

Plan voor de Volkshuisvesting

Naar een brede sociale woonsector

Concept, werkversie 2
23 mei 2019

uitgever

De Nederlandse Woonbond

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

info@woonbond.nl

www.woonbond.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Plan voor de Volkshuisvesting

Naar een brede sociale woonsector

Concept, werkversie 2
23 mei 2019

Inhoud

1. Inleiding	5	4. Beschikbaarheid	24
Waarom doen we dit eigenlijk?	5	Meer doen met de huidige voorraad	24
Goed volkshuisvestingsbeleid in negen doelstellingen en drie randvoorwaarden	6	Toevoegen woningen	26
2. Een brede sociale huursector	13	Concrete maatregelen	27
Vergroten doelgroep corporaties	13	5. Kwaliteit van wonen	28
Investeringsopgave	13	Betaalbare duurzaamheid	28
Afschaffen extra belastingdruk corporaties	14	Initiatiefrecht huurder verduurzaming	29
Wettelijke definitie sociale huur	14	Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'	30
'Middenhuur'	15	Bouwregelgeving	30
Concrete maatregelen	16	Concrete maatregelen	31
3. Betaalbaarheid van wonen	17	6. Rechtspositie huurders	33
Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie	18	Zeggenschap	33
Het woningwaarderingstelsel	18	Vrije sector	33
Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag	19	Gemengde complexen	34
Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen	21	Bescherming van huurders	34
Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur	21	Concrete maatregelen	35
Betaalbare koopsector	22	7. Wonen, zorg en welzijn	36
Concrete maatregelen	23	Weg met drempels en schotten	36
		Meer samen	38
		Concrete maatregelen	38

1. 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 het laatste onderzoek¹ 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 eigen woningbezitters gedaald. Duur schiefwonen -de combinatie van laag inkomen/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 energielabels 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 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 vrije sector woning 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

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

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 onze verzorgingsstaat. Die verzorgingsstaat, met een goede balans tussen rechten en plichten, is een groot goed. Op het terrein van de volkshuisvesting waren de woningcorporaties de afgelopen eeuw een hoeksteen van die verzorgingsstaat.

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

De Woonbond maakt daarom een integraal plan voor de woningmarkt. Een plan waarbij de idealen van de volkshuisvesting weer centraal staan, in plaats van de kille wetten van de markt.

Dat plan maken we samen met onze achterban: huurdersorganisaties en persoonlijke leden van de Woonbond. Maar we hebben ook twintig bondgenoten gevraagd om mee te denken over het plan: vakbonden,

cliënten-, zorg-, jongeren- en bewonersorganisaties. Natuurlijk ook Aedes, de Vereniging Eigen Huis, NVM en VBO, waarmee we in 2012 Wonen 4.0 schreven. Maar we praten ook 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, een buurt waar je je thuis voelt, bijvoorbeeld. Dat is een extra reden om samen te werken met maatschappelijke organisaties uit andere sectoren en om integraler te denken dan in het verleden. Onderwerpen als leefbaarheid, wonen en zorg, ruimtelijk economisch beleid, continuïteit in de bouw zijn daarvan voorbeelden.

We zijn inmiddels een half jaar onderweg met het plan. De startnotitie kwam in oktober 2018 uit. In januari 2019 organiseerden we een kaderdag, samen met vertegenwoordigers van bondgenoten. Tijdens het voorjaarssymposium op 23 mei 2019 presenteren we dit werkdocument en eind 2019 zal de verenigingsraad van de Woonbond het plan vaststellen, waarbij we onze bondgenoten vragen om zich aan te sluiten bij de conclusies en voorstellen.

Tot dat moment blijven ideeën en kritiek van harte welkom, ook als je tot nu toe nog niet betrokken was bij de discussie. Mail je ideeën naar volkshuisvestingsplan@woonbond.nl en we nemen contact op!

Goed volkshuisvestingsbeleid in negen doelstellingen en drie randvoorwaarden

Fatsoenlijke huisvesting is een basisvoorwaarde voor een menswaardig bestaan. 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 zijn 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, je zelf 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, andere wonen noodgedwongen in de maatschappelijke opvang of zijn dakloos. Naar onze schatting heeft minstens 10%² van de Nederlandse huishoudens een hogere

² De officiële definitie van 'dure scheefheid' is: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Volgens deze definitie woonden in 2018 346.000 huishoudens duur scheef (bron: Woon 2018). In werkelijkheid is het aantal dure scheefwoners veel hoger, met name

woonquote dan verantwoord is op basis van de NIBUD-norm. Zij houden na het betalen van de huur (soms ook: de hypotheek) en de energierekening te weinig geld over om de andere (eerste) levensbehoeften te kunnen betalen. Gerjoke Wilmink, oud-directeur van het NIBUD, zei daarover³: “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.”

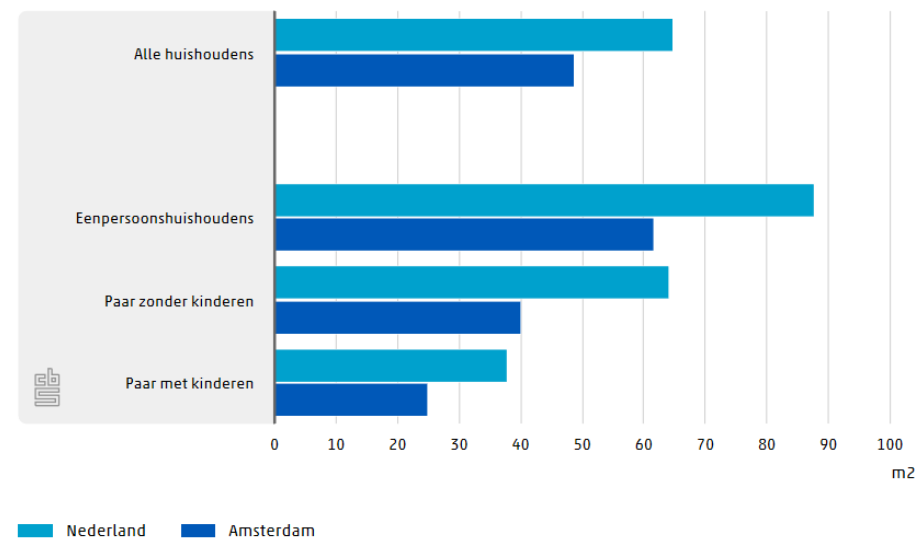
Het creëren van de wettelijke en financiële kaders voor betaalbaar wonen van alle inwoners van Nederland is een kerndoel van goed volkshuisvestingsbeleid.

