



# Plan voor de volkshuisvesting 2.0

Goed wonen is een mensenrecht



## Plan voor de volkshuisvesting 2.0



# Plan voor de volkshuisvesting 2.0

Goed wonen is een mensenrecht

Eerste druk, september 2024

# Inhoud

## **Voorwoord 8**

### **1 Inleiding 10**

De korte termijn: 2030 11

De middellange termijn: 2035 12

De lange termijn: 2040 13

### **2 Goed volkshuisvestingsbeleid 14**

Tien uitgangspunten 15

Snel aan de slag 17

### **3 Een brede volkshuisvesting 18**

Vergroten doelgroep corporaties 20

Investeringsopgave 20

Afschaffen extra belastingdruk 21

Wettelijke definitie sociale huur 21

### **4 Zeggenschap en rechtspositie huurders 24**

Formele zeggenschap 25

Zeggenschap in gemengde complexen 26

Brede participatie 27

Omgevingswet 27

Bescherm huurders en woningzoekenden 28

Meer huurteams 28

Uitbreiden toegang Huurcommissie 28

Huisuitzetting tegengaan 28

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik' 29

### **5 Betaalbaarheid van wonen 32**

Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing 34

Einde inkomensafhankelijke huurverhoging 35

Het woningwaarderingstelsel 36

Betere huurtoeslag 37

Eigendomsneutrale behandeling van wonen 37

De wooncoöperatie 38

## **6 Beschikbaarheid 40**

- Vergroot aandeel sociale huurwoningen **42**
- Anticyclisch bouwen **43**
- Industrialisering en vraagbundeling **44**
- Tijdelijke woningen **44**
- Strenger grondbeleid **44**
- Huidige voorraad beter benutten **45**
- Transformatie **45**
- Optoppen en splitsen **45**
- Eerlijke verdeling van huurwoningen **46**
- Doorstroming bevorderen **47**
- Samenwonen **47**
- Leegstand terugdringen **48**

## **7 Kwaliteit van wonen 50**

- Betaalbare duurzaamheid **52**
- Collectieve verwarming **54**
- Initiatiefrecht huurder verduurzaming **54**
- Schimmel, vocht en luchtkwaliteit **55**
- Verbeteren commerciële voorraad **56**
- Bouwregelgeving en handhaving **56**
- Sturende rol bewoners **56**

## **8 Wonen, zorg en welzijn 58**

- Leefbare wijken en buurten **59**
- Brede aanpak **59**
- Rotterdamwet **60**
- Toegankelijkheid en veiligheid **60**
- Voldoende levensloopbestendige woningen **61**
- Gemengd en gezamenlijk wonen **61**
- Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer **62**
- Burgerinitiatieven **62**
- Ongedeelde wijken en dorpen **63**
- Oog voor de regio **63**

## **Bijlage 66**

- Begrippenlijst **67**





# Voorwoord

Ons eerste *Plan voor de Volkshuisvesting* zag in 2020 het licht. Het heeft veel opgeleverd. Als kompas heeft het de Woonbond richting gegeven in onze dagelijkse lobby voor het aanpakken van de wooncrisis en het verbeteren van de positie van huurders en woningzoekenden. Toch vroeg ons plan dringend om een actualisatie. En het antwoord ligt nu voor u.

De aanleiding voor het actualiseren is deels zeer positief. Zo pleitten we in die eerste versie voor afschaffing van de verhuurderheffing voor woningcorporaties, voor een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap, voor meer regulering in de vrije sector en voor het afschaffen van tijdelijke contracten. Vier grote verbeteringen voor huurders die inmiddels praktisch zijn.

Maar in diezelfde tijd zijn er meer ontwikkelingen geweest die vragen om een antwoord. Denk alleen al aan de nieuwbouw die veel te moeizaam van de grond komt en de gierende inflatie van de afgelopen jaren, met grote gevolgen voor de portemonnee van huurders. In ons geactualiseerde Plan voor de Volkshuisvesting formuleren we ook op de laatste ontwikkelingen een visie.

Weinig harten gaan sneller kloppen van een opsomming aan beleidstechnische ingrepen. Wel van het doel daarachter, daar zijn we ons iedere dag van bewust. Waar wij samen mee bezig zijn, draait uiteindelijk om woongeluk. Prettig wonen, wat voor iedereen een basisbehoefte is. Helaas ziet iedereen de voorbeelden voorbijkomen van mensen die niet op een fijne plek wonen, niet voor een eerlijke prijs, niet in een goed huis of die zelfs helemaal geen huis hebben. Die voorbeelden tonen hoeveel er nog te doen is.

Wie de huidige oneerlijke woningmarkt wil veranderen naar breed toegankelijke volkshuisvesting, heeft meer nodig dan alleen een goed plan dat getuigt van visie. Cruciaal zijn de mensen die erachter staan, die het uitdragen en die anderen erin meenemen. De Verenigingsraad van de Woonbond heeft deze actualisatie vastgesteld. Dit hoogste orgaan van de bond vertegenwoordigt trapsgewijs – via alle aangesloten lokale huurdersorganisaties – ruim 1,7 miljoen hurende huishoudens. Dat is een mooi begin. Maar om positieve verandering teweeg te brengen is meer nodig. En daarvoor doe ik een beroep op u.

Misschien bent u als huurder, verhuurder, beleidsambtenaar, lid van de wijkraad, sociaal werker, gemeenteraadslid, huurrechtjurist, buurtconciërge, wethouder, corporatiemedewerker of anderszins betrokken bij de volkshuisvesting. Help ons dan dit plan te verwezenlijken. Iedereen kan aan de slag! Dat begint al in gesprek met burens, vrienden, verhuurder of collega's. Gebruik het plan bij het formuleren van lokale woonvisies en prestatieafspraken. Of licht er een concreet voorstel uit en plaats het op LinkedIn (of waar u wilt) naar aanleiding van een actualiteit.

Hoe breder gedragen en hoe meer aandacht ons plan krijgt, hoe dichterbij de stip op de horizon. En leest u nogmaals de tweede alinea. We doen dit werk niet voor niets!

**Zeno Winkels**

Algemeen directeur Woonbond

## Hoofdstuk 1



# Inleiding

Er is een enorme wooncrisis in Nederland. De wachttijden voor een betaalbare woning zijn langer dan ooit. Het aantal dak- of thuisloze Nederlanders is flink toegenomen. Het recht op wonen wordt met voeten getreden. Veel huurders kunnen mede door de hoge huren niet of nauwelijks rondkomen. Wie zo veel kwijt is aan onderdak, kan niet normaal meedoen aan de samenleving. Ook moeten nog veel woningen worden opgeknapt voor een duurzame toekomst.

De Woonbond wil met dit nieuwe *Plan voor de Volkshuisvesting* een stip op de horizon zetten. Wij willen een beter Nederland, waar wonen weer een recht is en een goede, betaalbare huurwoning de norm. Waar er plek is voor iedereen. Waar mensen voorop staan en niet de rendementen. Waar mensen grip hebben op hun eigen toekomst en samen bouwen aan gemeenschappen. Waar organisaties en bewonersinitiatieven zonder winst oogmerk floreren naast marktpartijen die maatschappelijk opereren.

De Woonbond beseft dat de toekomst niet in één dag wordt gebouwd. De woningmarkt is als de logge mammoettanker, die niet snel van koers is te veranderen. Het vergt tijd. Tijd om na te denken over hoe het huisvestingsbeleid anders kan én anders moet. Tijd om een samenhangend plan van aanpak te maken. En tijd om de beoogde veranderingen door te voeren.

Hiervoor is daadkracht nodig van alle partijen: de overheid, de maatschappelijke verhuurders en de vertegenwoordigers van huurders en woningzoekenden. Samen kunnen we de noodzakelijke veranderingen realiseren. Ons plan heeft een looptijd van 2025 tot 2040. Gedurende deze jaren willen we in drie fases bepaalde (tussen)doelen behalen. Graag schetsen wij in dit hoofdstuk deze doelen voor de korte termijn, de middellange termijn en de lange termijn. In de hoofdstukken hierna benoemen we onze tien uitgangspunten en doen we concrete voorstellen voor een beter volkshuisvestingsbeleid.

## De korte termijn: 2030

In de eerste fase zijn er nog geen grote veranderingen zichtbaar, maar is hard gewerkt aan het realiseren van de bestaande plannen die haalbaar zijn in deze periode mits alle partijen zich daar echt voor inzetten. Woningen zijn verduurzaamd, zodat er geen energie-onzuinige woningen meer zijn. De slechtste labels zijn uitgefaseerd. Er zijn fors meer betaalbare woningen gebouwd in alle gemeenten, vooral in wijken waar die nog niet of nauwelijks aanwezig waren. De bestaande woningvoorraad wordt veel effectiever benut door het tegengaan van leegstand en ook door het weghalen van drempels die mensen ervaren om samen te kunnen wonen.

De overheid garandeert dat er voldoende geld is voor deze opgave. Immers: zorgen voor goed wonen voor de bevolking is een taak van de overheid. Bovendien levert het de samenleving veel op: minder stress en een betere gezondheid voor bewoners, en daardoor onder andere besparingen op kosten voor zorg- en welzijn.

## Begrippenlijst

**Nieuw in de volkshuisvesting? Achter in dit boekje vind je een korte uitleg van de belangrijkste begrippen die veel door de overheid, verhuurders en huurdersorganisaties worden gebruikt; en die wij daarom ook in dit plan gebruiken.**

Door het grotere woningaanbod neemt de druk op de huurprijzen af. Huurprijzen zijn gereguleerd, zodat er geen prijzen worden betaald die dat gezien de woningkwaliteit niet waard zijn. De huurverhogingen zijn voldoende gematigd, zodat de woonquote van huurders daalt tot een acceptabel percentage, zowel in de sociale als in de vrije huursector.

Deze reguleringen richten zich vooral op het aan banden leggen van excessen en het bevorderen van bestaanszekerheid en wonen als grondrecht. Dat commerciële verhuurders op beperkte schaal woningen verkopen, omdat ze geen hoge winsten meer maken, is acceptabel. Die woningen vloeien terug naar de koopmarkt, waar ze veelal ook vandaan komen.

Om de volkshuisvesting in ere te herstellen en minder van commerciële partijen afhankelijk te zijn, moeten eerst alternatieven worden ontwikkeld. Hiervoor zijn wijzigingen in wet- en regelgeving nodig, zodat woningcorporaties meer kunnen investeren en minder beperkt worden in hun mogelijkheden. En datzelfde geldt voor wooncoöperaties, die als derde vorm een aantrekkelijk alternatief zijn voor kopen en huren. In deze eerste periode worden deze alternatieven uitgewerkt, zodat ze in de volgende fases kunnen worden gerealiseerd.

## De middellange termijn: 2035

Voor de markt en gemeenten is het inmiddels duidelijk waar we als samenleving naartoe werken. Er wordt fors geïnvesteerd in nieuwbouw om in deze en de volgende periode 1,5 miljoen woningen bij te bouwen, waarvan landelijk 40% sociale huur en 40% middensegment. In alle wijken. Projecten worden verder vormgegeven en het aandeel écht betaalbare woningen in de nieuwbouw neemt flink toe. Voor commerciële partijen die streven naar winstmaximalisatie door te profiteren van schaarste of speculatie, is geen ruimte in de woningmarkt. Door regelgeving en concurrentie van een betaalbaar woningaanbod zullen deze partijen afhaken.

De hele bestaande woningvoorraad is verduurzaamd en toekomstbestendig. Door innovatie ontstaan nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de wensen van senioren en jongeren, die de behoefte hebben om samen te wonen of aan (lichte) zorg op de oude dag. Succesvolle innovatieve concepten worden overgenomen en opgeschaald. Dat geldt ook voor wooncoöperaties en andere bewonersinitiatieven die met ondersteuning van de overheid en de corporaties voor steeds meer mensen een interessante en bereikbare woonvorm zijn.

De doelgroep voor de woningcorporaties neemt stapsgewijs weer toe. Alle wijken worden diverser, waardoor verschillende groepen elkaars buren zijn. Mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen ontmoeten elkaar, in plaats van langs elkaar heen te leven. Bewoners bepalen wat er in hun buurt gebeurt, de professionals ondersteunen hen daarbij. In veel wijken is het al een beetje beter toeven en de overheid staat corporaties en gemeenten bij in het verbeteren van buurten en wijken. Het is overal veilig en schoon.

## De lange termijn: 2040

De volkshuisvesting is terug van weggeweest. Iedereen die dat wil, kan een huurwoning vinden en huren die past bij zijn of haar levensfase en levensstijl. De woningen zijn voor iedereen betaalbaar, van goede kwaliteit, toegankelijk, klimaatbestendig en energieneutraal of energiepositief. En ze zijn gelegen in een prettige woonomgeving met goede voorzieningen waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samenleven. In alle delen van het land.

Woningcorporaties bedienen weer een brede doelgroep. Huurders en woningzoekenden hebben veel invloed op het beleid en de activiteiten van woningcorporaties, op alle relevante niveaus: van strategische beslissingen over bijvoorbeeld nieuwbouw, renovatie, woningtoewijzingen en huurprijzen, maar ook over de dienstverlening en het onderhoud.

Wooncoöperaties waar de bewoners zelf verhuurder zijn, vormen ook een aanzienlijk deel van de woningvoorraad. Voorts zijn verhuurders actief die maatschappelijk investeren voor de lange termijn. Huren en kopen worden als gelijkwaardige woonkeuze gezien en gelijkwaardig behandeld. Ook als het gaat om rechtszekerheid is er gelijkwaardigheid. Waar je voor kiest is een kwestie van persoonlijke voorkeur of omstandigheden.

