankelijk zijn voor iedereen. Dit is belangrijk voor mensen met een handicap, maar ook voor ouderen. Gemeenten zijn hier in meerdere of mindere mate ook al mee aan de slag, maar dit kan beter. Gemeenten moeten een duidelijke visie

hebben op een inclusieve samenleving en wat dit betekent voor de openbare ruimte en de woningvoorraad.

Ook woningen moeten voor iedereen goed toegankelijk zijn. Of je nu een rollator hebt of een kinderwagen, een drempelloze woning met voldoende ruimte om te draaien is voor iedereen fijn. Het Rijk moet ervoor zorgen dat eisen aan toegankelijkheid worden opgenomen in het Bouwbesluit. Bij bestaande bouw is renovatie en verduurzaming een goed moment om ook meteen aanpassingen ter verbetering van de toegankelijkheid te realiseren.

Ten slotte moet de brandveiligheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking aangescherpt worden. Veel mensen die zelfstandig thuis wonen, zijn minder zelfredzaam en kunnen bij brand niet meer zelfstandig actie ondernemen. Goede brandveiligheidsvoorzieningen en procedures zijn dan ook onontbeerlijk voor de veiligheid van bewoners en hun burens.

Voldoende en betaalbare levensloopbestendige woningen

Bevorder dat ouderen en mensen met een beperking makkelijk naar een levensloopbestendige woning kunnen verhuizen als ze dat willen. Veel ouderen wonen in een huis dat niet meer past. Te groot, te veel onderhoud, trappen. Verhuizen naar een geschiktere woning is lastig. Ten eerste is er op veel plekken een tekort aan levensloopbestendige woningen, zeker in de eigen wijk, of ze zijn te duur. Vaak moeten ze dan een hogere huur betalen voor een kleiner oppervlak of rijzen de servicekosten de pan uit. Als de woningen er wel zijn, en ook nog betaalbaar, dan zijn er andere obstakels: men ziet wellicht op tegen de rompslomp van een verhuizing, zeker als er geen mantelzorg is. Gemeenten moeten zorgen voor voldoende geschikte woningen die aansluiten bij de

wensen en behoeften van burgers, nu en in de toekomst. Daarom moet elke gemeente in kaart brengen wat de toekomstige opgave is op het gebied van wonen en zorg en dit omzetten naar een woonzorgvisie.

Hoeveel woningen zijn er nodig, welk type, welke prijsklassen, met of zonder zorg- en welzijnsvoorzieningen, geclusterd of juist niet? Zijn er voldoende voorzieningen in de wijk? En hoe gaan we de opgave realiseren met corporaties en andere partijen? Op die vragen moet een antwoord komen zodat elke gemeente toekomstperspectief kan bieden aan haar burgers.

Daarnaast is het belangrijk om senioren in een vroeg stadium bewust te maken van hun woonsituatie en hun toekomst op dat vlak. Dat kan door de inzet van bijvoorbeeld een senioren- of verhuiscoach. Geef inzicht in het aanbod of de mogelijkheden om het huis zelf aan te passen. En als er een geschikte woning is en men wil verhuizen, zorg dan voor een goede doorstroomregeling waarbij zaken als huurprijs en verhuiskosten of -hulp goed geregeld zijn.

Gemengd en gezamenlijk wonen

Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe en innovatieve gezamenlijke woonvormen, of het nu in familieverband, voor groepen gelijkgestemden of een mix van doelgroepen is, moet worden gestimuleerd. Gezamenlijke woonvormen bieden gezelschap, zingeving en informele zorg; een duurzame oplossing voor het 'langer thuis wonen'. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking. Eigenlijk voor iedereen die wat extra steun en gezelschap kan gebruiken.

Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties en zorgverzekeraars moeten hier ruimte voor creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren, dus ook financieel, ondersteunen. De financiering is naast

het vinden van een geschikte locatie vaak een probleem. Diverse maatschappelijke kosten-batenanalyses van gerealiseerde woonvormen tonen aan dat investeren in innovatieve gemeenschappelijke woonvormen onder aan de streep kosten bespaart, met name op het gebied van zorg. Maar het is vooral een investering in het welbevinden van bewoners.

Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer

Een toegankelijke en veilige wijk is niet voldoende, een wijk moet ook leefbaar zijn. Leefbaarheid gaat verder dan alleen het aloude adagium 'schoon, heel en veilig', het gaat ook om je thuis voelen in een buurt en je burens kennen. Elkaar kennen zorgt voor onderling begrip en dat maakt het makkelijker om problemen te voorkomen of ze in een vroeg stadium op te lossen. Dit geldt ook voor de professionals die werken aan leefbare wijken: organiseer dit zo dicht bij de burger als mogelijk en zorg dat je fysiek aanwezig bent in de wijk zodat de wijkbewoners je kennen en andersom. Verbinding zoeken met bestaande vrijwilligersnetwerken bevordert het onderlinge vertrouwen. Zorg in iedere wijk voor laagdrempelige ondersteuning bij het oplossen van problemen. Een plek waar alle bewoners terecht kunnen met vragen en voor hulp en ondersteuning, maar waar men ook met signalen over vereenzaming of verwaarlozing gehoor vindt. En met klachten over woonoverlast en leefbaarheid. Waar men de regie houdt over de opvolging van de klacht of melding en terugkoppeling verzorgt. Maar ook van waaruit men de wijk intrekt, met mensen praat en weet wat er speelt en nodig is. Investeren in goed buurtbeheer kan veel kosten die gepaard gaan met overlast, vandalisme en vervuiling voorkomen. Ook kan het een katalysator zijn voor het activeren van bewoners en bewonersinitiatieven.

Burgerinitiatieven

Gemeenten en corporaties: geef burgers de ruimte! Mensen weten zelf het beste wat er nodig is. Geef daarom ruimte aan burgerinitiatieven, zowel letterlijk als figuurlijk. Letterlijk in de zin van locaties, figuurlijk door open te staan voor ideeën en initiatieven. Dat niet alleen, zorg ook voor ondersteuning. Maar biedt ook daarbij ruimte voor creativiteit en onafhankelijkheid. Mensen met goede ideeën lopen nu vaak tegen een muur van bureaucratische regels en procedures op. Zorg voor een (gemeentelijk) klimaat waarin initiatieven van burgers voorrang krijgen, waar mensen en organisaties die iets voor elkaar kunnen betekenen aan elkaar gekoppeld worden en waar plannen niet top-down ontwikkeld worden, maar bottom-up. Wij vinden dat deze ruimte indien nodig ook afdwingbaar moet zijn door een eenvoudig wettelijk kader waarin buurtrechten zijn opgenomen. Met buurtrechten krijgen burgers meer zeggenschap over hun directe leefomgeving.

Een prachtig voorbeeld van een burgerinitiatief zijn de BewonersBedrijven⁽³⁴⁾. BewonersBedrijven zijn van en voor buurtbewoners en komen van de grond door inzet van actieve bewoners in panden die leeg stonden of leeg dreigden te komen. BewonersBedrijven hebben een enorme spin-off voor de buurt en haar bewoners. Ze werken op basis van vertrouwen en wat een ieder kan en wil bijdragen. Ze bieden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans op zinvol werk en startende sociale ondernemers een werkruimte. Ze zijn een ontmoetingsplek voor eenzame buurtbewoners, een veilige haven voor kwetsbare mensen en bieden ontwikkelkansen voor kinderen en jeugd. De invulling varieert per BewonersBedrijf en wordt afgestemd op de behoefte van de wijk. BewonersBedrijven hebben een positief effect op de leefbaarheid in de buurt. De Woonbond pleit ervoor dat in elke gemeente minstens een BewonersBedrijf komt.