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 naar de Tweede Wereldoorlog was dit een topprioriteit van de overheid. Veel huishoudens woonden noodgedwongen in. Met de ‘Voorschriften en Wenken’ werd vanaf 1946 een norm ingevoerd voor minimale maten van woningen voor de verschillende huishoudensgrootte. Ook werden er eisen gesteld aan buitenruimte, berging e.d.

Vanaf 1960 nam de beschikbare ruimte per Nederlander jaar-in-jaar-uit toe. Inmiddels heeft een Nederlands eenpersoonshuishouden

³ <https://www.hendrikscoppelmans.nl/nieuws/nibud-signaleert-nieuwe-armen-stijgende-woonlasten/>, 25 augustus 2017

Gemiddelde woonoppervlakte per persoon in 2017



Figuur 1.1

gemiddeld 85m² woonruimte ter beschikking, en een gezin met kinderen bijna 40m² per persoon⁴. Da’s een zee van ruimte: probleem opgelost? De overheid dacht van wel. Oppervlakenormen bestaan al lang niet meer. In 2005 werden 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 fietsenbergingen 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

⁴ CBS, ‘Onderzoek woonoppervlak huishoudens’, 2 juni 2018.

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 álle 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 (woonlasten, grootte, evt. specifieke eisen vanuit functiebeperking) kunnen vinden in de regio waarmee ze een sociale of economische binding hebben. De wachttijd van diverse categorieën woningzoekenden (naar inkomen, grootte huishouden, eventuele functiebeperking) mag niet te ver uiteen lopen.

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 vrije sector huur. 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 wordt verdeeld op basis van het wachtrijmechanisme: 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 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. In complexmatige woningbouw zijn de eigendomsvormen huur en coöperatief bezit qua beheer superieur aan versnipperd woningbezit. Dat geldt zeker voor appartementen en het betaalbare deel van de voorraad. Collectieve eigendomsvormen maken het eenvoudiger om lange termijn beleid uit te voeren en strategisch te reserveren/investeren. Veel gemeenten die bezig zijn met het bedenken van een strategie voor de van-het-gas-af-operatie zweten nu al peentjes bij de gedachte hoe ze de 60% eigen woningbezitters 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 bijdrage 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, 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.

Tenslotte 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 basiswoonbehoefte 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. Dat zou ook een overheid kunnen zijn. Wiener Wohnen, eigendom van de gemeente Wenen, is de grootste verhuurder van de hoofdstad van Oostenrijk.

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 Mercer⁵.

Nederland had in het verleden ook een zekere traditie van gemeentelijke woningbedrijven, maar sinds de bruteringswet 25 jaar geleden zijn deze geïntegreerd in de woningcorporaties. Die vormen in ons land een ondergewaardeerde hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Hóe goed zie je pas als je de Nederlandse woonsituatie vergelijkt met die van andere landen. En met name als je de woonsituatie in de verstedelijkte regio's vergelijkt met stedelijke regio's in het buitenland.

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

⁵ <https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings>

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. Sterk is: goed maatschappelijk verankerd, inclusief een sterke band met de huurders; 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 zijn 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 eigen woningbezitters als voor huurders heeft de wet daarom een aantal zekerheden ingebouwd tegen al te eenvoudige gedwongen verhuizing door bv onteigening of huuropzegging. 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 de zeggen. Daarna verhuizen zij de woning aan andere huishoudens die méér betalen.

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

Doelstelling 8: (mede) zeggenschap, zelfbeheer, recht van initiatief

Eigen woningbezitters hebben veel te zeggen over hun huis: 'my home is my castle'. Voor huurders geldt dat in veel mindere mate. Toch 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 -complex en draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk. Dat is de gedachte achter de Wet op het overleg huurders verhuurder.

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 eigen woningbezitters) 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 eigen woningbezit 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 meer dan een dak boven je hoofd: een leefbare buurt

In de marktsector roept iedereen: 'locatie, locatie, locatie!'. Menige ouder rijdt zijn kind dagelijks naar een school vijf kilometer verderop:

misschien in een krakkemikkig gebouw, maar wel met kinderen van 'ons soort mensen'.

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 woon carrière 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, groen. Ook bij het ontwikkelen en beheer van deze voorzieningen heeft het meerwaarde om de bewoners een actieve rol te geven.

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 bevorderen van leefbare wijken en een ongedeelde stad dient daarom een hoeksteen te zijn van het volkshuisvestingsbeleid.

Randvoorwaarde 1: Rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor het definiëren en bewaken van de beschavingsnorm; regionale en lokale overheden hebben 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 bouw-kostenontwikkeling de koopkrachtontwikkeling niet te boven gaat. Maar de Rijksoverheid mag zich niet onttrekken aan zijn 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 door een goed ruimtelijk-economisch beleid, in samenwerking met regionale en lokale overheden en 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. Onlangs heeft de Onderzoeksraad voor Veiligheid daar in relatie tot het wetsvoorstel Kwaliteitsborging Bouwen kritische opmerkingen⁶ over gemaakt.

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 ontspannen 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/regionaal ingezet kunnen worden als daar op grond van de specifieke omstandigheden behoefte aan is. Kunnen, niet moeten.

⁶ 'Bouwen aan constructieve veiligheid', Onderzoeksraad voor Veiligheid, 18 oktober 2018, pag.9.

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

Randvoorwaarde 2: Continuïteit en industrialisatie in de bouw: 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 100m² €800 per maand is, en de corporatie moet zijn 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 is daarom een randvoorwaarde 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 huurprijsbepaling 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 tevoren⁷. 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 inderdieneffecten dan we dachten toen we het afschaften.