Inkomens zijn hoog genoeg om te kunnen wonen en leven zodat er geen toeslagen meer nodig zijn. Vaak is het onderscheid tussen koop, sociale huur en commerciële huur van buitenaf volstrekt onzichtbaar. De nieuwe woonstandaard geeft bestaanszekerheid in plaats van stress. Je kunt een baan zoeken die je leuk vindt, en een betaalbare woning die bij je past. Dat is pas vrijheid.

## Hoofdstuk 2

# Goed volks- huisvestingsbeleid





Wat is goede volkshuisvesting, hoe moet de overheid dat realiseren en wat betekent dat voor de bewoners? Voor de Woonbond vormen de volgende tien uitgangspunten de basis:

## 1 Een betaalbare woning voor iedereen

De overheid is verantwoordelijk voor het organiseren van voldoende betaalbare woningen vanuit het grond- en mensenrecht op wonen. Dat doet zij door het stimuleren en (financieel en anderszins) mogelijk maken van de bouw van voldoende betaalbare woningen; door het reguleren van de huurprijzen en andere woonlasten; en door een goed inkomensbeleid en afdoende inkomensondersteuning. Dat betekent dat iedereen een woning heeft en niemand zich zorgen hoeft te maken over het betalen van de woonlasten.

## 2 Kwalitatief goede woningen

De overheid moet de basiskwaliteit van woningen waarborgen. De definitie en de handhaving van een minimale standaard voor de kwaliteit van woningen is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Hierdoor kunnen bewoners prettig en gezond leven.

## 3 Duurzame woningen en woonomgeving

Goede volkshuisvesting draagt zorg voor duurzame woningen en woonomgeving, nu en in de toekomst. De overheid stimuleert en dwingt af dat woningen energiezuinig zijn, duurzaam gebouwd of verbouwd, en dat er zekerheid is over (de betaalbaarheid van) de energielevering. Bij de inrichting van de woonomgeving wordt rekening gehouden met mens, dier, natuur en klimaatverandering. Voor bewoners betekent dit dat ze wonen in en bijdragen aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

## 4 Eerlijke woonruimteverdeling

Goed volkshuisvestingsbeleid zorgt ervoor dat de woningvoorraad via een publiek systeem eerlijk en transparant wordt verdeeld. Het belang van alle groepen op de woningmarkt moet hierin worden geborgd. Dat betekent dat iedereen weet wat het aanbod is en hoe de toewijzing verloopt; én iedereen mag verwachten evenveel recht te hebben op een passende woning als ieder ander.

## 5 Gelijkwaardige positie huurders en kopers

Goed volkshuisvestingsbeleid gaat uit van een eigendomsneutrale behandeling van het wonen. Dus kopers en huurders hebben een gelijkwaardige positie en worden op dezelfde manier financieel belast en ondersteund. Dat betekent dat iemand vooral op grond van de eigen voorkeur, levensfase of situatie een keuze maakt tussen huren of kopen, en dat beide opties financieel bereikbaar en gelijkwaardig zijn.

## 6 Een sterke publieke woonsector

Een grote, breed toegankelijke *not-for-profit* huursector is de basis van een goed en robuust volkshuisvestingsbeleid. Ze biedt op de lange termijn ook voor toekomstige generaties zekerheid, garandeert betaalbaarheid en investeert in de gemeenschap. Denk hierbij aan woningcorporaties maar ook aan wooncoöperaties. Voor bewoners betekent dit dat ze hun huis als thuis kunnen beschouwen en door middel van hun huur bijdragen aan de volkshuisvesting op de lange termijn.

## 7 Rechtsbescherming

Goed volkshuisvestingsbeleid beschermt woningzoekenden, huurders en kopers tegen woononzekerheid, slechte woonomstandigheden en andere uitwassen zoals intimidatie en discriminatie. Het recht op wonen vormt altijd de basis van het beleid. Dat betekent zekerheid over een fatsoenlijk dak boven je hoofd, je huurprijs, je huurcontract en je woongenot.

## 8 Zeggenschap

Een goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van (toekomstige) huurders en zeggenschap over hun woning, wooncomplex en omgeving en ook over het woon(zorg)beleid van de verhuurder en gemeente. Dat betekent voor bewoners dat ze grip hebben op en bijdragen aan hoe ze wonen.

## 9 Leefbare en inclusieve wijken

Goed volkshuisvestingsbeleid bevordert leefbare en inclusieve wijken zonder daarbij mensen uit te sluiten. Dat geldt voor alle wijken overal in het land. Dat betekent dat bewoners met diverse achtergronden, leeftijden, inkomens en leefstijlen prettig samen kunnen leven en deel uitmaken van een gemeenschap.

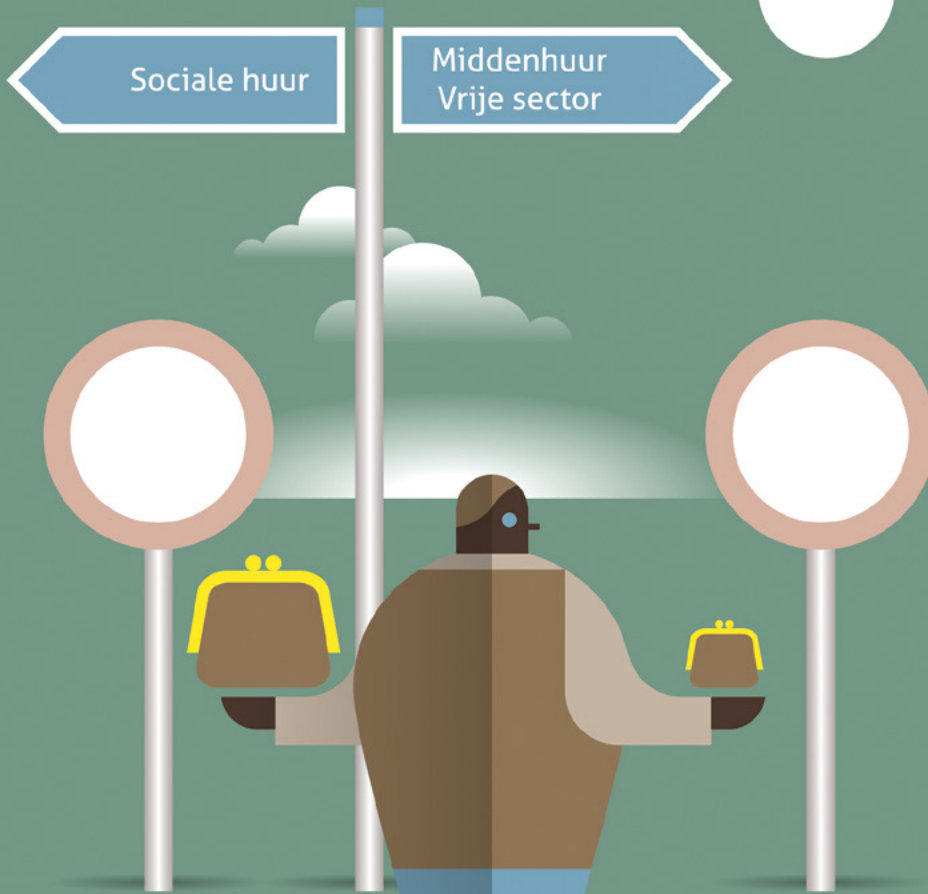
## 10 Samenhangende ruimtelijke visie

Goed volkshuisvestingsbeleid is onderdeel van goed ruimtelijk beleid. De vraag waar en hoe we goed wonen is onlosmakelijk verbonden met andere ruimtelijke vraagstukken. Zoals mobiliteit, energieopwekking, waterbeheer en (spreiding van) werkgelegenheid. De overheid moet de visie op zulke vraagstukken samen met de inwoners opstellen. Dat betekent dat bewoners invloed hebben op keuzes die gemaakt worden en begrijpen waarom die keuzes gemaakt worden.

## Snel aan de slag

Tot zover onze tien uitgangspunten. Ze vormen de basis van dit Plan voor de Volkshuisvesting 2.0. Hierna werken wij ons plan verder uit voor de grote thema's binnen de volkshuisvesting. We presenteren in de komende hoofdstukken uiteenlopende maatregelen om te komen tot de volkshuisvesting zoals de Woonbond die voor ogen heeft. Deze maatregelen moeten wat ons betreft allemaal zo snel mogelijk worden aangevangen en/of uitgevoerd. Dus voor 2030, zodat we van daaruit in de tien daaropvolgende jaren verder kunnen bouwen en bijschaven.

## Hoofdstuk 3



# Een brede volkshuisvesting

In ons eerste *Plan voor de Volkshuisvesting* van begin 2020 hielden we een hartstochtelijk pleidooi voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Dat is inmiddels gebeurd: per 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Daarvoor in de plaats zijn de *Nationale Prestatieafspraken* gemaakt. Daarin staat wat er wordt gedaan met het geld dat niet meer hoeft te worden afgedragen aan de staatskas. We zagen de laatste jaren een herwaardering van de brede volkshuisvesting met onder andere de terugkeer van een minister voor volkshuisvesting en een prominentere rol van de corporatiesector. Maar er is veel meer nodig om de afbraak van de volkshuisvesting van de laatste decennia te herstellen en een sociale huurwoning bereikbaar te maken voor een breed publiek.

Een brede sociale huursector is decennialang gevierd als een typisch Nederlandse verworvenheid. In Nederland kon iedereen betaalbaar wonen en waren er geen sloppenwijken. Dit uitgangspunt is de laatste decennia steeds meer onder druk komen te staan. In politiek Den Haag is het uitgangspunt geworden dat de markt moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen.

In toenemende mate blijkt dit een onjuist uitgangspunt. Steeds meer mensen, ook met een middeninkomen, kunnen zich niet zonder overheidsingrijpen redden op de woningmarkt. Dak- en thuisloosheid is een groeiend probleem. De roep om veel meer betaalbare huurwoningen en een brede volkshuisvesting neemt toe, na jarenlang afbraakbeleid lijkt er gelukkig dan ook enige kanteling zichtbaar.

Huurders met een middeninkomen zitten in toenemende mate in de knel sinds de invoering van de inkomensgrens voor corporatiewoningen. Ze hebben geen toegang tot een corporatiewoning, maar kunnen een duurdere huurwoning lang niet altijd betalen. Daarnaast zijn door de lange wachttijden voor sociale huurwoningen ook steeds meer mensen met een lager inkomen aangewezen op een duurdere huurwoning,

ook al is die voor hen verre van betaalbaar. Tussen 2018 en 2021 nam de netto huurquote zowel in het middensegment als in de vrije sector toe. Huurders zijn nu in het middensegment 30,9% van het netto-huishoudinkomen kwijt aan huur. In de vrije sector is dat zelfs 37,8% (WoON 2021).

De huurders in de commerciële sector staan op achterstand ten opzichte van die in de corporatiesector, doordat in het algemeen gedragscodes en afspraken ontbreken. Ook schort het aan een maatschappelijk bewustzijn en verantwoordelijkheidsgevoel bij veel commerciële verhuurders als het gaat om zaken als prijsbeleid, verduurzaming, overleg, leefbaarheid en woningverbetering.

Diverse doelgroepen kampen met specifieke problemen. Jongeren en andere starters hebben grote moeite om aan een woning te komen. Arbeidsmigranten hebben vaak te maken met slechte woonomstandigheden. Woonwagenbewoners zoeken naar een manier om hun unieke leefwijze te behouden. Senioren willen wel kleiner wonen, maar kunnen dit vaak niet realiseren. En mensen in de opvang kunnen niet aan een woning komen waarin ze hun leven zelfstandig kunnen leiden.

Juist om aan de diversiteit van deze problemen recht te kunnen doen, is een grote, brede sociale huursector met soepele toegangseisen noodzakelijk. Want alle mensen in alle doelgroepen hebben recht op een woning. Extra aandacht verdient de huisvesting van kwetsbare mensen zoals mensen met psychiatrische problematiek. Hun huisvesting in een sociale huurwoning hoeft geen probleem te zijn, mits dit gebeurt in gemengde, draagkrachtige wijken. Juist doordat steeds minder mensen in aanmerking komen voor sociale huur, neemt het aandeel kwetsbare mensen in de corporatiesector toe. Een bredere en grotere corporatiesector leidt tot betere spreiding van huurders met een hulpvraag.

## Vergroten doelgroep corporaties

De Woonbond wil de zogenoemde 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'.

Wij pleiten ervoor om de doelgroep te definiëren aan de hand van huishoudgrootte en met het oog op betaalbaarheid. Een eenpersoonshuishouden heeft een ander uitgavenpatroon dan een gezin met kinderen. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens zou echter niet mogen worden verlaagd. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen net onder € 47.699 (prijspeil 2024) hebben nauwelijks alternatieven. Juist voor ouderen die doorstromen naar zorgappartementen zou dit een groot probleem opleveren. Dit belemmert de doorstroming. Ook vinden wij het onrechtvaardig dat middeninkomens, voor wie € 880,- 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.

De Woonbond pleit ervoor om de doelgroep van woningcorporaties stapsgewijs te vergroten, zodat in de tussentijd ook het woningaanbod kan worden vergroot. Een alleenstaande kan momenteel alleen een corporatiewoning krijgen met een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024). Wij pleiten er voor deze inkomensgrens tussen 2025 en 2040 te verhogen tot ongeveer € 60.000. Voor een meerpersoonshuishouden stijgt de inkomensgrens in dezelfde periode van € 52.671 (prijspeil 2024 <sup>(1)</sup>) naar ongeveer € 65.000. Dit is exclusief de jaarlijkse indexatie van de inkomensgrenzen.