Maatwerk voor kwetsbare burgers

Langer zelfstandig wonen en de afbouw van intramurale woonzorgvoorzieningen heeft ertoe geleid dat een groeiend aantal kwetsbare burgers zelfstandig woont. Ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische achtergrond wonen gewoon in de wijk. Meestal in een sociale huurwoning. Steeds vaker is er sprake van een concentratie van kwetsbare mensen in bepaalde wooncomplexen of buurten⁽³³⁾. De ambulante zorg en begeleiding voor hen is door de bezuinigingen op het sociaal domein in de GGZ vaak veel te karig. Het aantal meldingen van overlast door mensen met verward gedrag neemt de laatste jaren toe en de buurt, corporatie, welzijn en politie hebben er hun handen vol aan.

De Woonbond pleit voor betere zorg en begeleiding voor kwetsbare mensen. Op het moment dat ze uitstromen uit een zorginstelling moet passende en voldoende zorg aan huis goed geregeld zijn. Dit geldt ook als mensen al zelfstandig wonen maar daar steeds meer moeite mee krijgen. Daarnaast is maatwerk nodig bij de toewijzing van woningen voor deze groep. De woning en de woonomgeving moeten passen bij de zorgvraag van de bewoner: prikkelarm, of juist in een gemeenschappelijke woonvorm. Daarbij is spreiding over wooncomplexen, wijken en zelfs gemeenten van belang zodat er niet een te groot beroep op de sociale veerkracht van de omgeving gedaan wordt. Of juist wel bij elkaar, maar dan in een beschermd-wonenconstructie. Ten slotte zijn er plekken nodig waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en een zinvolle dagbesteding kunnen hebben. BewonersBedrijven kunnen die rol vervullen, maar ook welzijnsvoorzieningen van de gemeente zoals buurthuizen of wijkhuiskamers.

Regelgeving en budgetten

De overheid moet zorgen dat wetgeving en budgetten gestroomlijnd worden zodat ze de zorg voor burgers en de samenleving verbeteren en vereenvoudigen. Weg met de schotten tussen wonen, zorg en welzijn en redeneren vanuit de behoefte van de mens en de gemeenschap.

Zo moet het Rijk met een goede regeling komen om de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals ontmoetingsruimten te dekken. Immers, de behoefte aan dit soort voorzieningen is een direct gevolg van het scheiden van wonen en zorg en door investeringen in dit soort welzijnsvoorzieningen wordt er bespaard op de zorgkosten.

Verder pleit de Woonbond er voor dat leegkomende locaties van zorgorganisaties beschikbaar komen voor alternatieve woonzorgvormen. Deze locaties komen vrij door het beleid om langer thuis te wonen. Op dit moment vereist de regelgeving op grond van de *Wet toelating zorginstellingen* (WTZI) dat deze locaties verkocht worden aan de hoogste bieder omdat er anders zorggeld weg zou lekken. Dat voorkom je als je ervoor zorgt dat de locaties worden ingezet voor mooie woonzorgconcepten. Zorg dat de gemeente voor een acceptabel bedrag de grond kan kopen en beschikbaar stellen voor mooie woonzorginitiatieven.