Ruimtelijk beleid, ruimtelijk-economische ontwikkeling en grondbeleid zijn beleidsvelden die grote effecten hebben op de volkshuisvesting. Goed volkshuisbeleid is onmogelijk als het wordt tegengewerkt door deze aanpalende beleidsvelden.

⁷ 'Regionale verschillen huizenprijzen groter', CBS, maart 2019.

2. Een brede sociale huursector

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. Kopen is lang niet voor al deze huurders een mogelijkheid. Bovendien heeft het gevolgen voor de sociale huursector als deze huurders uit de sector verdwijnen.

De Woonbond is voorstander van een brede sociale huursector, waar ook middeninkomens toegang tot hebben. Dat is goed voor de diversiteit van wijken en past in de traditie van de Nederlandse corporatiesector. Het past ook in de gedachte dat de corporatiesector bedoeld is voor huishoudens die niet volledig zelfredzaam zijn op de huizenmarkt.

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 veelvuldig mee te maken.

⁸ Middelkoop, M. van & F. Schilder (2017), Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld, Den Haag: PBL.

Vergroten doelgroep corporaties

De Woonbond wil de 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 heeft de housing partnership 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. 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. Overigens is de Woonbond wel van mening dat bij het definiëren van de doelgroep ook vermogen een rol moet spelen. Mensen met een laag inkomen maar een aanzienlijk vermogen op de bank hebben nu eenmaal meer mogelijkheden om in hun huisvesting te voorzien.

Investeringsopgave

De investeringsopgave van corporaties kent volgens de Woonbond een driedelige doelstelling: in volgorde van urgentie zijn dat

⁹ The housing partnership action plan, Urban agenda for the EU, december 2018

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 Venootschapsbelasting 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.¹⁰

¹⁰ Aedes, Vier maanden huur gaan rechtstreeks naar fiscus, (websiteartikel, 21 juni 2018)

De Woonbond pleit er daarom voor om de VPB, Verhuurderheffing en ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen 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.

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 10 jaar worden uitgepond. 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 woonruimteverdelingssysteem, zoals Woningnet, 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, bv. op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid, zijn van toepassing.

‘Middenhuur’

Een deel van de middeninkomens kan wel een huur tussen €700 en €1000 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 €1000 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.¹¹ Sinds het invoeren van passend toewijzen in 2016 gebeurt dit veel minder. Het lokaal verhogen van de liberalisatiegrens moet gepaard gaan met toewijzingseisen voor de woningen die in het ‘middensegment’ verhuurd worden, om te voorkomen dat een nieuwe groep dure scheefwoners ontstaat. Bij het koppelen van de maximale huur bij toewijzing 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:

¹¹ Wonen in beweging, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015

- 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 uitgepond.

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 zwoel betaalbaarheid, beschikbaarheid als verduurzaming mogelijk te maken.
- Uitbreiding wettelijke definitie sociale huur.
- Introductie wettelijke definitie middenhuur.
- Mogelijkheid voor lokale afwijking liberalisatiegrens volgens drie standaardmodellen.

3. Betaalbaarheid van wonen

Betaalbaarheid van het 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 van het sociaal huurakkoord 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.

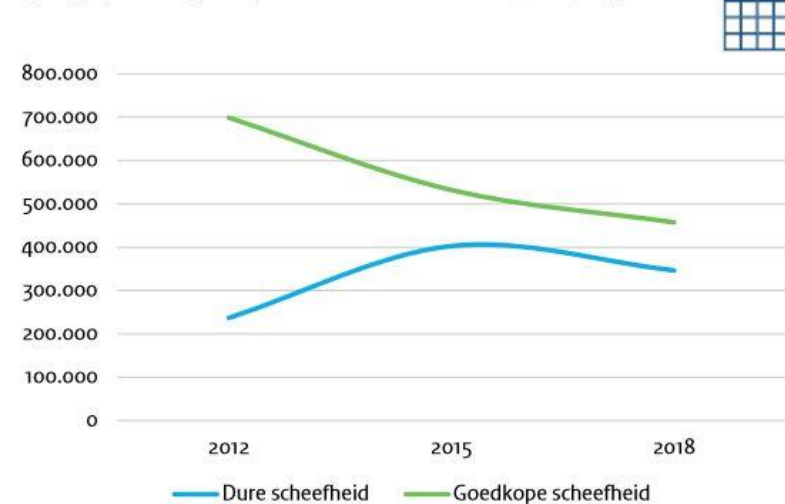
WoON 2018¹² laat zien dat de gemiddelde woonquote van huurders (het percentage van het inkomen dat je betaalt voor het wonen) sinds 2015 gestabiliseerd is op 35%. De woonquote voor de huurders zonder huurtoeslag in de sociale huursector bedraagt zelfs 39%. De woonquote voor eigenaar/bewoners bedraagt 28%. Grote verschillen dus, waarbij huurders nog steeds een veel hogere woonquote hebben dan eigenaar-bewoners.

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.

Dat is positief nieuws. Maar het is wel goed te bedenken dat de definities van goedkope en dure scheefwoningers niet gebaseerd zijn op

¹² 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Figuur 3.14: Dure en goedkope scheefheid in de huursector, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

de woonquote, maar op politiek bepaalde inkomensgrenzen. Die grenzen zijn zodanig gekozen dat het aantal dure scheefwoningers structureel onderschat, en het aantal goedkope scheefwoningers structureel overschat wordt.

Tenslotte zijn ook de bijkomende woonuitgaven - met name energiekosten - een belangrijke factor in de woonkosten. 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 onze onverminderde aandacht vragen.

Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie

De huursombenadering (alle huuropbrengsten in één geheel opgenomen) is een goed instrument om de huurontwikkeling te beheersen, maar tegelijkertijd de ruimte te bieden om onrechtvaardige verschillen in huur tussen vergelijkbare woningen weg te werken. De jaarlijkse totale huurinkomsten van een corporatie worden gebonden aan een maximum. 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 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 bij het huurbeleid het herstellen van de relatie tussen prijs en kwaliteit centraal zou komen te staan. Dat is nog niet altijd waargemaakt.