## Investeringsopgave

De investeringsopgave van woningcorporaties kent volgens de Woonbond een vierdelige doelstelling: betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. 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 verder 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 en de verduurzaming van de totale woningvoorraad is aanzienlijk. Daarnaast is er de eis om dit alles betaalbaar te houden. Deze combinatie gaat de draagkracht

van de corporatiesector op termijn ver te boven<sup>(2)</sup>. De uitbreiding van de doelgroep, ook als dit gaat om kostendekkende investeringen, vergroot de behoefte aan externe financiering van de sector. De grote maatschappelijke, volkshuisvestelijke opgave mag niet alleen op zittende huurders worden afgewenteld. Nadat de overheid jarenlang woningcorporaties heeft belast, moet er geïnvesteerd worden in kwalitatieve en brede volkshuisvesting.

## Afschaffen extra belastingdruk

De afgelopen tien jaar is de corporatiesector in toenemende mate onderwerp geworden van nieuwe belastingheffing. Als eerste werden corporaties verplicht om vennootschapsbelasting te betalen over hun winst, terwijl er geen winstuitkering wordt afgedragen aan aandeelhouders. Vervolgens werd de verhuurderheffing ingevoerd, die specifiek het verhuren van sociale huurwoningen belast. Ten slotte bleek de ATAD, een nieuwe belasting om multinationals te kunnen belasten, met name bij woningcorporaties neer te slaan. Per 1 januari 2023 is een stap in de goede richting gezet met de afschaffing van de verhuurderheffing. De Woonbond sloot hiervoor met de corporaties, het Rijk en de gemeenten de Nationale Prestatieafspraken, waarin een forse extra investering in de volkshuisvesting in Nederland werd bewerkstelligd. We pleiten ervoor om de vennootschapsbelastingen inclusief ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen die beschikbaar komen, worden ingezet in het kader van de vier elementen van de investeringsopgave: betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Hiermee krijgen corporaties ook de mogelijkheid om extra te bouwen voor een grotere doelgroep.

## Wettelijke definitie sociale huur

In het vorige Plan voor de Volkshuisvesting heeft de Woonbond de noodzaak bepleit voor een wettelijke definitie van sociale huur. Na jarenlange lobby lijkt deze er nu te komen. In de beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting* wordt een wettelijke definitie aangekondigd. Deze definitie moet ervoor zorgen dat nieuwbouw wél echte sociale huur oplevert en niet een kleine woning voor de hoofdprijs, die na een korte periode alweer mag worden verkocht. De Woonbond is tevreden met de wettelijke definitie, maar ziet wel mogelijkheden voor verbetering.

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

- de huur ligt onder de liberalisatiegrens (bestaande eis);
- de woning dient voor een lange termijn (minimaal 50 jaar) als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden;
- toewijzing van de woning vindt plaats via een publiek (online) woonruimteverdelingssysteem volgens de spelregels zoals vastgelegd in de publieke huisvestingsverordening;
- de woning kan ook worden toegewezen aan specifieke doelgroepen, conform de lokale/regionale afspraken die daarover gemaakt zijn;
- er dienen geen uitzonderingen te zijn voor tijdelijke woningen zoals bijvoorbeeld flexwoningen. (Zulke woningen tellen niet mee als echte sociale huur, maar kunnen hoogstens aanvullend zijn op echte sociale huurwoningen die langdurig beschikbaar zijn.)

## Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor een brede volkshuisvesting voor:

- Uitbreiding en aanscherping van de wettelijke definitie van sociale huur;
- Uitbreiding corporatiedoelgroep met een deel van de middeninkomens;
- Implementatie en monitoring gedragscode voor verhuurders, waaronder ook de verhuurders in de commerciële sector;
- Stimuleren van een maatschappelijk bewustzijn en verantwoordelijkheidsgevoel bij verhuurders, waaronder ook de verhuurders in de commerciële sector en vastlegging daarvan in afspraken;
- Afschaffing belastingdruk voor woningcorporaties om extra investeringen in betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid mogelijk te maken.

- 
1. [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning)
  2. [www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/16/kamerbrief-over-financiele-haalbaarheid-investeringen-corporaties-en-lokale-prestatieafspraken-2023](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/16/kamerbrief-over-financiele-haalbaarheid-investeringen-corporaties-en-lokale-prestatieafspraken-2023)





## Hoofdstuk 4



# Zeggenschap en rechtspositie huurders

Sinds het eerste *Plan voor de Volkshuisvesting* van begin 2020 is er heel veel veranderd als het gaat om de (rechts)positie van huurders. Zo is de *Wet goed verhuurderschap* op 1 juli 2023 in werking getreden. Ook behoren de reguliere tijdelijke contracten tot het verleden dankzij de nieuwe *Wet vaste huurcontracten*, die op 1 juli 2024 van kracht is geworden. Voorts is er een schadevergoeding voor huurders die zijn getroffen door de aardbevingsproblematiek in Groningen. Toch moet er in Nederland nog veel gebeuren om het recht op adequate huisvesting voor iedereen te waarborgen.

Grip op je eigen leven is belangrijk. Zoals de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) dat beschrijft in het rapport *Grip, het maatschappelijk belang van persoonlijke controle*: 'Burgers moeten zoveel mogelijk kunnen beschikken over de middelen, mogelijkheden en rechten om hun levensdoelen te kunnen realiseren.' <sup>(3)</sup>

Als (toekomstige) bewoner wil je graag invloed hebben op je eigen leefsituatie. Of het nu gaat om invloed op de verduurzaming van je woning, het verbeteren van de leefbaarheid in je buurt of het ontwerpen van een nieuw wooncomplex. Daarnaast zijn woonzekerheid en bescherming tegen misstanden van groot belang voor een stabiele basis van waaruit je relaties kunt aangaan en jezelf kunt ontplooiën. Dat op dat vlak nog veel te verbeteren valt in Nederland, constateerde ook de rapporteur voor het recht op huisvesting van de Verenigde Naties, Balakrishnan Rajagopal, na afloop van zijn bezoek in december 2023 <sup>(4)</sup>. Aanleiding van zijn bezoek was de manier waarop er met bewoners is omgegaan bij de sloop-nieuwbouw in de Rotterdamse Tweebosbuurt. Naast aanbevelingen over zeggenschap van bewoners bij stadsvernieuwing, deed de rapporteur daarnaast tal van andere aanbevelingen om

het recht op wonen in Nederland beter te borgen. In dit hoofdstuk gaan we met name in op het voorkomen van dakloosheid en het versterken van zeggenschap.

## Formele zeggenschap

Zeggenschap van huurders is gedeeltelijk geformaliseerd in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (de Overlegwet) en in de *Woningwet*. Formeel zeggenschap hebben en het in de praktijk ook kunnen uitoefenen zijn op dit moment helaas vaak twee verschillende dingen. Inmiddels bestaat de Overlegwet 25 jaar. Het is een belangrijke wet die de positie van huurdersorganisaties een wettelijke basis geeft. Er blijft echter nog altijd wat te wensen over. Aanscherping van de wet op een aantal punten is nodig, omdat de wet vooral bij huurdersorganisaties met een onwillige verhuurder te weinig kracht geeft om belangrijke zaken af te dwingen. Zoals een afdoende vergoeding, tijdige informatie, invloed vooraf in plaats van advies achteraf of het nakomen van afspraken. Deze onwilligheid zien we regelmatig in de commerciële sector en soms ook in de corporatiesector.

Ook ten aanzien van de positie van bewonerscommissies is er meer nodig. Onder andere de energietransitie zorgt voor een golf aan renovaties op complexniveau. Bewonerscommissies behartigen daar de belangen van de huurders. In de Overlegwet is hun (financiële) ondersteuning onvoldoende geborgd. Ze hebben bijvoorbeeld geen recht op het inhuren van een deskundige. Dat moet beter. De Overlegwet moet de huurdersvertegenwoordigers de rechten en middelen garanderen die ze nodig hebben om hun werk goed te kunnen doen.

Voor huurders van woningcorporaties is een andere formele basis van zeggenschap te vinden in de Woningwet. Het gaat dan met name om de lokale prestatieafspraken, waarover de huurdersorganisatie als gelijkwaardig partner overlegt met de corporatie en de gemeente. Ook daarin zijn in de praktijk nog veel verbeteringen te behalen. Want lang niet altijd wordt de huurdersorganisatie deze positie gegund of is er sprake van gelijkwaardigheid. Een gemiste kans, want juist haar kennis van de leefwereld van huurders maakt dat de lokale afspraken over wonen aansluiten op de behoefte van de bewoners. De inbreng van de huurders leidt tot beter beleid met meer draagvlak.

De complexiteit van de inhoud en de vele uren vergaderen en voorbereiden trekken echter een zware wissel op de vrijwilligers die de huurdersorganisatie bemensen. Daarom pleiten wij als Woonbond voor recht op (professionele) ondersteuning van de huurdersorganisatie in dit traject. Het kan dan gaan om secretariële of administratieve ondersteuning, ondersteuning bij het informeren of raadplegen van de achterban of juist inhoudelijk advies. Afhankelijk van de behoefte van de huurdersorganisatie.

Het proces rondom de lokale prestatieafspraken is nog een tandje ingewikkelder geworden met de recente komst van de

regionale woondeals en de beoogde *Wet versterking regio volkshuisvesting*. Meer regie en sturing vanuit de landelijke overheid via de provincies op de (nieuw) bouwproductie zorgt voor een nieuw regionaal speelveld met nieuwe overlegtafels waar afspraken worden gemaakt die directe invloed hebben op de lokale prestatieafspraken. Juist daarom is de aanwezigheid van huurdersorganisaties aan die regionale tafels van groot belang. In een aantal regio's is dat inmiddels wel georganiseerd, maar lang niet overal. Om de zeggenschap van huurders op lokaal niveau niet uit te hollen is een formele basis voor hun regionale betrokkenheid noodzakelijk. Dit moet wettelijk worden geborgd.

Overigens is er voor huurdersorganisaties in de commerciële sector nu helemaal geen wettelijke positie aan de overlegtafels waar de commerciële verhuurders afspraken maken over prestaties die zij zullen leveren, ook niet lokaal. Die positie is wel noodzakelijk, net als in de corporatiesector. Zodat de menselijke maat ook in die sector geborgd wordt en er zeggenschap is over de besteding van de huuropbrengsten.

## Zeggenschap in gemengde complexen

Huurders in gemengde complexen bevinden zich in een bijzondere situatie. Daar is zeggenschap vaak niet goed georganiseerd. De wettelijke positie van huurders is er minder goed dan in complexen die volledig worden verhuurd. Huurders hebben formeel geen toegang tot de Vereniging van Eigenaren (VVE). Op de VVE-vergaderingen worden belangrijke besluiten over onderhoud, servicekosten en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten 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 gemengd complex te vergroten door te zorgen dat huurders binnen een vve toegang tot de vergadering hebben. Ze zouden agenderingsrecht en adviesrecht moeten 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, besluiten over leefbaarheid en het meerjaren-onderhoudsplan (MJOP). Dit heeft als bijkomend voordeel dat rond deze onderwerpen niet-gebruikers (groot-eigenaren) minder zeggenschap krijgen en gebruikers (alle bewoners, dus 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. Zolang dit nog niet gerealiseerd is, verwachten wij van verhuurders dat zij zich ervoor inspannen om hun huurders een sterkere positie te geven.

## Brede participatie

Dat de georganiseerde huurders op formele basis aan tafel zitten, is niet voldoende als het gaat om participatie. Ook op andere manieren moeten huurders en woningzoekenden invloed kunnen uitoefenen op hun woning, woonomgeving en toekomst. De leefbaarheid (en activiteiten ter verbetering daarvan) in de buurt, de ontwikkeling van nieuwe wooncomplexen, de energietransitie: de beste resultaten worden behaald als (toekomstige) bewoners daar zelf veel over te zeggen hebben.

Daarom moeten de overheid en professionele organisaties veel meer aandacht hebben voor de participatie van burgers, waaronder huurders en woningzoekenden. In een zo vroeg mogelijk stadium en met zo veel mogelijk bevoegdheden voor de burger. Dat betekent loslaten, ruimte geven en ondersteunen. Ook aan initiatieven van burgers. Goede voorbeelden zijn er te over: van huurders die zelf het beheer van hun woningen regelen, tot buurtverenigingen die activiteiten ontplooiën, tot energiecoöperaties die hun eigen energie opwekken. Maak gebruik van die kracht. Maar zorg daarbij wel dat er een verbinding is tussen de formele huurderszeggenschap en de brede participatie, zodat beide elkaar kunnen versterken.

## Omgevingswet

In de nieuwe *Omgevingswet* is vastgelegd dat ontwikkelaars van bijvoorbeeld nieuwe wijken zelf de participatie moeten organiseren. Daar worden verder weinig eisen aan gesteld. De gemeenten hebben echter de sleutel in handen. Zij moeten immers een gemeentelijke omgevingsvisie en nieuwe omgevingsplannen maken, inclusief een woon(zorg)visie. Als ze daar de bewoners, waaronder de huurdersorganisaties, als partners in laten participeren dan kunnen de publieke en de bewonersbelangen goed geborgd worden. Daarvoor is ook een uitstekende participatieverordening in de gemeente van groot belang.