Ongedeelde wijken en dorpen

Door de krapte op de woningmarkt en de explosief stijgende koop- en huurprijzen is er steeds meer sprake van verdringing. Er zijn wijken (met name in de grote steden) die zo gewild zijn, dat alleen mensen met een flinke beurs nog kans maken op een woning daar. Mensen met lage inkomens worden weggeduwd naar de randen van de stad en zelfs naar omliggende gemeenten. We willen dat iedereen prettig kan samenleven in wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Alle wijken zijn gebaat bij diversiteit en de aanwezigheid van voldoende sociaal kapitaal om de weerbaarheid van wijken te verhogen. Om dat te realiseren moet het woningaanbod in alle wijken gevarieerd zijn, dus een goede mix van sociale huur, middenhuur en koop. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de woonbehoeften van ouderen en mensen met een beperking. En uiteraard moet het voorzieningenniveau op peil zijn: winkels, onderwijs, zorg, ontmoeting, ontspanning en veel groen. De gemeente moet dit vastleggen in haar omgevingsvisie en hierop sturen via de prestatieafspraken en bij gronduitgifte en vergunningen voor nieuwbouw. Ook uitruil van grond tussen bijvoorbeeld een corporatie en een ontwikkelaar kan een goed instrument zijn. Hierdoor kan een ontwikkelaar in een wijk met veel corporatiebezit middenhuur- of koopwoningen realiseren en kan de corporatie in een wijk met veel dure woningen ook sociale huur bouwen. Daarnaast kunnen corporaties sturen op meer diversiteit in de wijken door middel van woningtoewijzingsbeleid. Ook moet de corporatie weer meer mogelijkheden krijgen om te investeren in leefbaarheid van wijken. Overigens is het goed als gemeenten in hun ruimtelijk beleid samenwerken in regionaal verband zodat er ook tussen gemeenten onderling een goede verdeling van de woningvoorraad en doelgroepen is.

Investeren in krimpgebieden

Op nationaal niveau is er sprake van een groeiende migratie vanuit (delen van) de buitenranden van het land naar de Randstad met als gevolg bevolkingskrimp, een sterke vergrijzing en het wegvallen van voorzieningen. Delen van Groningen, Friesland, Drenthe, Limburg en Zeeland hebben te kampen met steeds sterker teruglopende bevolkingsaantallen. Jongeren en gezinnen verlaten de regio en trekken naar de (Rand)stad in verband met studie en werk. De ouderen blijven achter. De vergrijzing is in deze gebieden daardoor extra problematisch en er is sprake van een vicieuze cirkel: minder gezinnen betekent minder voorzieningen, hetgeen de regio weer minder aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Het wordt steeds moeilijker om zorg te kunnen bieden aan de ouderen die achterblijven als gevolg van de teruglopende beroepsbevolking. Ook zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn op grotere afstand en dus minder goed bereikbaar. Gemeenten staan niet te springen om geschikte woningen voor ouderen te realiseren als dat leegstand betekent van eengezinswoningen terwijl geschikte levensloopbestendige woningen dichtbij voorzieningen juist hard nodig zijn. Het Rijk moet door middel van de *Nationale Omgevingsvisie* (NOVI) zorgen voor een goede afstemming van wonen, werken, mobiliteit en voorzieningen in alle regio's in het land. Dat betekent het stimuleren van werkgelegenheid in de krimpgebieden, zorgen voor een goede ontsluiting en zorgen dat het voorzieningenniveau weer op peil komt. De woningen voor gezinnen zijn er grotendeels al.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor:

- Gemeenten moeten hard aan de slag met de realisatie van een inclusieve samenleving.
- Toegankelijkheid van woningen moet geborgd worden in het Bouwbesluit.
- Brandveiligheid van woningen en wooncomplexen van senioren en mensen met een beperking moet beter worden geregeld.
- Elke gemeente moet een woonzorgvisie hebben, gebaseerd op de toekomstige opgave.
- Mensen moeten gefaciliteerd worden bij het verhuizen naar een beter passende woning, onder andere door doorstroomregelingen. Het Rijk moet erop toezien dat alle gemeenten zo'n regeling hebben.
- Bevorder dat in iedere wijk of buurt een fysiek loket komt waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld.
- Zorglocaties moeten beschikbaar blijven voor betaalbare woonzorgconcepten, het Rijk moet hiervoor de wet wijzigen (WTZI) waarin is vastgelegd dat zorgvastgoed voor een marktconforme prijs op de markt moet worden verkocht.
- Gemeenten moeten sturen op een gevarieerd woningaanbod en goede voorzieningen in elke wijk.
- Gemeenten moeten ruimte voor en ondersteuning bieden aan bewonersinitiatieven. Deze ruimte moet eventueel afgedwongen kunnen worden via een wettelijk kader.
- Corporaties en gemeenten moeten meer inzetten op bijzondere (gezamenlijke) woonvormen.
- Het Rijk moet werken aan goed ruimtelijk-economisch beleid zodat alle regio's in Nederland weer aantrekkelijke woonregio's worden.