Bovendien is er het probleem dat de zittende huurders een veel gunstiger positie hebben dan de nieuwe huurders. 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 bij mutatie) in de huursom. Bij het Sociaal Huurakkoord 2018 is deze wens niet gerealiseerd.

De afspraken over de 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 dient centraal te staan de relatie tussen de (nieuwe) huur en de kwaliteit van de woning.

Aldus wordt de relatie tussen de prijs van de woning en de kwaliteit versterkt;

- 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 woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel puntenstelsel genoemd, is bedoeld als bescherming voor de 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 energieprestatie. Bij een bepaald aantal punten (gebaseerd op de kwaliteit) 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. Dat houdt in dat met name in

de overspannen woningmarkten in de grote steden en in het westen van het land, de huurbescherming vrijwel is weggefallen. 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 je vragen wat je 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.

Bovendien zitten er nog meer onlogische elementen in het WWS. Zo is het puntenaantal voor energieprestatie 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, waardoor het interessant is om het puntenaantal op te krikken met wat "luke"-voorzieningen. En tenslotte 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 energieprestatie 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%;

- Bij de energieprestatie 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%/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 prijs per WWS-punt is gerelateerd aan de nieuwbouwkosten voor woningen.

Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag

De eigendomsneutrale behandeling van het wonen maakt een einde aan het grote verschil in financiële behandeling van huurders en eigenwoningbezitters. Bij huurders is de huurtoeslag begrensd tot de 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 de eigenaar/bewoners dan naar de mensen met de laagste inkomens (die in een huurwoning wonen). In 2018 is de gemiddelde huurtoeslag €93/huurder, terwijl het gemiddelde netto-belastingeffect bij eigenaar-bewoners €178 bedraagt.¹³ Dat voelt onrechtvaardig en dat is het ook.

¹³ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Reeds in 2012 deden Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbond, NVM en VBO in Wonen 4.0 voorstel voor een eigendomsneutrale subsidie op betaalbaarheid van het wonen. In de kern ging het over de vervanging van de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek en het eigen-woning-forfait door één eigendomsneutrale woontoeslag. De hoogte van de toeslag 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 voordelen zijn evident:

- er is sprake van een gelijkwaardige behandeling: het maakt niet uit of men 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 middenhuur-segment niet goed van de grond; het loslaten van de koppeling tussen de hoogte van de woontoeslag en de hoogte van de betaalde hypotheekrente of de hoogte van de huur zorgt ervoor dat dit gat verdwijnt.

Het loslaten van de koppeling tussen de feitelijke huur of betaalde hypotheekrente en de hoogte van de woontoeslag is een ingrijpende wijziging. Volgens ons 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 huurprijs op;
- op dit moment kan je als je in de vrije sector woont, 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 huishouden gekelderd is

door ontslag, echtscheiding of pensionering; het vouchersysteem verkleint dus 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; 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 recent¹⁴ dat de invoering van tijdelijke huurcontracten ertoe geleid heeft dat de huurtoeslag van vrouwen, die een 'tussenwoning' huren van een opvanginstelling, wordt teruggevorderd omdat hun huurcontract 'naar zijn aard slechts 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 zijn opgetreden.

Wij zijn dus voorstander van een woontoeslag, gebaseerd op inkomen, grootte huishouden en een eventuele handicap achter de voordeur. De loskoppeling van de hoogte van de woontoeslag aan de hoogte van de huur (of van de betaalde hypotheekrente) heeft een aantal grote voordelen, maar ook enkele nadelen. Een risico is dat huishoudens met lage inkomens de bijdrage niet gaan besteden aan hun woning, maar aan andere noodzakelijke uitgaven. Dat zou de segregatie (inkomenswijken) kunnen versterken. Wij denken dat dit risico te ondervangen is door verhoging van de liberalisatiegrens, verbeteringen

¹⁴ Nationale Ombudsman, 'Vrouwen uit de knel? Het vervolg', 14 mei 2019, pag.24.

in de woonruimteverdeling en een bouwprogramma dat zorgt voor een gemengd woningaanbod in alle wijken.

Een ander nadeel is dat een vouchersysteem 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 Platform31.¹⁵

Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen

De Woonbond heeft altijd fundamentele kritiek gehad op de inkomensafhankelijke huurverhoging en deze kritiek heeft de Woonbond 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 eigen-woningbezitters 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. Eenzijdige, arme wijken zorgen juist voor veel problemen, die uiteindelijk tegen veel publieke kosten opgelost

¹⁵ 'Overstag met de huurtoeslag', Platform31, juli 2016 (variant C).

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.

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 tenslotte wordt aldus de 'solidariteit' binnen de huursector geregeld. Terwijl de kopers, ongeacht de hoogte van hun inkomen, juist gesubsidieerd worden.

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

- de inkomensgrens moet fors omhoog;
- de inkomensgrens moet gedifferentieerd worden naar de grootte van het huishouden en gebaseerd op de NIBUD-norm;
- als je inkomen daalt moet de huur ook weer omlaag.

Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur

In het hoofdstuk 'Een brede sociale huursector' gingen we in op de rol van de corporaties bij het realiseren van extra aanbod in het middensegment (€700-€1000). In het verleden hadden ook de Nederlandse pensioenfondsen omvangrijke portefeuilles huurwoningen in het middensegment, die zij veelal bij voorrang verhuurden aan hun pensioendeelnemers en pensioengerechtigden.

Zij hebben die portefeuilles afgebouwd omdat de focus van de besturen (werkgevers en werknemers) ligt op het maximaliseren van het portefeuillerendement, omdat de premies daarmee zo laag mogelijk gehouden kunnen worden.

Wij pleiten ervoor dat de Nederlandse pensioenfondsen een substantieel deel van hun vermogen weer gaan beleggen in huurwoningen voor de middenklasse. 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, dus een lager aanvangsrendement.