Zorg als gemeente dat je je participatiebeleid en de omgevingsvisie- en plannen samen met je burgers opstelt en dat je als gemeenteraad je mogelijkheden om invloed uit te oefenen optimaal benut in het belang van de inwoners.

## Bescherm huurders en woningzoekenden

Zoals hierboven aangegeven is de rechtspositie van huurders en woningzoekenden flink verbeterd. Met de nieuwe Wet goed verhuurderschap kunnen misstanden in met name de commerciële huursector veel beter worden aangepakt. Deze taak is neergelegd bij gemeenten. Er zijn regels vastgesteld waar verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden. Sinds 1 januari 2024 moet elke gemeente een meldpunt hebben ingericht waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen met klachten over slecht gedrag van verhuurders en bemiddelaars. De gemeenten moeten hier opvolging aan geven. Daarnaast kan de gemeente een vergunningplicht invoeren. We zien graag dat de gemeenten alle mogelijkheden die de wet biedt om goed verhuurderschap te bevorderen, ten volste benut.

## Meer huurteams

In steeds meer gemeenten in Nederland is een huurteam actief, waar huurders laagdrempelig worden ondersteund bij conflicten met hun verhuurder. Deze huurteams zijn lokaal erg waardevol in het opsporen van huisjesmelkers en het ondersteunen van huurders om hun recht te halen tegen dit type verhuurder. Met de invoering van de gemeentelijke meldpunten voor goed verhuurderschap kunnen ze ook een rol spelen in het voorlichten van huurders en woningzoekenden en het opvolgen van meldingen. De Woonbond is van mening dat elke grote gemeente (G40) zo'n huurteam zou moeten hebben. Diverse gemeenten denken hier ook al over na. Maar het opstarten is vaak lastig. Een landelijk expertisecentrum, dat de kennis van de bestaande huurteams beschikbaar maakt voor startende huurteams, zou hierin enorm kunnen helpen.

## Uitbreiden toegang Huurcommissie

De Woonbond wil 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. Voor advies over huurprijs, gebreken, servicekosten of klachten kan dat alleen als dat is vastgelegd in het huurcontract of als de 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 voor de vrije sector dezelfde rechtskracht hebben als bij de gereguleerde huur. De nieuwe *Wet betaalbare huur* reguleert gelukkig sinds 1 juli 2024 een groter deel van alle huurwoningen. Het is een van de vele redenen waarom de Woonbond vond dat deze wet er moest komen.

## Huisuitzetting tegengaan

Preventie van dakloosheid begint bij het identificeren en helpen van huurders die het (financieel) moeilijk hebben. In de corporatiesector wordt er steeds actiever gestuurd op het voorkomen van huisuitzettingen wegens betalingsproblemen door het bieden van tijdige hulp. Dat zien we terug in de cijfers: het aantal huisuitzettingen door corporaties daalde van ruim 5.500 in 2015 naar 1.200 in 2022 <sup>(5)</sup>.

In de *Wet gemeentelijke schuldhulpverlening* is vastgelegd dat verhuurders van woningen gemeenten kunnen waarschuwen als zij opmerken dat hun huurder een betalingsachterstand heeft. De gemeente kan dan vroegtijdiger schuldhulpverlening aanbieden.

den. Nu hebben gemeenten met de meeste corporaties afspraken gemaakt over die signalering. Met commerciële verhuurders is dat vaak nog niet het geval. Wij pleiten ervoor dat dit wel overal gebeurt, zodat ook huurders in de commerciële sector vroeger geholpen kunnen worden.

Mocht er toch een traject tot huisuitzetting worden gestart, dan is een goede sociaal-juridische ondersteuning van de huurder van het grootste belang. En in het uiterste geval dat een huisuitzetting onafwendbaar is, dan moet wat ons betreft de verhuurder zorgen voor alternatieve huisvesting. Dakloosheid moet voorkomen worden. Zeker wanneer er kinderen in het spel zijn.

## Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'

Het gedwongen verlaten van de woning is voor huurders een traumatische ervaring. Toch zien we dat verhuurders van deze mogelijkheid gebruikmaken om bij sloop/nieuwbouw of renovatie huurcontracten te laten ontbinden wegens 'dringend eigen gebruik'. Argumenten daarvoor zijn bijvoorbeeld dat er een grotere diversiteit aan woningtypen in de buurt moet komen of dat er na sloop meer woningen kunnen worden teruggebouwd.

Op zich kunnen dat steekhoudende argumenten zijn. Maar de Woonbond vindt dat deze wet vaak wordt misbruikt om bewoners zeggenschap te ontnemen. Bij voortzetting van een huurcontract in geval van sloop/nieuwbouw of renovatie is de verhuurder immers gedwongen om draagvlak voor de plannen te organiseren. Dan hebben kritische bewoners meer mogelijkheden om de plannen te beïnvloeden.

Bewoners worden met een huuropzegging wegens 'dringend eigen gebruik' niet in de gelegenheid gesteld om mee te praten over de toekomst van hun complex en hun woonbuurt. De Woonbond pleit ervoor dat een verhuurder bij alle plannen over de toekomst van een buurt, wooncomplex of woningen altijd in een vroeg stadium, dus voordat de besluitvorming heeft plaatsgevonden, in gesprek gaat met de bewoners en hen invloed geeft op de planvorming. Het uiteindelijke plan moet, zoals nu ook geldt bij grote ingrepen met voortzetting van het huurcontract (art 7:220 BW), op voldoende draagvlak onder de huurders kunnen rekenen.

---

3. [www.wrr.nl/publicaties/rapporten/2023/11/30/grip](http://www.wrr.nl/publicaties/rapporten/2023/11/30/grip)  
4. [www.ohchr.org/sites/default/files/documents/issues/housing/statements/20231221-eom-statement-netherlands-sr-housing.pdf](http://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/issues/housing/statements/20231221-eom-statement-netherlands-sr-housing.pdf)  
5. [aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-huurachterstand-en-huisuitzettingen-2023](http://aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-huurachterstand-en-huisuitzettingen-2023)

## Concrete maatregelen

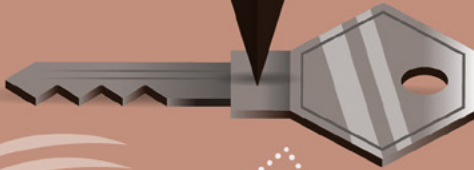
De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de zeggenschap van huurders te verbeteren en dakloosheid te voorkomen:

- Aanscherpen van de Overlegwet;
- Wettelijke borging huurdersparticipatie op regionaal en/of provinciaal niveau;
- De positie van huurders in gemengde complexen moet wettelijk worden versterkt;
- Alle gemeenten en corporaties moeten samen met de burgers en huurders een goed participatiebeleid formuleren en samen met de inwoners de omgevingsvisie en omgevingsplannen opstellen;
- Verbeter de bescherming van huurders bij gang naar de Huurcommissie;
- Geef huurders in de vrije sector in dezelfde mate toegang tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector;
- Start een landelijk expertisecentrum huurteams, om in meer gemeenten huurteams op te kunnen zetten;
- Maak bindende en afdwingbare afspraken met verhuurders over het tegengaan van betalingsachterstanden om huisuitzetting te voorkomen;
- De wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik' moet worden aangescherpt, onder andere door een draagvlakmeting verplicht te stellen.





## Hoofdstuk 5



# Betaalbaarheid van wonen

Sinds het vorige *Plan voor de Volkshuisvesting* hadden enkele ontwikkelingen een positieve invloed op de betaalbaarheid van wonen. In de eerste plaats de invoering van de *Wet betaalbare huur*. Dankzij de *Nationale Prestatieafspraken* kwam er een forse huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen en een relatief hoge huur. En om de huurquote te laten dalen is de huurverhoging voor sociale huurwoningen gekoppeld aan de loonstijging in plaats van de inflatie. Maar ondanks deze maatregelen slokken de huur en andere woonlasten in veel huishoudens nog steeds een veel te groot deel van het inkomen op. Ons plan maakt wonen beter betaalbaar.

Wat is betaalbaar wonen? De International Union of Tenants (IUT), een internationale samenwerking van huurdersorganisaties waaronder de Woonbond, zegt daarover het volgende: 'Woonkosten (inclusief energie en bijkomende kosten) mogen niet meer bedragen dan 25% van het besteedbare inkomen van huishoudens.'<sup>(6)</sup> Als Woonbond vinden we het lastig om voor de Nederlandse situatie zo'n specifiek maximum vast te stellen. Immers, huishoudens en hun behoeften verschillen onderling enorm. We omschrijven betaalbaar wonen dan ook liever kwalitatief: betaalbaar wonen doe je pas als je je geen zorgen hoeft te maken of je de woonlasten wel elke maand kunt opbrengen en wanneer je er geen voor jou of jouw gezin essentiële dingen voor hoeft te laten.

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Huurders zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen, mede doordat de huren vaak harder zijn gestegen dan hun inkomens. En natuurlijk ook door stijgende energielasten. In 2021 betaalden huurders gemiddeld 36,3% van hun inkomen aan huur, energie en gemeentelijke lasten. Voor kopers ligt deze woonquote op 23,4%. Dat blijkt uit cijfers van het CBS voor het driejaarlijkse WoON-onderzoek.<sup>(7)</sup>

In de commerciële huurmarkt ligt de gemiddelde woonquote het hoogst met maar liefst 41,8%. Voor huurders bij corporaties is de woonquote 33,8%.

Wel zien we vanaf 2015 lichte dalingen van deze woonquotes. Ook door de sociale huurakkoorden die de Woonbond vanaf 2015 sloot met corporaties. Het effect van de eenmalige huurverlaging voor 600.000 hurende huishoudens bij corporaties zal ook leiden tot lagere huurquotes, maar dat zal pas bij het volgende WoON-onderzoek uit de cijfers blijken.

Tegelijkertijd zijn de energielasten de afgelopen jaren hard gestegen, zijn de woonquotes enorm hoog in de commerciële huurmarkt, en blijft de huur voor veel corporatiehuurders moeilijk te betalen. 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. Volgens de definitie van het ministerie van Binnenlandse Zaken woonden 205.000 hurende huishoudens 'te goedkoop' en

353.000 te duur. Maar het is wel goed te bedenken dat de definities van goedkope en dure scheefheid niet gebaseerd zijn op woonquotes, maar op politiek bepaalde inkomensgrenzen. Bovendien zijn de grenzen voor goedkope scheefheid en de inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2022 verhoogd en gedifferentieerd naar één- of meerpersoonshuishoudens. Door de huurverlaging in 2023 voor 600.000 corporatiehuurders neemt de dure scheefheid bij corporaties af. Dat betekent niet dat de huurprijs automatisch betaalbaar is voor deze huishoudens. In de commerciële huurmarkt is voor zittende huurders geen huurverlaging doorgevoerd en hier zal de dure scheefheid dan ook niet zijn afgenomen.

Tenslotte zijn ook de bijkomende woonuitgaven (met name energiekosten) een belangrijke factor in de woonlasten. Vanaf 2022 zagen we enorme stijgingen in energielasten. Kortom: betaalbaarheid blijft vragen om onze onverminderde aandacht.

## Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing

Sinds 2023 is de maximale huurverhoging voor sociale (gereguleerde) huurwoningen gelijk aan de gemiddelde CAO-loonstijging van het voorgaande jaar. Bij corporaties geldt daarbij dat de stijging van de *huursom* (alle huurprijzen van een corporatie bij elkaar) niet hoger mag zijn dan de CAO-loonstijging min 0,5%. Zodat de gemiddelde huurquote jaarlijks iets afloopt. De Woonbond vindt dat deze methodiek (die nu geldt tot en met 2025) langer door moet worden gezet. Bovendien moet dit ook voor de vrije sector en de gereguleerde middenhuur gaan gelden. Ook in deze sectoren moet de huurquote omlaag.

Om enorme uitschieters te voorkomen wanneer de CAO-lonen enorm stijgen, moet er gewerkt worden met een 'laagste van de twee'-systematiek. Als de inflatie lager is dan de CAO-loonstijging, dan geldt dit als maximum. En als extra zekerheid moet er een bovengrens voor de huurverhoging worden ingebouwd. De Woonbond stelt voor deze bovengrens op 4% te zetten.

Om te voorkomen dat nieuwe huurders geconfronteerd worden met torenhoge huurprijzen na een bewonerswisseling, moet de huurverhoging bij deze mutatie weer meegerekend worden bij de maximale huursomstijging. Op de huursom van een corporatie is dit ongeveer 0,3%. Mocht het voor commerciële verhuurders te ingewikkeld zijn te werken met een huursombepaling, dan kan ervoor worden gekozen de individuele huurverhoging voor deze verhuurders op hetzelfde niveau vast te stellen als de huursom bij corporaties.

De Woonbond is ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing voorstander van de volgende aanpak:

- Spreek een streefhuurbeleid af. Daarbij moet de relatie tussen de (nieuwe) huur en de kwaliteit van de woning centraal staan. Zo wordt de koppeling tussen de prijs en de kwaliteit van de woning versterkt. Mede door toepassing van de huursom worden ongelijke huurprijzen in geval van gelijke kwaliteit meer gelijkgetrokken;
- Maak een afspraak over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huuraanpassing per 1 juli én over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huuraanpassing bij mutatie. De optelsom van beide is een goede maatstaf voor de gemiddelde ontwikkeling van de huur. Door de stijging onder de CAO-loonontwikkeling te laten zijn sturen we aan op een verbeterde huurquote;

- Laat de huurontwikkeling van afzonderlijke woningen hoger of lager zijn naarmate de huidige huur verder afwijkt van de streefhuur. Zo worden geleidelijk de huurverschillen tussen vergelijkbare woningen weggewerkt. Daarmee wordt 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.