33. 'Meer kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen', Rigo, november 2018.

34. www.lsabewoners.nl/ondernemen

Bijlage

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens Dit is een begrip uit de huurtoeslag, namelijk de bovengrens van het deel van de huur waarover de huurder 65% huurtoeslag ontvangt. Er zijn twee aftoppingsgrenzen, afhankelijk van de huishoudsamenstelling. De aftoppingsgrens speelt ook een rol in het passend toewijzen: huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag moeten een woning huren die past bij hun inkomen, oftewel een woning met een huur onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Aftoppingsgrenzen in 2020 zijn € 619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor drie- of meerpersoons-huishoudens.

Airbnb Bekende online marktplaats waar huiseigenaren en huurders hun woning voor een korte periode kunnen verhuren aan toeristen.

Arbeidsmigranten Mensen die vanwege werk, vaak voor beperkte duur, naar een ander land dan dat van herkomst trekken.

ATAD ATAD staat voor 'Anti Tax Avoidance Directive' en houdt onder andere een beperking van de renteaftrek op schulden in. De ATAD is een Europese regel en is in Nederland ingevoerd per 1 januari 2019. Hoewel deze regel is bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan, treft deze ook woningcorporaties.

Buurtrechten Met buurtrechten krijgen burgers meer zeggenschap over hun directe leefomgeving. Het gaat onder andere om het Recht om uit te dagen, ook bekend als de 'Right to challenge': actieve bewonersgroepen krijgen het recht om lokale dienstverlening vorm te geven en uit te voeren.

Buy-to-let Het kopen van een huis met het vooropgezette doel om het te verhuren.

Commerciële sector Huurwoningen die worden verhuurd door verhuurders niet zijnde woningcorporaties. Het kan gaan om institutionele beleggers of particuliere verhuurders.

Conjunctuur Conjunctuur is de verandering van het groeipercentage van de economie of de productie op de korte termijn.

Corporatie of woningcorporatie Een organisatie die zich zonder winstoogmerk richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken van corporaties zijn geregeld in de Woningwet 2015.

Daeb Daeb is de afkorting van Diensten van algemeen economisch belang. Daeb-activiteiten zijn (onder andere) het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen door corporaties. De Daeb-grens voor de huurhoogte is in 2020 € 737,14 (liberalisatiegrens), de Daeb-grens die de doelgroep afbakent (inkomensgrens) bedraagt in 2020 € 39.055.

Doorstroomregeling Een (vaak) gemeentelijke regeling die senioren ondersteunt om te verhuizen naar een andere woning die beter aansluit bij hun wensen.

Draagvlakmeting (70% instemmingsnorm)

Een verhuurder mag een wooncomplex alleen renoveren als het renovatievoorstel redelijk is. Als minimaal 70% van de bewoners instemt met het voorstel, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Via een schriftelijke akkoordverklaring kan de huurder aangeven of hij het eens of oneens is met het renovatievoorstel.

Eigenwoningforfait Het eigenwoningforfait (EWF) is een percentage van de woZ-waarde van de woning. Een woning-eigenaar moet dit jaarlijks opgeven aan de Belastingdienst. De Belastingdienst ziet het eigenwoningforfait als inkomsten die u hebt uit uw woning.

Energietransitie De energietransitie is de overgang van fossiele brandstoffen (gas, olie en kolen) naar duurzame energie (zoals zonne- en windenergie).

Gemengde complexen Appartementencomplexen waarin zowel huurders als eigenaar-bewoners (kopers) wonen.