Als de pensioendeelnemers voorrang krijgen bij de huur een woning van de pensioenbelegger waarbij hun pensioenfonds is aangesloten heeft dit voor hen een meerwaarde ten opzichte van een belegging 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 3- 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 ontwikkeld, waarvan Koopgarant¹⁶ 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 tegen een prijs die bepaald wordt op basis van een taxatie, waarbij waardegroei of -daling ten opzichte van de aankoopsom in een bepaalde verhouding verdeeld wordt. Maatschappelijk Gebonden Eigendom 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, 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 portefeuille MGE.

¹⁶ <http://www.opmaat.nl/particulier/producten/koopgarant.html>

Spijtig genoeg verdwijnt daarmee een koopvorm die een haalbaar alternatief vormt voor middeninkomens die de vrije marktprijs niet kunnen betalen. Beschermde koopvormen hebben ook een aantal volkshuisvestelijke voordelen:

- ze vormen een instrument om middeninkomens vast te houden in wijken met veel corporatiebezit;
- 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;
- tussen de eigenaar-bewoner van een beschermde koopwoning en de corporatie blijft 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 feitelijke praktijk dat de mutatiegraad van beschermde koopwoningen in de orde van 10%/jaar ligt, waardoor de feitelijke kapitaalbehoefte voor het voldoen aan de terugkoopverplichting veel lager is. Zo kan het aanbod aan MGE-koopwoningen op termijn weer verruimd worden.

Een andere interessante tussenvorm tussen koop en huur zou de coöperatieve vereniging kunnen zijn. De Genossenschaften zijn in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk een populaire eigendomsvorm voor de middeninkomens in stedelijke agglomeraties, met name bij appartementencomplexen. Bij de coöperatie is de bewoner tegelijkertijd eigenaar/aandeelhouder en huurder. De relatief geringe populariteit van de coöperatieve woonvereniging in Nederland lijkt samen te hangen met verschillen in de fiscale regimes voor huren en kopen tussen genoemde landen en Nederland.

Volkshuisvestelijk is de coöperatie een eigendomsvorm die meer slagkracht heeft dan de Vereniging van Eigenaren. Dat kan een groot voordeel worden met het oog op de grote verduurzamings/renovatie-operatie die ons de komende decennia te wachten staat. Om die reden zou het goed zijn als belemmerende factoren voor de coöperatie in kaart worden gebracht en weggenomen.

Concrete maatregelen

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

- Scherp de huursombenadering verder aan door oa 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 vouchers.
- Pensioenbeleggers moeten gaan investeren in betaalbare en kwalitatief goede middenhuurwoningen die met voorrang kunnen worden toegewezen aan hun pensioeninleggers en -ontvangers.
- Pas de reserveringsverplichting voor beschermde koopvormen aan aan de feitelijke praktijk.
- Zorg dat belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van coöperaties worden weggenomen.

4. Beschikbaarheid

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 gestegen.¹⁷ 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. Jongeren blijven daardoor (vaak noodgedwongen) steeds langer bij hun ouders wonen, gezinnen zitten vast in te kleine woningen en een groeiend aantal mensen is gedwongen zijn toevlucht te zoeken tot te dure of niet legale woonruimte zoals vakantiehuisen. Maar nog veel ernstiger: het aantal daklozen is de laatste jaren flink gestegen.¹⁸

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.¹⁹ 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 heeft daar een niet onbelangrijke rol in gespeeld, zo heeft de introductie van de

¹⁷ 'Wachttijden voor sociale huurwoningen nemen toe, april 2019, Rigo

¹⁸ 'Meer mensen dan ooit in daklozenopvang en beschermd wonen', 19 december 2018, Federatie Opvang

¹⁹ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

verhuurderheffing een flinke rem gezet op de nieuwbouw door corporaties.²⁰ Hoog tijd om de trend te keren en te zorgen dat er meer woonruimte beschikbaar komt!

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



Figuur 4.1

Meer doen met de huidige voorraad

Laten we beginnen met het relatief laaghangende fruit. Het efficiënter inzetten van de huidige voorraad is een prima manier om op kortere termijn (bouwen is lange 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 4 of meer kamers.²¹ Ook zijn er regio's in Nederland die kampen met een krimpende bevolking en leegstand van woningen. Kan al die ruimte benut worden?

²⁰ Bron figuur 4.1: Aedes

²¹ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Woning delen

Woning delen moet niet bestraft maar juist beloond worden. Met de huidige regelgeving wordt samenwonen gestraft door onder andere de voordeurdelerskorting: mensen die AOW of een uitkering ontvangen en die samen (gaan) wonen worden gekort op hun uitkering. Terwijl er juist veel voordelen zitten aan samenwonen. Naast een efficiënter gebruik van de woningvoorraad heeft het samenwonen ook andere maatschappelijke voordelen: het bestrijden van eenzaamheid en het bevorderen van mantelzorg om er een paar te noemen.

Doorstroming bevorderen

Zorg dat eenpersoonshuishoudens in een grote woning makkelijker kunnen doorstromen zodat de woning beschikbaar komt voor grotere huishoudens. Met name voor ouderen is de drempel nu hoog om te verhuizen naar een geschiktere woning. Vanwege een hogere (of te hoge) huur, te weinig 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.

Tijdelijke contracten voor uitzonderlijke woningen

Woonzekerheid en huurbescherming zijn een groot goed. Het huurcontract voor onbepaalde duur is daarbij een hoeksteen. Echter, in 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. Uiteraard moet vervangende woonruimte na het beëindigen van het contract wel gegarandeerd zijn.

Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen

Sloop woningmarkt barrières. Wij pleiten voor een landelijk platform voor het verdelen en toewijzen van sociale huurwoningen. Dit heeft diverse voordelen zoals meer transparantie (ook tbv monitoring), uniforme informatieverstrekking, meer mobiliteit en kostenbesparing. Eén inschrijving voor het hele land, bij voorkeur zonder inschrijfkosten. Binnen de toewijzingsregels kan ruimte worden gegeven aan lokale/regionale invulling.

In een aantal gebieden in Nederland is sprake van bevolkingskrimp met als gevolg leegstaande woningen. Het landelijk aanbieden van deze woningen vergroot de zichtbaarheid en trekt wellicht ook gezinnen uit regio's met een overspannen woningmarkt.