## Einde inkomensafhankelijke huurverhoging

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

Een tweede argument tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is de ondermijning van het principe van de ongedeelde stad. Gemengde wijken waar hoge en lage inkomens, oude en jonge mensen en kleine en grote huishoudens kunnen wonen, hebben grote maatschappelijke meerwaarde. In eenzijdige, arme wijken kunnen juist veel problemen ontstaan, die uiteindelijk tegen veel publieke kosten opgelost moeten worden via extra uitgaven voor onderwijs, zorg, welzijn en veiligheid.

De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot het vertrek van de middeninkomens uit de corporatiecomplexen, dus tot segregatie naar inkomen. Dat is een zeer ongewenst effect. Corporaties moeten een brede doelgroep, inclusief de middeninkomens, kunnen bedienen en de inkomensafhankelijke huurverhoging frustreert dat.

De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt ook tot problemen voor de mantelzorg: inwonende mantelzorgers duwen het gezamenlijke inkomen omhoog en dus wordt er meer huurverhoging in rekening gebracht door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er ontstaat dan een negatieve prikkel voor mantelzorg.

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

Samenvattend: de Woonbond vindt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging huurders discrimineert ten opzichte van kopers. Het systeem leidt ook tot eenzijdige wijken. 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 omhoog;
- als je inkomen daalt, moet de huur ook weer omlaag én niet slechts tot drie jaar terug, zoals nu het geval is;
- met een huur boven de liberalisatiegrens mag er voor een sociale huurwoning geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer worden gevraagd.

## Het woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (wws), ook wel puntenstelsel genoemd, is bedoeld als bescherming voor huurders. Het systeem beoogt een relatie te leggen tussen de maximale huur en de kwaliteit van de woning. De belangrijkste kwaliteiten zijn de grootte, de ligging, het afwerkingsniveau en de energiestaat. Bij een bepaald aantal punten hoort een maximale huur. In de basis is het een prima systeem dat veel woekershuren heeft kunnen bestrijden.

Maar helaas: de woningwaarde bij vrije verkoop (woz) is inmiddels ook opgenomen in het wws. Daardoor is met name in overspannen woningmarkten de huurbescherming vrijwel weggefallen. De woz neemt vaak een heel hoog percentage in binnen het woningwaarderingstelsel. Meer dan 30% is geen uitzondering. Inmiddels is er een maximaal percentage vastgesteld, namelijk 33%. Dat is te hoog. Kleine appartementjes van 25 vierkante meter krijgen daardoor al meer punten dan de liberalisatiegrens. Boven die grens mag een verhuurder vragen wat hij wil. Hierdoor 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.

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur, waardoor ook middenhuurwoningen (met een waardering tot 187 punten) worden gereguleerd. Bovendien gaat de energiestaat van een woning meer worden gewaardeerd en krijgen onzuinige energielabels minpunten. Het zijn stappen in de goede richting, maar de Woonbond vindt dat er meer nodig is. Zo geldt de Wet betaalbare huur nu alleen voor nieuwe huurcontracten, terwijl de Woonbond vindt dat deze ook moet gelden voor zittende huurders. Ook wil de Woonbond dat de rol van de woz-waarde wordt beperkt om te zorgen dat de maximale huurprijs voldoende samen blijft hangen met de kwaliteit van een woning. In de puntentelling voor de energielabels moet een balans liggen met de te verwachten besparing aan energielasten.

Ook op andere punten moet het wws worden aangescherpt om weer echt een relatie tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs te leggen. Zo staat de 35% opslag voor zorgwoningen in geen verhouding tot de extra voorzieningen die daar tegenover staan. Kleine woningen voor senioren worden door deze opslag onbetaalbaar. Dit frustriert de broodnodige doorstroming. En tenslotte heeft veroudering geen invloed op de puntenwaardering, terwijl de feitelijke kwaliteit van een sleetse woning veel lager is dan die van een nieuwbouw- of pas gerenoveerd huis.

Tenslotte moet het woningwaarderingstelsel gaan gelden voor alle huurwoningen. Dit is een uitbreiding van de huurprijsbescherming en voorkomt dat de huur van woningen die qua puntenaantal net boven de liberalisatiegrens uitkomen, in schaarse gebieden voor exorbitante prijzen aangeboden kunnen worden. Door het wws ook voor deze woningen te laten gelden, kunnen ze beschikbaar blijven voor het middensegment en behandelen we huurders gelijk.

## Betere huurtoeslag

De huurtoeslag is een belangrijk instrument om huurders met een smalle beurs te ondersteunen en huren zo betaalbaar te houden. De Woonbond vindt het goed om op termijn te kijken naar een eigendomsneutrale benadering van wonen zonder toeslagen, maar tot die tijd moet de huidige huurtoeslag worden verbeterd.

Het niet-gebruik van de huurtoeslag en teruggevorderde betalingen zijn de grootste problemen van het huidige huurtoeslagsysteem. Nu maakt zo'n 10% van de huurders met recht op huurtoeslag, geen gebruik van deze toeslag, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Planbureau <sup>(8)</sup>. De belangrijkste kenmerken van niet-aanvragers zijn een iets hoger inkomen en een lage huurtoeslag. Dat doet vermoeden dat het voor sommige mensen het sop de kool niet waard is. Voor 17% van de niet-aanvragers ligt dat anders: zij behoren tot de mensen met de laagste inkomens voor wie de huurtoeslag een welkome aanvulling zou kunnen zijn. We zien onder de niet-aanvragers een oververtegenwoordiging van ZZP'ers en ouderen. Daar kan met gerichte voorlichting en hulp bij het aanvragen een slag worden geslagen. Ook zou een automatische toekenning kunnen worden onderzocht.

Het terug moeten betalen van huurtoeslag, omdat een huurder iets meer heeft gewerkt of iets meer is gaan verdienen, kan huurders met een smalle beurs en weinig financiële buffers in de problemen brengen. Een actuelere koppeling met inkomensgegevens door de Belastingdienst (bijvoorbeeld gekoppeld aan loonheffingen door werkgevers) kan een deel van de terugbetalingen voorkomen. Een andere oplossing is een minder steil afbouwpad voor de huurtoeslag.

## Eigendomsneutrale behandeling van wonen

Een eigendomsneutrale behandeling van wonen maakt een einde aan het grote verschil in financiële behandeling van huurders en eigenwoningbezitters. Bij huurders is de huurtoeslag beperkt tot huishoudens met een laag inkomen en een sobere woning. De fiscale aftrek voor de eigen woning heeft geen plafond, noch voor het inkomen, noch voor de grootte of luxe van de woning.

De Woonbond wil op termijn naar een eigendomsneutrale benadering en een belastingstelsel zonder toeslagen, zonder verschil tussen kopers en huurders. Hiervoor is een gefaseerde aanpak nodig.

Wij stellen het volgende voor:

- op korte termijn het verhogen van het sociaal minimum conform de adviezen van Commissie sociaal minimum <sup>(9)</sup>;
- op korte termijn andere toeslagen overbodig maken, met name de zorgtoeslag en de kinderopvangtoeslag;
- over een periode van vijftien jaar de hypotheekrenteaftrek volledig afbouwen en de inkomsten gebruiken om de belasting op inkomen te verlagen;
- op (middel)lange termijn de noodzaak van de huurtoeslag beperken door lagere belasting op inkomen, lagere huren en een groter aanbod in een brede huursector.

De voordelen zijn evident: er is een gelijkwaardige behandeling, waarbij het niet uitmaakt of iemand koopt of huurt. En de steun komt niet meer voor een groot deel terecht bij mensen die het eigenlijk niet nodig hebben. Er wordt dus zuiniger omgegaan met belastinggeld.

De ongelijke ondersteuning van huren en kopen zorgen nu voor een gapend gat tussen enerzijds sociale huur (gesubsidieerd) en anderzijds de koopsector (zwaar gesubsidieerd). Daardoor komt het middenhuursegment niet goed van de grond.

## De wooncoöperatie

Een andere interessante tussenvorm tussen koop en huur is de wooncoöperatie of (coöperatieve) woonvereniging. Wooncoöperaties hebben veel verschillende gedaanten. Zoals huurders die collectief eigenaar worden van hun complex en dus de facto hun eigen huisbaas worden. Of huurders die een beheercoöperatie beginnen, waarbij zij zelf het beheer van de woningen uit handen nemen van de verhuurder.

De wens om duurzaam te leven, niet alleen in ecologisch maar ook in sociaal en economisch opzicht, springt er bij veel initiatieven uit als een gemeenschappelijke deler. In deze aspecten schuilt een grote maatschappelijke meerwaarde van wooncoöperaties voor de volkshuisvesting in Nederland. Volkshuisvestelijk heeft de wooncoöperatie meer slagkracht dan de Vereniging van Eigenaren (VVE). Dat kan een groot voordeel zijn met het oog op de energietransitie die ons de komende decennia te wachten staat.

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

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

---

6. [www.iut.nu/news-events/iut-priorities-for-the-european-parliament-2024-2029](http://www.iut.nu/news-events/iut-priorities-for-the-european-parliament-2024-2029)

7. [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021)

8. [www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-nov2019-Gebruik-van-toeslagen-in-Nederland.pdf](http://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-nov2019-Gebruik-van-toeslagen-in-Nederland.pdf)

9. [www.scp.nl/actueel/nieuws/2023/09/28/advies-commissie-sociaal-minimum-landelijke-aanpak-bestaanszekerheid](http://www.scp.nl/actueel/nieuws/2023/09/28/advies-commissie-sociaal-minimum-landelijke-aanpak-bestaanszekerheid)



## Concrete maatregelen

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

- De Wet betaalbare huur moet ook zo snel mogelijk gaan gelden voor zittende huurders;
- Scherp de huursombenadering verder aan door onder andere de huurharmonisatie na een bewonerswissel 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;
- Voor de commerciële sector moet een transparant monitorsysteem komen voor onder andere de huurprijzen, de jaarlijkse huurverhogingen, uitgaven aan onderhoud en verduurzaming;
- Pensioenbeleggers moeten meer gaan investeren in betaalbare en kwalitatief goede middenhuurwoningen;
- Gefaseerde aanpak om tot eigendomsneutrale behandeling van het wonen te komen;
- Zorg dat belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van wooncoöperaties worden weggenomen.

## Hoofdstuk 6



# Beschikbaarheid



Sinds ons vorige *Plan voor de Volkshuisvesting* is er heel veel aandacht voor het oplossen van het woningtekort. Dat begon met veel demonstraties en een reeks van plannen die zijn overgenomen door de weer aangestelde minister voor Volkshuisvesting. Er zijn veel afspraken gemaakt. Zo moeten nieuwe regionale woondeals leiden tot versnelling van de nieuwbouw en tot meer betaalbare huur- en koopwoningen. Ook hebben gemeenten getekend voor een groei naar minimaal 30% sociale huur. De wetgeving om dat af te dwingen is er echter nog niet. Bovendien zijn er veel belemmeringen die de nieuwbouw vertragen. Om de wooncrisis op te lossen zijn ingrijpende maatregelen nodig.

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 zijn in veel gemeenten de laatste jaren fors gestegen <sup>(10)</sup>. Actief-woningzoekenden moeten lang wachten om een sociale huurwoning te bemachtigen. Ook voor huurwoningen in het middensegment staan in grote delen van het land lange rijen. En een koopwoning is voor veel mensen een onbereikbaar goed geworden.

Veel woningzoekenden komen hierdoor in de knel. Jongeren blijven steeds langer bij hun ouders wonen <sup>(11)</sup>. Starters zitten vast: ze hebben onvoldoende wachttijd opgebouwd voor een sociale huurwoning en hebben vaak een tijdelijk arbeidscontract waardoor ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek. De enige mogelijkheid die overblijft is een woning in het middensegment of in de vrije sector. Deze zijn echter schaars en heel duur, zeker in de grote steden. De laatste optie is een kamer huren of met vrienden een appartement delen. Niet altijd ideaal als je inmiddels je studie hebt afgerond en aan een 'volwassen' leven wil beginnen of wil gaan samenwonen met je partner.

Jonge stellen en gezinnen weten vaak wel een appartement te bemachtigen, maar die zijn te klein en niet geschikt voor gezinsuitbreiding. Een tuin en voldoende slaapkamers voor alle kinderen zijn wensen die vaak niet gerealiseerd kunnen worden. En ouderen wonen juist in zo'n eengezinswoning die te groot en te lastig in onderhoud is geworden. Zij zouden wellicht graag verhuizen naar een levensloopbestendige woning, maar die zijn op veel plekken een schaars goed, zeker in de eigen wijk.

Ook andere doelgroepen zoeken een passende plek. Woonwagendwoners hebben bijvoorbeeld een standplaats nodig voor hun woonwagen, liefst in de buurt van hun familie. We hebben de spoedzoekers, mensen die na bijvoorbeeld een scheiding met spoed een woning nodig hebben. Ook zij zitten in de knel en zoeken noodgedwongen hun toevlucht bij familie en vrienden of in niet legale woonruimte zoals vakantie-woningen. En het meest schrijnende gevolg van de krapte op de woningmarkt: het aantal dakloze mensen is in veertien jaar tijd volgens het CBS meer dan verdubbeld: van 18.000 in 2009 naar 31.000 in 2023 <sup>(12)</sup>. De Ethos-tellingen die inmiddels in een aantal gemeenten zijn gedaan, geven een veel ernstiger maar realistischer beeld van het

aantal dak- en thuisloze mensen<sup>(13)</sup>. Daar komt bij dat er een grote druk staat op de maatschappelijke opvang, zowel vrouwenopvang als beschermd wonen, omdat mensen niet door kunnen stromen naar een betaalbare woning.