Gereguleerde huur Zie sociale huur.

Housing Partnership Zie Urban Agenda for the EU.

Huurharmonisatie Het verhogen van de huurprijs van een woning bij wisseling van huurder (mutatie).

Huurprijsbescherming Het stelsel van wettelijke regels dat tot doel heeft de huurder van woonruimte bescherming te bieden tegen een te hoge aanvangshuur of onredelijke huurverhogingen.

Huursombenadering De huursombenadering is op 1 januari 2017 ingevoerd voor corporaties. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben of juist een relatief hoge huurprijs. Zolang de optelsom van alle huurprijswijzigingen niet hoger is dan inflatie (volgens Sociaal Huurakkoord 2018).

Huurtoeslag Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van de woning.

Hypotheekrenteaftrek Mensen die een hypotheek hebben op een woning, betalen rente en aflossing aan de geldverstrekker. De hypotheekrente die iemand betaalt, kan onder voorwaarden worden afgetrokken van het belastbaar inkomen. Hierdoor betalen ze minder inkomstenbelasting.

Initiatiefrecht Het recht van huurders om zelf voorstellen te doen aan de verhuurder inzake woningverbetering.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor huishoudens met een inkomen boven €43.574 (2020) mag een verhuurder een extra huurverhoging doorvoeren. Er zijn uitzonderingen gemaakt voor een aantal doelgroepen.

Insiders/outsidere Met 'insiders' worden in dit verband zittende huurders bedoeld. 'Outsidere' zijn woningzoekenden.

Intramurale zorgvoorziening Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

De geboden zorg kan bestaan uit begeleiding, verzorging en/of behandeling. Complementair hieraan is extramurale of ambulante zorg. Hieronder verstaat men zorg die de zorgvrager op afspraak in de praktijk van de hulpverlener krijgt, of die de hulpverlener bij de cliënt aan huis levert.

Levensloopbestendige woning Levensloopbestendig wonen betekent dat een woning geschikt is om in te blijven wonen. Ook als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een handicap. Levensloopbestendige woningen zijn goed toe- en doorgankelijk, veilig en comfortabel.

Liberalisatiegrens De huurliberalisatiegrens bepaalt of een woning een sociale huurwoning is of een vrijesectorhuurwoning. Was de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst lager dan of gelijk aan de toen geldende huurliberalisatiegrens? Dan is het een sociale huurwoning. Was de aanvangshuurprijs hoger? Dan is het een geliberaliseerde (vrijesector)woning. In 2020 is de liberalisatiegrens € 737,14.

Liberaliseren Bij mutatie de huur van een woning verhogen tot boven de liberalisatiegrens zodat deze woning in de vrije sector valt.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) biedt consumenten de mogelijkheid om een sociale huurwoning van een woningcorporatie te kopen. Het wordt Maatschappelijk Gebonden Eigendom genoemd, omdat de eigenaar (de koper) niet de mogelijkheid heeft om het huis op de vrije markt te verkopen. Als het huis verkocht moet worden, zal de woningcorporatie het huis terugkopen. Vervolgens heeft de woningcorporatie wel de mogelijkheid om het huis te ver-

kopen op de vrije markt. Bij verkoop van het huis aan de woningcorporatie wordt de winst of het verlies verdeeld tussen de voormalige eigenaar en de woningcorporatie. Een eventueel verlies wordt dus ook samen verdeeld.

Middeninkomen Er is geen officiële definitie van middeninkomen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken verstaat onder een middeninkomen een belastbaar inkomen tussen de € 38.000 en € 54.000 per jaar (2019).

Middensegment Huurwoningen tussen sociaal en dure huur in. Er zijn geen vaste grenzen, de Woonbond houdt een huurprijs tussen de € 737,- (liberalisatiegrens) tot aan € 1.000,- aan.

Mutatie Wisseling van huurder van een woning.

NIBUD Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, een onafhankelijke stichting die informeert en adviseert over de financiën van huishoudens.