Leegstand terugdringen

Beperk de leegstand van woningen zo veel mogelijk. Dat kan op verschillende manieren.

Zo kan het digitaliseren 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 voor mensen die minder digitaal vaardig zijn worden geregeld.

Ook de invoering van een goed aanbodsysteem met duidelijke informatie (zie hierboven) bevordert dat woningzoekenden vooraf goed geïnformeerd worden en dringt het aantal weigeringen terug. Om leegstand bij mutatie terug te dringen moeten strakke afspraken met aannemers gemaakt worden.

Bovenstaande maatregelen zorgen naast het verhogen van de beschikbaarheid van woningen ook voor lagere leegstandskosten. Tot slot is een strengere handhaving op het te lang leegstaan van gebouwen op basis van de initiatiefwet Kraken en Leegstand nodig.

Toevoegen woningen

Het woningtekort in 2019 wordt geraamd op 295.000.²² Om dit in te lopen streeft de Minister ernaar de komende jaren minstens 75.000 woningen per jaar te bouwen. Op zich een mooi 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.

Anticyclisch bouwen

De overheid moet stimuleren dat in tijden van laagconjunctuur de woningbouwproductie op pijl blijft en 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.

Ook het gemeentefonds kan een anticyclische component krijgen. Verder kan meer continuïteit gecreëerd worden door o.a. duidelijke en langlopende afspraken over de bouwprogrammering en de aandelen goedkoop, midden en duur daarbinnen. De bouwprogrammering moet regionaal worden afgestemd op de totale toekomstige vraag, niet

²² 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

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 dat in een meerjarenplan vastleggen.

Ook pensioenfondsen kunnen bijdragen aan continuïteit in productie en een evenwichtige voorraad: pensioengeld kan gebruikt worden om huurwoningen te bouwen voor pensioeninleggers en gepensioneerden. Wij zien hierbij vooral kansen in het versterken en vergroten van het middenhuursegment. In het vorige hoofdstuk zijn we hier dieper op ingegaan.

Industrialisering en vraagbundeling

Stimuleer 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, bouwkosten gaan omlaag en ook de kwaliteit en duurzaamheid zijn hiermee gebaat. Door modulaire uiterlijke kenmerken voorkom je eenheidsworst.

Als corporaties bovendien hun vraag bundelen, wordt inkoopvoordeel gerealiseerd en innovatie en doorontwikkeling gestimuleerd.

Grondbeleid

Ga speculatieve grondhandel tegen. Op plekken waar de vraag naar woningen het grootste is, is de grond het duurst. Dat lokt grondspeculatie uit en verkaveling. Hierdoor worden bouwplannen steeds moeilijker te realiseren. Om te bevorderen dat er meer woningen gebouwd worden, is het dus zaak dat grondeigenaren mee werken aan de maatschappelijke opgave. Daar waar dat niet gebeurt, moet de gemeente de mogelijkheid 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.

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 etc 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 ruim 7.500 woningen, 8% van het totale aantal woningen dat aan de woningvoorraad werd toegevoegd.²³ Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een specifieke doelgroep.

²³ 'Ruim 7 500 woningen door transformatie van gebouwen', 9 november 2018, CBS

Concrete maatregelen

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

- Afschaffen voordeurdelerskorting.
- Goede doorstroomregelingen in het hele land.
- Tijdelijke contracten voor uitzonderlijke woonvormen.
- Introductie van een landelijk woonruimteverdeelsysteem.
- Betere sturing op leegstand door transparantie en handhaving.
- Anticyclisch bouwen bevorderen door het omzetten van de verhuurderheffing in een investeringsfonds en een lange termijn bouwprogrammering.
- Industrialisering en vraagbundeling om het bouwproces te versnellen en goedkoper te maken.
- Grondspeculatie tegen gaan door verkaveling te verbieden en het mogelijk maken de bouwvergunning in te trekken.

5. Kwaliteit van wonen

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 geraakt, 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 30 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 ook leidt tot woningen die gezonder, veiliger 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.

Bij deze grootschalige transitie gaat het ook over de vraag hoe de participatie wordt vormgegeven. Een goed participatieproces is mede bepalend voor het draagvlak voor deze verandering. Dat betekent dat het instemmingsrecht van 70% bij renovaties niet aangetast mag worden. Deze regel is in feite een toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel en biedt de basis van een overleg tussen huurder en verhuurder over het voorstel. De rechter kan altijd gevraagd worden of zich over de redelijkheid uit te spreken. Als het belangrijk is om draagvlak te vinden en te houden is het contraproductief om deze 70% toets te schrappen of te verlagen. Logischer is het dan om juist ruimte te bieden aan individuen en groepen die voorop willen lopen en zelf met initiatieven komen.

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 onmisbaar. Daarbij zijn betaalbaarheid en zeggenschap beide zeer belangrijk. Eerder is al vastgesteld dat aantasting van de zeggenschap onwenselijk is, maar daarnaast is het dus ook van groot belang dat de betaalbaarheid gegarandeerd is.

Basisvoorwaarde is dat de woonlasten van huurders niet verder gaan oplopen. Daarover zijn gelukkig alle partijen het wel (min of meer) eens. Dit 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 achteruitgaan (vaak ook de meest zuinige). Daarom gaan we uit van de minimale norm dat een ruime meerderheid (80-90%) 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 de betaalbaarheid. De totale woonlasten zouden dan ook een rol moeten spelen bij passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder huurtoeslaggrens dienen door corporaties woningen toegewezen te worden met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.²⁴ 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

²⁴ Aftoppingsgrenzen 2019: laag € 607,46 en hoog € 651,03

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 meer bewegen 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 worden gehouden.

Vele honderdduizenden huishoudens ervaren een vorm van energiearmoede. Dat kan in de vorm zijn 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.²⁵ 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 stapsgewijze 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. Deze sector heeft verreweg het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel en is groeiende. Deze subsidie-vrije prikkel is in het lange termijn belang van huurders en verhuurders.

