



Plan voor de Volkshuisvesting

Goed wonen is een mensenrecht

Plan voor de Volkshuisvesting

Plan voor de Volkshuisvesting

Goed wonen is een mensenrecht

Eerste druk, januari 2020

Inhoud

Inleiding 8

Waarom doen we dit eigenlijk? 9

1 Goed volkshuisvestingsbeleid 12

Negen doelstellingen en drie randvoorwaarden 13

Doelstellingen 13

Randvoorwaarden 19

2 Een brede sociale huursector 22

Doelstellingen 23

Vergroten doelgroep corporaties 24

Investeringsopgave 24

Afschaffen extra belastingdruk corporaties 25

Wettelijke definitie sociale huur 25

Boven de liberalisatiegrens 26

Concrete maatregelen 27

3 Rechtspositie huurders 28

Doelstellingen 29

Verbeteren zeggenschap 29

Zeggenschap in de commerciële sector 29

Zeggenschap in gemengde complexen 30

Bescherming van huurders 30

Te hoge huur als economisch delict 30

Verhuurvergunning 31

Uitbreiden toegang Huurcommissie 31

Huurteams 31

Huisuitzetting tegengaan 32

Dubbele bemiddelingskosten 32

Tijdelijke contracten alleen voor uitzonderlijke woningen 32

Aardbevingsproblematiek 33

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik' 33

Concrete maatregelen 33

4 Betaalbaarheid van wonen 34

- Doelstellingen 35
- Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie 36
- Het woningwaarderingssstelsel 37
- Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag 38
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen 40
- Huurontwikkeling in de commerciële sector 41
- Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur 41
- Betaalbare koopsector 41
- Concrete maatregelen 43

5 Beschikbaarheid 44

- Doelstellingen 45
- De huidige voorraad beter benutten 46
- Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen 46
- Doorstroming bevorderen 47
- Samenwonen 48
- Leegstand terugdringen 48
- Aandeel sociale huurwoningen bewaken 49
- Rijk eindverantwoordelijk voor groei woningvoorraad 49
- Anticyclisch bouwen 49
- Industrialisering en vraagbundeling 50
- Tijdelijke woningen 50
- Grondbeleid 50
- Transformatie 51
- Concrete maatregelen 51

6 Woningkwaliteit 52

- Doelstellingen 53
- Betaalbare duurzaamheid 54
- Initiatiefrecht huurder verduurzaming 55
- Schimmel, vocht en luchtkwaliteit 56
- Bouwregelgeving 56
- Concrete maatregelen 57

7 Wonen, zorg en welzijn 58

Doelstellingen **59**

Toegankelijkheid en veiligheid **59**

Voldoende en betaalbare levensloopbestendige woningen **60**

Gemengd en gezamenlijk wonen **60**

Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer **61**

Burgerinitiatieven **61**

Maatwerk voor kwetsbare burgers **62**

Regelgeving en budgetten **62**

Ongedeelde wijken en dorpen **63**

Investeren in krimpgebieden **63**

Concrete maatregelen **64**

Bijlage

Begrippenlijst **67**

Colofon **72**

Informatie over de Woonbond **72**

Inleiding

Waarom doen we dit eigenlijk?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