Overlegwet In de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet), zijn de regels voor overleg tussen huurders en bewonersorganisaties en de verhuurder vastgelegd.

Particuliere verhuurder Ondernemer die voor eigen risico en winst woningen bezit voor de verhuur en eventuele verkoop.

Scheefwonen Wonen in een woning waarvan de huurprijs niet past bij het inkomen. Duur scheefwonen: de huur is te hoog voor het inkomen. Goedkoop scheefwonen: de huur is te laag voor het inkomen.

Sociaal Huurakkoord 2018 Akkoord tussen de Woonbond en Aedes waarin onder andere afspraken zijn vastgelegd over de maximale jaarlijkse huurstijging, kortingen bij goedkoop scheidwonen en een vergoedingentabel voor verduurzamingsmaatregelen.

Sociale huur Huurwoningen met een aanvangshuur die onder de liberalisatiegrens ligt (€ 737,14 in 2020). Bij een sociale huurwoning gelden maximale huurprijzen en een maximale huurverhoging. Huurders van een sociale huurwoning kunnen ook huurtoeslag krijgen. In de vrije sector gelden deze regels niet.

Starter Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Het gaat dus om een of meerdere personen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen.

Streefhuur De streefhuur is de gewenste huurprijs die een verhuurder een woning toekent op basis van eigenschappen zoals woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. De streefhuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het wws.

Transformatie Het ombouwen van bestaande panden (bijvoorbeeld kantoren) naar woningen.

Urban Agenda for the EU De 'Urban Agenda for the EU' wordt ook wel de 'Agenda Stad' genoemd. Het is een initiatief om steden meer invloed te geven op de beleidsbepaling binnen de EU. De 'housing partnership' is een onderdeel daarvan. Daarin kwamen lidstaten, steden, EU-instituten en belangenorganisaties bij elkaar om de visie van de

EU op huisvesting verder uit te werken. Het resultaat daarvan is een document met aanbevelingen. Die aanbevelingen kunnen overgenomen worden door de Europese Commissie, dan worden ze daadwerkelijk beleid.

Uitponden Het verkopen van huurwoningen die leegstaan.

Vennootschapsbelasting (VPB) Directe belasting op 'inkomen'. Rechtsvormen zoals een BV en een NV zijn altijd verplicht aangifte vennootschapsbelasting te doen. Een stichting, vereniging of vergelijkbare organisatie is dat soms.

Verhuurderheffing Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de woz-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen in het sociale segment waarvan de huur niet hoger is dan € 737,14 per maand (prijspeil 2020). In 2020 is de verhuurderheffing 0,562%.

Voordeurdelerskorting of kostendelersnorm In de *Participatiewet* van 2015 is de zogenaamde kostendelersnorm ingevoerd. Het houdt in dat een uitkering lager wordt naarmate meer (volwassen) mensen in dezelfde woning hun hoofdverblijf hebben.

Vouchersysteem Een voucher geeft recht op een bepaald bedrag aan huurtoeslag (of woontoeslag), op basis van de persoonlijke situatie van het huishouden en onafhankelijk van de hoogte van de huur.

Vrije sector Huurwoningen met een aanvangshuur die boven de liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020) ligt. Voor deze woningen gelden andere regels dan voor woningen in de sociale sector.

VVE De Vereniging van Eigenaren is het overkoepelende orgaan waarvan alle eigenaren automatisch (van rechtswege) lid worden zodra ze een appartementsrecht in het gebouw kopen. De VVE besluit gezamenlijk over de gezamenlijke gedeelten en zaken van en in het gebouw.

Wonen 4.0 In mei 2012 gepresenteerd plan door vier brancheorganisaties (Woonbond, Aedes, Vereniging Eigen Huis en NVM) voor een integrale hervorming van de woningmarkt.