²⁵ <https://www.woonbond.nl/meldpunt-energiealarm-gesloten>

Initiatiefrecht huurder verduurzaming

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 ook belangrijk omdat er ook veel huurders zijn die in een grondgebonden woning wonen, die ook op individueel niveau kan worden verbeterd. 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 dient te worden uitgebreid, zodat ook nieuwe technieken onder het initiatiefrecht vallen, waaronder ook kleinere verbeteringen, zoals kierdichting en LED-verlichting in collectieve ruimtes.

Eerder is al vastgesteld dat de 70% instemmingsnorm een logisch uitgangspunt, omdat deze zowel een hoge mate van draagvlak laat zien, als bijdraagt aan de wens er voor te zorgen dat een ruime meerderheid er op vooruit gaat. Daarmee is het ook logisch dat ook bij collectieve initiatieven deze 70% norm als streefdoel geldt. Complexen waarin huurders zelf een dergelijk draagvlak voor een ingreep aantonen, besparen de verhuurder de inspanning om tot draagvlak voor een ingreep te komen. Een collectief initiatiefrecht op basis van de 70% norm is dan ook logisch toevoeging aan het individuele initiatief recht en heeft de potentie als een vliegwiel voor de energietransitie in de huursector 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.

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 dit het initiatiefrecht is dat het uitgaat van draagvlak en niet een voorstel dat op zoek is naar draagvlak. Mogelijk kan een extra randvoorwaarde zijn dat het initiatief aansluit op de lokale warmtevisie dan wel uitvoeringsplan.

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 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 complex qua type woningen en huren diverser te maken. Daarvoor is het echt niet nodig om de zittende huurders die graag in de buurt blijven

woning uit hun huis te verjagen. Wat ons betreft wordt de wet op dit punt verduidelijkt.

Bouwregelgeving

Door deregulering en privatisering van het bouwtoezicht is de publieke controle op de kwaliteit van nieuwbouw, transformatie en renovatie verslechterd. Dat tast de woonkwaliteit aan en levert veiligheidsrisico's op. Die veiligheidsrisico's doen zich met name voor aan de onderkant van de koop- en huurmarkt.

In de onderkant van de koopsector is er een flink aantal eigenaren dat te weinig geld kan uitgeven aan onderhoud en woningverbetering. Als ze investeren, dan schakelen ze een klusser in of gaan doe-het-zelven. Dat leidt tot inferieure kwaliteit van het werk en veiligheidsrisico's. Bij appartementencomplexen is het doen van investeringen in dit soort situaties nog lastiger.

Aan de onderkant van de huurmarkt opereren eigenaren die veel huur vragen en niets investeren. Overbewoning komt met regelmaat voor, wat de veiligheidsrisico's vergroot.

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. Een flexibel cascoconcept zorgt voor lagere renovatiekosten tijdens de levensduur van een woning. Sinds 2010 is de bouwregelgeving voor verbouwing/transformatie van bestaande gebouwen gebaseerd op het "rechtens verkregen niveau", dat zijn de wettelijke eisen op het moment dat het oorspronkelijke gebouwd werd neergezet. Dit is een zeer slechte ontwikkeling. Voor

een nieuw gebouw wordt er bijvoorbeeld een luchtgeluidisolatie van 0dB geëist voor woningscheidende wanden en vloeren. Maar als je een kantoorgebouw uit 1960 verbouwt tot wooneenheden geldt deze eis niet, omdat er in 1960 nog geen geluideisen gesteld werden. De oplossing voor dit probleem is simpel: laat ook renovaties en transformaties in principe aan de nieuwbouweisen voldoen, tenzij dit aantoonbaar onuitvoerbaar (verdiepingshoogte) of onbetaalbaar is.

De eisen in het Bouwbesluit aan de toegankelijkheid van gebouwen en de bruikbaarheid van gebouwen voor mensen met een functiebeperking zijn veel te laag. Met name voor nieuwbouw zou de lat hoog gelegd moeten worden, omdat beperkingen die voortvloeien uit het conceptueel ontwerp achteraf niet meer te repareren zijn. De positie van de bewoner (inclusief de huurder, de bezoeker) is bij de komende 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 wel het woongenot van de huurder aan en verhogen diens energierekening.

Jaarlijks komen 10-20 mensen om door incidenten die veroorzaakt zijn door defecte of slecht onderhouden woninginstallaties. Deze incidenten concentreren zich in het oudere en slechtere deel van de woningvoorraad, waar panden vaak door beunhazen verkamerd zijn, de bezettingsgraad hoog is en de problemen achter de voordeur (psychiatrie, drugs) zich opstapelen. Een verplichte periodieke APK voor woninginstallaties in de risicocategorie woningen kan de risico's op brand, explosie, koolmonoxidevergiftiging, legionella e.d. verregaand beperken.

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 leefomgeving is noodzakelijk.²⁶

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 woningverbetering in woonlasten op vooruit.
- Passend toewijzen aanpassen zodat de woonlasten bepalend zijn voor de passendheidsgrenzen.
- Invoeren systematiek waarin woningen met een slecht energielabel in de komende jaren in aanmerking komen voor huurbevrozing.
- Verbreding materiele mogelijkheden voor het individueel initiatiefrecht.
- Uitbreiden initiatiefrecht naar de collectief initiatiefrecht (70%)
- Gelijktrekken normstelling voor huurders en eigenaar-bewoners in een VVE, zodat de focus hier op de bewoners komt te liggen.
- Aanscherpen wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik'
- Bouwbesluit normen voor nieuwbouw ook van toepassing verklaren op woningen die ingrijpend worden vernieuwd.

²⁶ [De gebruiker aan het stuur \(2014\)](#) (Uitgave van Woonbond, Ieder(In) en VAC-punt Wonen)

- Versterking positie bewoners (gebruikers) bij het invoeren van de garanties in het kader van de levering.
- Invoeren verplichte APK op woninginstallaties in de risicocategorie.
- Versterken sturende rol van bewoners bij bouwregelgeving en bouwplannen.

6. Rechtspositie huurders

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.

Zeggenschap

In enkele opzichten voldoen de Woningwet en de Overlegwet (Wet op het Overleg Huurders Verhuurder) 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.

Vrije sector

Hoewel de Overlegwet ook van toepassing is op de vrije 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.