Voor de toenemende schaarste zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Zo is het aantal huishoudens tussen 2015 en 2021 toegenomen met ongeveer 0,5 miljoen tot bijna 8,1 miljoen. De huishoudensgroei was relatief gezien het sterkst bij oudere paren (79%), eenoudergezinnen (55%) en oudere alleenstaanden (49%). Deze cijfers tonen duidelijk de voortschrijdende vergrijzing en individualisering (WoON2021). Maar ook de terugloop van nieuwbouw ten tijde van de crisis, zowel in de koopsector als in de sociale huursector, is een belangrijke factor. Het overheidsbeleid speelde daar geen onbelangrijke rol in. Zo zette de introductie van de verhuurderheffing een flinke rem op nieuwbouw door corporaties en juist gas op de verkoop van woningen. Het aantal woningen in het zogenoemde DAEB-segment nam tussen 2013 en 2018 af met 108.000 woningen. Sindsdien is er weer een lichte groei te zien, maar de bevolkingsgroei enerzijds en de afname van sociale huurwoningen anderzijds, heeft geleid tot enorme tekorten.

Het is de hoogste tijd om deze trend te keren en te zorgen dat er meer betaalbare woonruimte beschikbaar komt! De vorige minister voor Volkshuisvesting, Hugo de Jonge, heeft dan ook de ambitie uitgesproken om tot 2030 900.000 woningen bij te bouwen. Om deze ambitie te realiseren moeten er jaarlijks ruim 100.000 nieuwe woningen bijkomen. Ook het nieuwe kabinet-Schoof beweegt in deze richting.

Maar de realiteit is anders. De laatste jaren lag de nieuwbouw gemiddeld rond de 70.000 woningen per jaar<sup>(14)</sup>. In 2022 zijn er aanzienlijk minder vergunningen verleend en in 2023 en de jaren daarna lijkt

het aantal opgeleverde woningen eerder lager te zullen liggen dan in 2022.<sup>(15)(16)</sup> Daarnaast lijken door nieuwe demografische ontwikkelingen de bouw van 900.000 woningen verre van afdoende<sup>(17)</sup>. De situatie voor de bouw van woningen is complex: hogere rente, hogere bouwkosten; vraaguitval van woningzoekenden; vergunningen die niet verstrekt kunnen worden door de stikstofproblematiek; en grondeigenaren die hun ontwikkeling intrekken en wachten op economische omstandigheden die een hoger rendement opleveren (zogenoemde *rent seeking*). Hiermee botst een commercieel privaat belang met een publiek belang.

De Woonbond wil langdurige afspraken voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuur. Het aanbod moet fors toenemen. Daarom willen we dat er in de periode van 2025 tot 2040 1,5 miljoen woningen worden bijgebouwd, waarvan 40% sociale huur en 40% in het middensegment. En binnen die 40% sociale huur moet een aanzienlijk deel bereikbaar zijn voor de laagste inkomens. Dit betekent dat er over een periode van vijftien jaar gemiddeld jaarlijks 100.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Het Rijk moet centraal afspraken maken met woningcorporaties, marktpartijen, gemeenten en provincies om de voortgang te bewaken. Om deze doelstellingen te bereiken, zijn forse publieke investeringen in nieuwbouw nodig, zowel in de bouw van woningen zelf als in hoogwaardige gebiedsontwikkelingen met goede voorzieningen en mobiliteit.

## Vergroot aandeel sociale huurwoningen

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven, stagneert de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang door een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Ook de oplopende zoekduur

voor actieve woningzoekenden binnen het sociaal segment loopt op in vrijwel alle woningmarktregio's. Het is dus zaak om te zorgen dat het aandeel betaalbare sociale huurwoningen snel groeit. De verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door corporaties en andere verhuurders moet dan ook verder aan banden worden gelegd. Verkoop of liberalisatie is alleen toegestaan als het verlies aan sociale voorraad direct *minimaal* gecompenseerd wordt door toevoeging van meer nieuwe woningen. Verkoop of liberalisatie is niet toegestaan wanneer er niet aantoonbaar voldoende groei is van de voorraad sociale huurwoningen. Daarbij moet ook gekeken worden naar de spreiding van sociale huurwoningen in de wijken. Verkoop of liberalisatie kan alleen toegestaan worden in wijken met een hoog percentage sociale huur, niet in wijken met een relatief laag percentage. Verder mag een corporatie wat de Woonbond betreft alleen woningen verkopen aan sociale huurders of aan andere corporaties. Om dit te vereenvoudigen moet de overdrachtsbelasting in deze gevallen afgeschaft worden. Verkoop aan huurders zou alleen via beschermde koopvormen moeten gaan, waarbij de corporatie recht heeft op terugkoop. Wanneer de netto sociale voorraad niet aantoonbaar groeit in een gemeente, is verkopen van sociale huurwoningen in zijn geheel niet toegestaan.

## Anticyclisch bouwen

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

Verder kan meer continuïteit gecreëerd worden door onder andere duidelijke en langlopende afspraken over de bouwprogrammering en daarbinnen de aandelen goedkoop, midden en duur. De bouwprogrammering moet regionaal worden afgestemd op de totale toekomstige vraag. Provincies en gemeenten moeten dus goed in kaart brengen hoe de toekomstige vraag zich ontwikkelt (ook op het gebied van wonen met zorg!) en daar een gezamenlijk meerjarenplan op maken. Het Rijk moet deze plannen monitoren. Met de regionale woondeals is daar een eerste stap in gezet.

Ook pensioenfondsen kunnen bijdragen aan continuïteit in productie en een evenwichtige voorraad: pensioengeld kan gebruikt worden om huurwoningen te bouwen voor pensioeneelneemers en gepensioneerden. Wij zien hierbij vooral kansen in het versterken en vergroten van het middenhuursegment.

Het Rijk moet er ook voor zorgen dat nieuwbouw minder afhankelijk is van veranderingen in de rentestand. Daarom stellen wij voor dat de overheid zelf een investeringsbank opzet om leningen te verstrekken voor de bouw van betaalbare woningen tegen een gunstig tarief. Daarmee heeft de sector langdurig de garantie van gunstige rentestand en valt de nieuwbouw niet stil als de Europese Centrale Bank (ECB) de tarieven verhoogt. Investerings in nieuwbouw kennen een grote afhankelijkheid van financiering met vreemd vermogen en daarmee hebben veranderingen in rentestand grote invloed op de mogelijkheden tot nieuwbouw. Hierbij willen we ook een geborgd leningstelsel onderzoeken, zoals dat er nu ook is in de sociale sector voor woningcorporaties.

De Woonbond wil ook een garantieregeling voor nieuwbouw: de bouw wordt nu pas aangevangen als 70% van de woningen is verkocht. Middels een garantieregeling kan de bouw ook worden aangevangen als

een lager percentage van de woningen is verkocht. Hierbij dient wel het risico met de ontwikkelaar te worden gedeeld.

## Industrialisering en vraagbundeling

Prefab-woningbouw kan de oplossing zijn voor de grote vraag naar woningen in een groot deel van het land. De bouwtijd wordt verkort, de bouwkosten gaan omlaag en ook de kwaliteit en duurzaamheid zijn hiermee gebaat. Als corporaties bovendien hun vraag bundelen, wordt inkoopvoordeel gerealiseerd en innovatie en doorontwikkeling gestimuleerd. Uiteraard is architectuur belangrijk en moet er oog zijn voor variatie in het uiterlijk van de woningen en inpassing van de woningen in de omgeving.

## Tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen bouwen wordt door een deel van de politiek gezien als de panacee voor de schaarste op de woningmarkt. Het bouwen van deze tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd, wordt door de overheid flink gestimuleerd. De Woonbond vindt dit geen duurzame oplossing en geeft de voorkeur aan permanente woningen die beter én goedkoper zijn omdat de aan- en afloopkosten van tijdelijke woningen hoog zijn in relatie tot de levensduur.

Wel kan het bouwen van tijdelijke woningen soms een oplossing zijn voor mensen die acuut in de knel zitten. Immers: een tijdelijke woning is beter dan helemaal geen woning. Er kan worden geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen of de tijdelijke invulling van bestaande gebouwen. Bijvoorbeeld op locaties die niet of nog niet permanent bebouwd kunnen worden. Voorwaarde is wel dat er goed gekeken

wordt naar de opzet van zo'n flexcomplex. Ervaringen met bestaande complexen wijzen uit dat er de nodige aandachtspunten zijn, zoals (brand)veiligheid, de samenstelling van de bewonersgroepen, de grootte van het complex en de leefbaarheid in en om het complex. Daarnaast moet er gewerkt worden met vaste huurcontracten en vervangende woonruimte als de flexwoning weer verdwijnt.

Flexwonen kan dus een snellere oplossing voor het woningtekort zijn, maar er moeten gelijktijdig ook plannen worden ontwikkeld voor permanente woningbouw om de tekorten structureel terug te dringen.

## Strenger grondbeleid

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

De Woonbond stelt ook een bouwplicht voor. Het komt nu voor dat voor een woningbouwproject een omgevingsvergunning is verstrekt en dat een ontwikkelaar de bouw toch niet aanvangt of zelfs tijdens de bouw weer stil legt. Dit is onacceptabel. Er dient in de wet te worden opgenomen dat als een omgevingsvergunning is verstrekt er automatisch binnen een bepaalde periode de bouw moet worden

begonnen en ook moet worden afgerond. Anders volgen er zware boetes.

Maar ook gemeenten zelf moeten stoppen met het gunnen van grond aan de hoogste bidder. Dit is niet in het belang van de burger die een betaalbare en geschikte woning nodig heeft. De invulling van ontwikkel- en transformatielocaties van de gemeente moet gebeuren op basis van de woonvisie en voorzien worden van een transparante verantwoording over de procedure en de ontvangen (financiële) vergoedingen.

Onteigening moeten worden versimpeld. De mogelijkheden voor gemeenten om grond te onteigenen voor het bouwen van betaalbare woningen moeten worden versimpeld. Hierbij kan de gemeente snel de regie op zich nemen als een commerciële grondeigenaar weigert over te gaan tot een plan dat overeenkomt met de gemeentelijke spelregels en ambities.

## Huidige voorraad beter benutten

Het efficiënter inzetten van de huidige voorraad is een goede manier om op relatief korte termijn meer ruimte te creëren. Nederland telt zo'n acht miljoen woningen. Hierbij hebben met name alleenstaande 65-plussers relatief veel vierkante meter per persoon (gemiddeld 107 m<sup>2</sup>) ten opzichte van alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar (respectievelijk 73 en 49 m<sup>2</sup>), zo blijkt uit het WoON2021-onderzoek. Daarnaast zijn er in de commerciële huursector en koopsector meer huishoudens die meer dan 100 vierkante meter per persoon tot hun beschikking hebben dan in de corporatiesector.

Kan al die ruimte beter benut worden? Er zijn verschillende manieren waarop we de beschikbare woonoppervlakte beter

kunnen inzetten. Maar ook bestaande gebouwen die nog geen woonfunctie hebben, zijn vaak goed geschikt voor woonruimte. Hierna bespreken we een aantal mogelijkheden.

## 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 et cetera kan ook een belangrijke bijdrage leveren. De laatste jaren is daar meer oog voor en gebeurt dit op steeds grotere schaal. Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een speciale doelgroep. Bijvoorbeeld woonvormen, al dan niet met zorg en welzijn, voor ouderen. Of juist voor jongeren. Transformatielocaties zijn vaak ook heel geschikt voor bewonersinitiatieven: burgers die zelf invulling geven aan een gebouw. Dit levert innovatieve woonvormen op die passen bij de behoefte van de (wijk) bewoners. Gemeenten moeten daar ruimte voor bieden.

## Optoppen en splitsen

De bestaande woningvoorraad kan ook beter worden benut door mogelijkheden te benutten zoals optoppen en woning-splitsing. Er zijn de afgelopen jaren goede ervaringen opgedaan met het toevoegen van woonruimte op bestaande woningen en het splitsen van grote woningen in meerdere zelfstandige of onzelfstandige eenheden.

Het vergroten van het aantal woningen op hetzelfde oppervlak heeft echter wel consequenties voor de buurt. Daarom moet

goed gekeken worden of de omstandigheden dit toelaten. Dit zijn afwegingen die lokaal moeten worden gemaakt en waarbij de samenstelling van de huidige woningvoorraad een grote rol speelt. Ook moeten er voorwaarden gesteld worden aan bijvoorbeeld de kwaliteit van de woning, minimale oppervlakten, voldoende parkeerplaatsen en andere voorzieningen.

## Eerlijke verdeling van huurwoningen

Schaarse woonruimte moet eerlijk en transparant verdeeld worden. De Woonbond pleit daarom voor een landelijk platform voor het aanbieden en toewijzen van alle huurwoningen, dus zowel sociale huurwoningen als alle andere huurwoningen, van alle typen verhuurders. We noemen het ook wel het 'Funda voor huurwoningen', naar het voorbeeld van het platform waarop koopwoningen aangeboden worden. Dit heeft diverse voordelen: transparantie van het aanbod, uniforme informatieverstrekking over de eigenschappen van de woningen, betere woningmarktdata voor analyse en onderzoek, bevordering van de mobiliteit en kostenbesparing. Voor woningzoekenden wordt duidelijk welk aanbod er in welke regio is en wat de slaagkans is. Je wordt automatisch kosteloos ingeschreven op je 18de verjaardag in één nationaal systeem, een systeem voor alle huurwoningen.