Woningwet 2015 In de Woningwet (herzien in 2015) staan de spelregels voor woningcorporaties en hun taken. Zo moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Maar de wet bevat bijvoorbeeld ook de regels rond het maken van prestatieafspraken.

WoON 2018 Het ministerie van BZK laat elke drie jaar het grootschalige WoonOnderzoek Nederland uitvoeren. Dit WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Kernpublicatie van het WoON 2018 is 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', Ministerie BZK, 4 april 2019. www.woononderzoek.nl

Wooncoöperatie of coöperatie Onder een wooncoöperatie wordt verstaan een vereniging of coöperatieve vereniging (coöperatie) die in zelforganisatie in de woonbehoefte van haar leden voorziet. Dit kan in een vorm waarbij een toegelaten instelling de eigenaar van het vastgoed is en de wooncoöperatie verantwoordelijk is voor het beheer, of in een variant waarin het vastgoed in eigendom is van de wooncoöperatie.

Woonlasten Het totaal aan kosten die door een huishouden gemaakt worden voor het wonen. Voor een huurwoning gaat het dan om huur- en energielasten, belastingen van gemeente en waterschap (zoals reinigingsrecht en afvalstoffenheffing, rioolrecht, etc.) en eventuele servicekosten. Huur- en energielasten vormen samen gemiddeld 90% van de woonlasten.

Woonlastenneutraliteit Het gelijk blijven of lager worden van de totale maandelijke lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en huur. Dat wil zeggen dat de verlaging van de energierekening van een huishouden minimaal gelijk is aan de maandelijke huurverhoging op het moment dat de energiebesparende maatregelen worden genomen.

Woonruimteverdeling Woonruimteverdeling is een stelsel van regels om sociale huurwoningen te verdelen. Zulke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod. Corporaties en gemeenten spreken de regels samen af.

Woonquote De netto woonquote is het percentage van het netto huishoudinkomen dat besteed wordt aan de totale woonuitgaven.

Woz-waarde De woz-waarde is de getaxeerde waarde van een woning. Woz staat voor 'Wet Waardering Onroerende Zaken'.

Wws of Woningwaarderingssstelsel Met het woningwaarderingssstelsel kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de wws-punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen, de isolatie en ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld.

Colofon

Plan voor de Volkshuisvesting

Goed wonen is een mensenrecht

Eerste druk,
januari 2020

Samenstelling

Frederique Westenberg
Paulus Jansen

Eindredactie

Agnes Verweij
Mark Ubbink

Productie

René Jongeneelen

Illustraties

Studio Illurama: Leendert Masselink

Drukwerk & afwerking

Twigt GrafiMedia Moordrecht

Uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020 - 551 77 00
www.woonbond.nl

Aanvullingen / opmerkingen

volkshuisvestingsplan@woonbond.nl

© 2020 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. De illustraties uit deze uitgave mogen niet worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de illustrator.

Overname van teksten is toegestaan met bronvermelding.

De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Ruim 1,5 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Zo'n 9000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulenten

Gratis ondersteuning, activiteiten en symposia vanuit drie regiokantoren, voor lidorganisaties van de Woonbond.

Extra advies en ondersteuning

De dienstverlening bij het lidmaatschap is niet onbeperkt. De Woonbond biedt betaalde dienstverlening voor huurdersorganisaties via adviseurs, opleiders/trainers en onderzoekers. Woonbond-leden krijgen korting.

Huurderslijn

Telefonisch advies. Uitsluitend voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.

- 020 - 551 77 55 / ma - do: 10.00 - 13.00;
di: 18.30 - 20.00

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

- www.woonbond.nl/energie-besparen

Tijdschriften

Huurpeil is het vakblad voor de huursector. Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.

Huurwijzer is een laagdrempelig tijdschrift voor huurders en bewonerscommissies. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Publicaties

Woonbondpublicaties over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting.

- www.woonbond.nl/webwinkel

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op diverse nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.

- www.woonbond.nl/nieuwsbrieven

Eerste druk • januari 2020