Ook wil de Woonbond dat huurders in de vrije sector dezelfde toegang krijgen tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde 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 gereguleerde huur.

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 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 raakt 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.

Bescherming van huurders

Een specifieke categorie huurders die rechtsbescherming nodig heeft, 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 verder gaande 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.

De Woonbond wil een integrale aanpak van huisjesmelkers. 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. En 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.

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.
- Geef huurders in de vrije sector in dezelfde mate toegang tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector.
- De positie van huurders in gemengde complexen moet wettelijk worden versterkt.
- Voer een verhuurvergunning in om huurders te beschermen tegen kwaadwillende verhuurders (huisjesmelkers).

7. Wonen, zorg en welzijn

Een woning staat niet op zich, maar is onderdeel van een leefomgeving. Voor iedereen is 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 en passende zorg en ondersteuning.

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 herziene Woningwet waarmee corporaties zich moesten beperken tot het huisvesten van lage inkomens maar 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 de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) hebben geleid tot een nieuwe realiteit met nieuwe ondersteuningsbehoeften van kwetsbare mensen. Steeds meer kwetsbare mensen moeten zelfstandig wonen en daar is onvoldoende op geanticipeerd door de overheid. Eenzijdig bezuinigen zonder aan de andere kant de voorzieningen en 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 afgenomen²⁷ en ook het Rigo heeft recent aangetoond dat de leefbaarheid in kwetsbare wijken is verslechterd.²⁸

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 burens samen 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.

Weg met drempels en schotten

Toegankelijkheid

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 ruimte 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.

²⁷ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

²⁸ 'Meer kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen', november 2018, Rigo

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. De overheid moet ervoor zorgen dat eisen t.a.v. toegankelijkheid worden opgenomen in het Bouwbesluit.

Verhuisregelingen (zie ook hoofdstuk 4)

Bevorder dat ouderen en mensen met een beperking makkelijk 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. Vaak moeten ze dan een hogere huur betalen voor een kleiner oppervlak. Ook zien ze wellicht op tegen de rompslomp van een verhuizing. Help ze om te verhuizen naar een geschiktere woning door drempels weg te nemen: hulp bij zoeken, verhuizen en het meenemen van hun oude huurprijs. Veel gemeenten en corporaties hebben inmiddels doorstroomregelingen. De Woonbond pleit ervoor dat er een landelijke regeling komt. Een voorwaarde voor een goede doorstroming is uiteraard dat er voldoende betaalbaar aanbod is van levensloopbestendige woningen, al dan niet geclusterd.

Laagdrempeilig buurtbeheer

Zorg in iedere wijk voor laagdrempelige ondersteuning bij het oplossen van problemen. Een plek waar mensen terecht kunnen met vragen maar waar men ook met signalen over vereenzaming of verwaarlozing terecht kan. 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.

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 er een goede regeling komen om de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals ontmoetingsruimten te dekken. Immers, de behoefte aan dit soort voorzieningen is direct gevolg van het scheiden van wonen en zorg.

Verder pleit de Woonbond er voor dat leegkomende locaties van zorgorganisaties beschikbaar komen voor alternatieve woonzorgvormen. Immers, deze locaties komen vrij door het beleid om langer thuis te wonen. Op dit moment vereist de regelgeving dat deze locaties verkocht worden aan de hoogste bidder 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/dorpen/regio's

Door de krapte op de woningmarkt en de explosief stijgende koop- en huurprijzen is er sprake van verdringing en segregatie. 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 verdrongen naar de randen van de stad en zelfs naar omliggende gemeenten. Ook op nationaal niveau is er sprake van een selectieve migratie vanuit (delen van) de randen naar de randstad met als gevolg bevolkingskrimp, een sterkere vergrijzing en het wegvallen van voorzieningen.

We willen dat iedereen prettig kan samenleven in wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Om dat te realiseren moet het woningaanbod in 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. De gemeente moet hierop sturen via de prestatieafspraken en bij gronduitgifte en vergunningen voor nieuwbouw. De corporaties sturen hierop door middel van woningtoewijzingsbeleid.

Op macroniveau zorgt de overheid voor het aantrekkelijk maken van krimpgebieden door oa goede ontsluiting, verbetering van de werkgelegenheid en het in standhouden of opschalen van voorzieningen. Dit bevordert niet alleen de leefbaarheid, maar kan mensen uit de gebieden met een oververhitte woningmarkt 'terug' naar de krimpgebieden trekken.

Meer samen

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. Mensen met goede ideeën lopen nu vaak tegen een muur van bureaucratie op. Zorg voor een (gemeentelijk) klimaat waarin initiatieven van burgers voorrang krijgen gehoord worden, 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. Er zijn zoveel mooie voorbeelden: wijkbedrijven, kleinschalige woonvormen voor diverse doelgroepen, beheer van de openbare ruimte.

Gemengd en gezamenlijk wonen

Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe gezamenlijke woonvormen, of het nu in familieverband, voor groepen gelijkgestemden of een mix van doelgroepen is, moet worden gestimuleerd. Gezamenlijke woonvormen (bijvoorbeeld groepswonen) bieden gezelschap,

zingeving en informele zorg; een duurzame oplossing voor het 'langer thuis wonen'. Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en zorgorganisaties moeten hier ruimte voor creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren ondersteunen.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om leefbaarheid en inclusie te verbeteren:

- Gemeenten moeten hard aan de slag met de realisatie van een inclusieve samenleving.
- Toegankelijkheid van woningen moet geborgd worden in het Bouwbesluit.
- Mensen moeten gefaciliteerd worden bij het verhuizen naar een beter passende woning, o.a. door doorstroomregelingen.
- In iedere wijk of buurt moet een fysiek loket komen waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld.
- Zorglocaties moeten beschikbaar blijven voor betaalbare woonzorgconcepten.
- Gevarieerd woningaanbod en goede voorzieningen realiseren in de wijk.
- Ruimte en ondersteuning bieden aan bewonersinitiatieven.
- Corporaties en gemeenten moeten meer inzetten op bijzondere (gezamenlijke) woonvormen.