Bijkomend voordeel is dat als zo'n systeem geldt voor alle huurwoningen, er ook meer transparantie komt in het aanbod van commerciële verhuurders. Voor woningzoekenden, maar ook voor gemeenten.

Zolang er nog geen landelijk platform is, pleit de Woonbond ervoor dat gemeenten bij het opstellen van de huisvestingsverordening ook regels maken voor de

toewijzing van de (ook schaarse) middenhuurwoningen. En de regels niet alleen laat gelden voor corporaties, maar voor alle verhuurders.

Uiteraard blijven regels voor het toewijzen van de woningen wel nodig. Binnen deze toewijzingsregels kan ruimte worden gegeven aan lokale/regionale invulling maar met een nationale basisset.

Voor bepaalde typen woningen moet de gemeente, net als nu, voorrangscriteria vaststellen. Bijvoorbeeld wat betreft leeftijd, gezondheid en gezinsgrootte. Alle doelgroepen moeten een gelijke kans hebben om op een redelijke termijn een passende woning te vinden. Daarop kan binnen de bestaande voorraad gestuurd worden door het labelen van de woningen. Kijk daarbij ook naar de verhuisketens die op gang gebracht worden door verhuisbewegingen. Als je het senioren makkelijker maakt om te verhuizen, komt er wellicht een eengezinswoning en/of een starterswoning vrij.

Urgentie blijft nodig om sommige groepen die anders buiten de boot vallen, te ondersteunen. De Woonbond is voorstander van het gelijktrekken van urgentieregels en urgentiegroepen in alle gemeenten. In ieder geval voor een aantal groepen waar dat echt voor nodig is, omdat ze een achterstandspositie hebben of een acute woonbehoefte. Zoals mensen die dakloos zijn of dreigen te worden. Daar bovenop kan een gemeente dan nog extra groepen toevoegen als de lokale situatie daarom vraagt.

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



## Doorstroming bevorderen

Zoals eerder benoemd, wonen veel eenpersoonshuishoudens relatief ruim. Vaak gaat het om ouderen die nog in hun gezinswoning wonen, terwijl de kinderen al uitgevlogen zijn. En dat is natuurlijk een individuele keuze. Als iemand zich er thuis voelt en geen wens of noodzaak heeft om te verhuizen, moet het mogelijk zijn in de eengezinswoning te blijven wonen. Er zijn echter ook mensen die niet zo prettig meer wonen en wél een verhuiscens naar een beter passende woning hebben. Of mensen die daar überhaupt nog niet over hebben nagedacht, maar er best voor te porren zijn. Zorg dat deze mensen makkelijker kunnen doorstromen. Dan wonen zij comfortabel en komt er bovendien een woning voor grotere huishoudens vrij. Immers: doorstroming zorgt voor de langste verhuisketens.

Voor veel ouderen is de drempel nu hoog om te verhuizen naar een geschiktere woning. Vanwege een hogere (of te hoge) huur, onbekendheid met het aanbod of opzien tegen het gedoe van een verhuizing. Gemeenten en corporaties creëren steeds vaker goede regelingen om de overstap makkelijker te maken, bijvoorbeeld door het geven van voorrang of het meenemen van de oude huur. Wij pleiten ervoor dat dit een landelijke aanpak wordt, uiteraard met ruimte voor lokale invulling. Belangrijk is wel dat er dan ook een passend aanbod moet zijn aan geschikte en vooral betaalbare woningen voor senioren en/of eenpersoonshuishoudens. De gemeente moet goed in kaart brengen wat de opgave voor seniorenhuisvesting is, onder ander op basis van gedegen onderzoek naar de woonwensen van ouderen. Vervolgens moet de gemeente deze analyse verwerken in de woonvisie en hierop sturen bij nieuwbouw en transformatie. Met de beoogde Wet versterking regie volkshuisvesting wordt dit voorgeschreven. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze wet wordt aangenomen.

Een andere mogelijke manier om te zorgen dat meer mensen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen, is woningruil. Sommige corporaties bieden al meer mogelijkheden hiertoe. Wij pleiten ervoor dit uit te breiden en door te ontwikkelen.

## Samenwonen

Waar twee huishoudens gaan samenwonen, komt er een woning vrij voor een ander huishouden. Het stimuleren van samenwonen lijkt dan ook een logische maatregel. Echter, met de huidige regelgeving wordt samenwonen tegengewerkt. Zo is er de voordeurdelerskorting of kostendelersnorm: mensen die een uitkering ontvangen en die samen (gaan) wonen, worden gekort. Terwijl er juist veel voordelen zitten aan samenwonen. Naast een efficiënter gebruik van de woningvoorraad heeft het samenwonen ook andere maatschappelijke voordelen. Zoals het bestrijden van eenzaamheid en het bevorderen van mantelzorg. Ook moet het makkelijker worden voor mensen die wegens mantelzorg bij iemand in-trekken, om op het huurcontract te worden bijgeschreven. Vaak is dit niet mogelijk en komt een mantelzorger na overlijden of opname in het verpleeghuis van degene die hij of zij verzorgt, op straat te staan. Dat weerhoudt veel mensen om bij iemand in huis te gaan wonen en dat maakt informele zorg veel moeilijker.

Ook hospitaerverhuur is een vorm van het delen van de woning. De laatste jaren is dit minder populair geworden, ook omdat zowel verhuurders als hypotheekverstrekkers dit verboden. Inmiddels wordt er weer gekeken naar de mogelijkheden van hospitaerverhuur. Wat ons betreft is dit een prima oplossing, mits uiteraard vrijwillig en de hospitaahuurder de nodige huurbescherming geniet.

## Leegstand terugdringen

Langdurig leegstaande woningen in tijden van woningnood is een gotspe. Beperk de leegstand van woningen zo veel mogelijk. Dat kan op verschillende manieren. Het efficiënter maken van het proces rond het mutatieonderhoud en de woningtoewijzing door verhuurders kan de doorlooptijd verkorten, waardoor de tijd dat de woning leeg staat afneemt. Ook de invoering van een goed aanbodsysteem met duidelijke informatie (de transparante woonruimteverdeling die we al beschreven) bevordert dat woningzoekenden vooraf goed geïnformeerd worden. Dat vermindert het aantal weigeringen. Zulke maatregelen zorgen naast het verhogen van de beschikbaarheid van woningen ook voor lagere leegstandskosten.

Voor het terugdringen van langdurige leegstand is een strengere handhaving nodig op het te lang leegstaan van gebouwen op basis van de *Wet kraken en leegstand*. Nog te vaak horen we dat prima (woon)gebouwen onnodig en onnodig lang leegstaan, vaak omdat de eigenaar wacht op een goed moment om te verkopen of te herontwikkelen. We pleiten dan ook voor harde handhaving van leegstand met hoge boetes en mogelijkheid tot onteigening. Een voorwaarde daarvoor is dat elke gemeente een leegstandsregister heeft.

- 
10. [www.rigo.nl/wachttijden-voor-sociale-huurwoningen-nemen-toe](http://www.rigo.nl/wachttijden-voor-sociale-huurwoningen-nemen-toe)
  11. [www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/de-groeiende-groep-jongvolwassen-thuiswonenden](http://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/de-groeiende-groep-jongvolwassen-thuiswonenden)
  12. [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/13/30-6-duizend-dakloze-mensen-in-nederland](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/13/30-6-duizend-dakloze-mensen-in-nederland)
  13. [www.kansfonds.nl/programmas/telling/resultatenethostelling](http://www.kansfonds.nl/programmas/telling/resultatenethostelling)
  14. [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/05/hogste-aantal-nieuwbouwwoningen-in-afgelopen-decennium](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/05/hogste-aantal-nieuwbouwwoningen-in-afgelopen-decennium)
  15. [www.eib.nl/wp-content/uploads/2024/01/244-Persbericht-verwachten-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2024.pdf](http://www.eib.nl/wp-content/uploads/2024/01/244-Persbericht-verwachten-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2024.pdf)
  16. [www.capitalvalue.nl/nieuws/zonder-stimulerende-maatregelen-halveert-de-bouwproductie-van-betaalbare-woningen-de-komende-jaren](http://www.capitalvalue.nl/nieuws/zonder-stimulerende-maatregelen-halveert-de-bouwproductie-van-betaalbare-woningen-de-komende-jaren)
  17. [www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/kamerstukken/2023/05/22/kamerbrief-over-doorbouwen-in-veranderende-omstandigheden](http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/kamerstukken/2023/05/22/kamerbrief-over-doorbouwen-in-veranderende-omstandigheden)

## Concrete maatregelen

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

- In de periode van 2025 tot 2040 moeten er in totaal 1,5 miljoen woningen worden bijgebouwd, waarvan 40% sociale huur en 40% middensegment en 20% overig. Binnen de 40% sociaal moet minimaal 70% bereikbaar zijn voor de laagste inkomenscategorie;
- Anticyclisch bouwen bevorderen door een investeringsfonds en een bouwprogrammering voor de lange termijn;
- Industrialisering en vraagbundeling om het bouwproces te versnellen en goedkoper te maken;
- Grondspeculatie tegengaan door verkaveling te verbieden en het mogelijk maken de bouwvergunning in te trekken;
- Het opzetten van een investeringsbank die leningen verstrekt voor de bouw van betaalbare woningen om de sector minder gevoelig te maken voor veranderingen van rentestanden;
- Het opzetten van een garantieregeling voor nieuwbouw;
- Het introduceren van een bouwplicht voor vergunde projecten;
- Introductie van een landelijk woonruimteverdeelsysteem voor alle huurwoningen;
- Lokale regels voor toewijzing van huurwoningen (huisvestingsverordening) in sociale en middensegment van alle soorten verhuurders;
- Schaf de voordeurdelerskorting/kostendelersnorm af;
- Bevorder dat elke gemeente een goede doorstroomregeling heeft;
- Leegstandsregister in elke gemeente;
- Betere sturing op leegstand door transparantie en handhaving met hoge boetes;
- Bij transformatie van gebouwen moeten gemeenten ruimte bieden aan bewonersinitiatieven of innovatieve woonvormen voor doelgroepen.

# Kwaliteit van wonen



Sinds het verschijnen van ons eerste *Plan voor de Volkshuisvesting* in 2020 is er het nodige veranderd. Met de forse toename van de energieprijzen vanaf 2022 werd pijnlijk duidelijk hoe belangrijk een kwalitatief goede, energiezuinige woning is. Daarnaast zien we de gevolgen van klimaatverandering, die nieuwe eisen stellen aan woningen en woonomgevingen, bijvoorbeeld om hittestress tegen te gaan. In de *Nationale Prestatieafspraken* zijn goede afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit van de woningen in de corporatiesector, onder ander door het uitfaseren van woningen met E, F en G label, maar ook door het aanpakken van vocht en schimmel. De commerciële verhuurders blijven vooralsnog achter op dit vlak. Om huurders in die sector perspectief te bieden moeten er snel maatregelen genomen worden waarmee verduurzaming afgedwongen kan worden.

De kwaliteit van het wonen ligt voor een groot deel vast. De bestaande voorraad woningen is daarbij bepalend. Slechts 2 à 3% van de voorraad wordt jaarlijks door renovaties en nieuwbouw veranderd of toegevoegd. Dus het is niet eenvoudig om de kwaliteit van het wonen snel te beïnvloeden. In het kader van de energietransitie zal de bestaande voorraad de komende jaren ingrijpend worden gerenoveerd. De focus van die verandering ligt op de energiekwaliteit van het wonen, maar het is van groot belang ook te zorgen dat deze verbetering gaat leiden tot woningen die gezonder, veiliger, toegankelijker en comfortabeler (minder overlast-gevoelig) zijn. Voor een deel gaan deze verbeteringen hand in hand, maar dat is niet automatisch zo. Aandacht hiervoor is dus noodzakelijk. Woningen die aantoonbaar slecht zijn, moeten hoe dan ook verbeterd worden. Het gaat hierbij vooral om schimmel, vocht en een slechte luchtkwaliteit. Te veel huurwoningen kampen met deze gebreken. Dit soort ongezonde woningen moet altijd aangepakt worden, ook al laten plannen die voortvloeien uit de energietransitie soms op zich wachten.

Daarnaast is het zaak om de onzuinigste labels (E, F en G) als eerste aan te pakken. Met corporaties zijn hierover afspraken gemaakt: geen slechte labels meer in 2028. In 2029 gaat een verhuurverbod gelden voor slechte labels, waardoor er ook een prikkel tot verduurzaming ontstaat voor de commerciële verhuurders. Deze verhuurders dienen hun inzet en tempo wat betreft de verduurzaming van hun complexen en de energietransitie ook af te stemmen op de doelen en de tijdspaden die hierover internationaal en landelijk zijn afgesproken. Zie het Klimaatverdrag van Parijs en het Klimaatverdrag van Nederland. De overheid moet dit sturen.

Vooruitlopend op het verhuurverbod moet er een huurbevroezing voor woningen met slechte energielabels worden ingevoerd, om verhuurders extra te prikkelen te investeren in verduurzaming. Gelijktijdig worden woonlasten van huurders in dergelijk woningen enigszins verlicht. Na 2030 kan deze huurbevroezing voor labels C en D gaan gelden. Op die manier blijven we prikkelen tot verduurzamen.

Bij de grootschalige energietransitie gaat het ook over hoe de participatie van bewoners wordt vormgegeven. Een goed participatieproces is medebepalend voor het draagvlak voor deze verandering. Dat betekent dat het principe van de draagvlakmeting bij renovaties niet aangetast mag worden. Deze 70%-instemmingsregel is in feite een toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel. Het biedt ook de basis voor een overleg tussen huurder en verhuurder over het voorstel. Desnoods kan een rechter altijd gevraagd worden om zich over de redelijkheid van het voorstel uit te spreken. De route naar de rechter staat altijd open voor zowel de huurder als verhuurder en dat gebeurt ook in de praktijk. Het zou contraproductief zijn om deze 70% toets te schrappen of te verlagen, aangezien het in de energietransitie belangrijk is om draagvlak te vinden en te houden. Logischer is het om juist ruimte te bieden aan individuen en groepen die voorop willen lopen en zelf met initiatieven komen. Het kan voorkomen dat het lastig is alle huurders te bereiken en/of te laten reageren. In die gevallen kan de 70%-meting ook alleen onder deelnemende huurders worden gehouden, mits er aan harde waarborgen wordt voldaan. Die waarborgen zijn dan gericht op de zuiverheid van het proces en voldoende inzet op participatie.

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

## Betaalbare duurzaamheid

De energietransitie is dringend nodig. Om klimaatverandering tegen te gaan, zal iedere sector haar deel moeten bijdragen. In de huursector raakt dat individuele huurders direct. Om de nodige snelheid te kunnen maken is draagvlak en dus zeggenschap van bewoners onmisbaar. Maar van even groot belang is dat de betaalbaarheid wordt gegarandeerd. Met woningcorporaties spraken we daarom zelfs af dat woningen worden geïsoleerd zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. In een vergoedingentabel voor energiebesparende installaties (warmtepompen en warmte terugwin-installaties) zijn adviezen vastgelegd voor redelijke vergoedingen voor dit soort installaties, gebaseerd op woonlasteneffecten.

Ook in de commerciële sector moet betaalbare verduurzaming zijn gegarandeerd. Basisvoorwaarde is dat de woonlasten van huurders niet verder gaan oplopen. Daarover zijn gelukkig alle partijen het wel min of meer eens. Woonlastenneutraliteit is het uitgangspunt van het Klimaatakkoord. Daarbij kunnen we niet uitgaan van het gemiddelde. Dat zou er immers toe leiden dat pakweg de helft van de huurders er toch op achteruitgaat. Daarom gaan we uit van de minimale norm dat een ruime meerderheid (80 à 90%) van de huurders erop vooruitgaat. Dat biedt voldoende zekerheid voor het proces en het resultaat.

Grote prijsspieken in energieprijzen (zoals in 2021) kunnen wel zorgen voor te veel ruimte voor huurprijsstijgingen bij op verduurzaming gerichte renovaties. Daarom moet het uitgangspunt bij dit soort uitzonderlijke stijgingen woonlastenverlaging zijn. De energieprijzen schommelt immers, maar de huurprijs blijft na de renovatie hoog. Uitgaan van 5-jaars gemiddelden voor energieprijzen in deze situaties voorkomt een te grote invloed van dergelijke schommelingen.

De totale woonlasten zouden ook een rol moeten spelen bij passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens dienen door corporaties woningen toegewezen te krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. <sup>(18)</sup> Met deze maatregel wordt duur scheefwonen voorkomen, maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de energielasten. Een hogere toewijzingsgrens voor woningen met een lage energierekening (beter label) en vice versa is dus logisch. Het gevolg is ook dat niet de bulk van de woningen ongeacht de kwaliteit op dezelfde huurhoogte worden aangeboden, maar meebewegen met de echte kwaliteit. De uitwerking hoeft niet precies gelijk te lopen met iedere labelstap, maar kan ook in een kleiner aantal klassen. Het is overigens niet noodzakelijk om ook de huurtoeslagstructuur hierbij aan te passen, maar daar moet bij het vaststellen van de grenzen wel rekening mee worden gehouden.

Vele honderdduizenden huishoudens ervaren een vorm van energiearmoede. Dat kan in de vorm van een hoge energierekening zijn, maar ook omdat mensen uit angst voor de energierekening in de kou zitten. 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 (E, F en G) dienen vanaf 2025 bevroren te worden. Deze systematiek kan dan in de daaropvolgende jaren stapsgewijs toegepast worden op hogere labels.

Omdat er vanaf 2029 een verhuurverbod bij mutatie is voor woningen onder label D, moet er nu al worden ingezet op het

uitfaseren ervan. Met corporaties hebben we afspraken gemaakt over alle woningen (uiterlijk 2028, met een paar uitzonderingen). Door een prijsprikkel in de huurverhogingssystematiek zullen ook commerciële verhuurders op tijd in beweging komen. Deze methode zorgt ervoor dat huurders die in slechte woningen wonen, via de huurbevrozing worden gecompenseerd voor de stijgende energielasten. Met name richting de commerciële huursector is het noodzakelijk een sterkere prikkel in te bouwen. Bedenk hierbij dat ook vocht en schimmelproblematiek veel vaker in dit type woningen voor komt. Deze sector heeft verreweg het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel en is groeiende. Deze subsidievrije prikkel is in het lange termijn belang van huurders én verhuurders.

Omdat energielabels een grote rol spelen in het woningwaarderingssysteem (wvs) bij het bepalen van de maximale huurprijs, is het van belang dat huurders hun energielabel kunnen aanvechten wanneer ze denken dat het label niet deugdelijk is.

Het is ook van belang dat er een goede relatie is tussen het energielabel en het daadwerkelijke verbruik van de woning. De huidige labelsystematiek heeft een zwakke verhouding met daadwerkelijk verbruik, terwijl betere labels wel forse huurprijssprongen met zich meebrengen in het wvs. De Woonbond wil voor het wvs overgaan op de netto warmtebehoefte en oppervlakte van een woning en niet langer het energielabel gebruiken. Op die manier is er een betere relatie tussen de besparing aan de energiekant en meerprijs aan de huurkant van de woonkosten. De netto warmtebehoefte is gebaseerd op de werkelijk isolatie- en ventilatiekwaliteit van een woning. De verhuurder is daarvoor de primair verantwoordelijke. Eventueel kunnen dan nog wel extra punten worden gegeven voor zuinige installaties, zoals warmtepompen.

## Collectieve verwarming

In de verduurzamingslag wordt veel ingezet op collectieve manieren van verwarmen, zoals Stadsverwarming, WKO en Blokverwarming. Maar de betaalbaarheid van deze manieren van verwarmen, waarbij de gebruiker vastzit aan een leverancier, is onvoldoende gewaarborgd.

Stadswarmtesystemen moeten een betere verdeling krijgen in het vastrecht tussen eigenaar en gebruiker. Het vastrecht wordt onder andere berekend op basis van zogenaamde 'vermeden kosten', die de gebruiker niet heeft door geen individuele ketel te hoeven onderhouden. Deze kosten worden te hoog ingeschat. Bovendien zijn deze vermeden kosten niet voor de huurder (die hiervoor immers al via de huur betaalt). Daarom moet er een eigenaar- en een gebruikersdeel in het vastrecht van de *Warmtewet* komen. Het gebruikersdeel kan dan overeenkomen met het vastrecht op gas. Als verhuurders zelf een deel van het vastrecht voor externe collectieve warmte moeten betalen zullen zij stevig onderhandelen over een redelijke prijs. Dat biedt meer tegenwicht richting monopolistische aanbieders van warmtenetten.

Gebouwgebonden collectieve warmte-opwekkers (blokverwarming en WKO's) tellen nu normaal gesproken mee in het energielabel. Efficiënte opwekkers, zoals WKO's, verhogen dan het energielabel en zolang deze nog meetelt in WWS is het dan logisch de warmtekosten niet op basis van de *Warmtewet* af te rekenen, maar op basis van de regels voor de servicekosten. Beheer- of eigenaarschap van de installatie maakt daarvoor niet uit.

Bij blokverwarming moeten harde eisen worden gesteld aan de efficiency van de systemen en ook aan de blokverdelingskosten. Er zijn begrijpelijke, transparante rekeningen en kostenopbouw nodig, die tussentijds inzicht geven in de rekeningen.

Zo moet blokverwarming altijd (ongeacht kosten) waterzijdig worden ingeregeld en moeten de woonruimten en/of radiatoren worden voorzien van thermostatische regelingen.

## Initiatiefrecht huurder verduurzaming

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

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



De bestaande mogelijkheden van het initiatiefrecht dienen uitgebreid te worden voor zowel individuen als voor collectieven. Ook nieuwe technieken dienen onder het initiatiefrecht te vallen. Dat kan gaan om warmtepompen en zonnepanelen, maar kleinere verbeteringen, zoals kierdichting, zonwering, groene daken en led-verlichting in collectieve ruimtes.

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

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

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

Daarnaast zou enkelglas niet langer via het initiatiefrecht aangepakt moeten worden, maar dit zou als een gebrek aan de woning moeten worden gezien. De verhuurder moet dit dan verhelpen, zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Om een dergelijk gebrek goed te laten landen is het logisch hierbij te beginnen bij een minimale oppervlakte aan enkelglas (bijvoorbeeld 5 m<sup>2</sup>) en deze dan jaarlijks af te bouwen.

## Schimmel, vocht en luchtkwaliteit

Nog steeds zijn er veel woningen met vocht- en schimmelproblemen. De oorzaken van vocht en schimmel zijn divers, maar als de situatie ernstig is, dan kunnen de gevolgen voor de gezondheid serieus zijn. Dit vereist een stevige aanpak. Problemen afdoen door bewoners slechts te adviseren beter te ventileren is onacceptabel. Vaak zijn bouwkundige problemen, zoals vochtdoorslag, koudebruggen of gebrekkige ventilatiemogelijkheden, de onderliggende oorzaak voor de schimmel. Deze bouwkundige tekortkomingen geven een verhoogd risico op schimmel waardoor ventilatie- en stookgedrag van bewoners sneller een probleem geeft. Een goede oplossing is alleen mogelijk wanneer de onderliggende bouwkundige oorzaak wordt aangepakt. Bij een melding van schimmel is het belangrijk dat niet alleen de bewoners worden aangesproken op het ventilatiegedrag, maar ook dat de mogelijke bouwkundige oorzaken worden onderzocht. Nazorg en controle van de gekozen oplossing is nodig om slepende trajecten te voorkomen.

## Verbeteren commerciële voorraad

In wijken met veel commerciële verhuurders, vaak particulieren, hebben gemeenten onder de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid een vergunningsplicht in te voeren.

Om landelijk meer grip te krijgen op de kwaliteit (en de prijzen) van commerciële huurwoningen moet er een landelijk registratiesysteem komen. Dat maakt sturen op kwaliteit in dit segment ook mogelijk door bijvoorbeeld kenmerken over onderhouds-klasse te laten registreren. Om de juistheid te controleren moeten huurders inzage hebben in de registratie van hun woning.

## Bouwregelgeving en handhaving

Voor woningen met een monumentenstatus moet voorlopig worden uitgegaan van een lagere, realistische eis aan de duurzaamheid. Voorkomen moet worden dat renovatie van monumenten zo duur wordt dat deze woningen met zekerheid uit de sociale huur vallen. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de lokale monumentenzorg zouden ruimte moeten geven aan omkeerbare aanpassingen, zoals zonnepanelen en minimale verandering zoals HR++glas om zo de kosten van de verduurzaming te drukken.

De positie van de bewoner is bij de privatisering van het bouwtoezicht onvoldoende gewaarborgd. Een wettelijk verplichte verzekerde garantie zou ervoor zorgen dat de bewoner na het leveren van een wanprestatie nooit 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 koudebrug-

gen tasten bijvoorbeeld wél het woongenot van de huurder aan en verhogen diens energierekening.

Jaarlijks komen tien tot twintig mensen om door incidenten die veroorzaakt zijn door defecte of slecht onderhouden woninginstallaties. Een verplichte periodieke APK voor woningen in de risicocategorie kan de risico's op brand, explosie, koolmonoxidevergiftiging, legionella en dergelijke verregaand beperken.

De komende dertig jaar worden bijna zes miljoen woningen verduurzaamd in het kader van het klimaatakkoord. Het is zaak dat die operatie gecombineerd wordt met het verbeteren van het binnenmilieu om te voorkomen dat er juist nieuwe problemen ontstaan. Zoals oververhitting in de zomer door onvoldoende zonwering en zomer-ventilatie of verslechtering van de brandveiligheid door de toepassing van brandbare isolatiematerialen in de gevel.<sup>(19)</sup> Maar ook het beperken van geluidsoverlast is een belangrijk aandachtspunt. Dit wordt nog te weinig meegenomen bij de verduurzaming van woningen.

## Sturende rol bewoners

Tot op heden is een sturende rol van bewoners bij bouwprojecten en bouwregelgeving altijd zeer beperkt gebleven. Ten onrechte, want het zijn de bewoners die wonen en leven in de opgeleverde woningen en de nieuwe wijken.

Een sturende rol voor (toekomstige) gebruikers is noodzakelijk bij het vooraf bepalen en het daadwerkelijk invulling geven aan bouwregelgeving en bij de plannen van de nieuwe en bestaande fysieke woon- en leefomgeving. Dit is onvoldoende geborgd in de Omgevingswet. Zoals we eerder aangaven moet de gemeente haar omgevingsvisie en omgevingsplan samen met haar inwoners opstellen en goede participatie bij herstructurerings- en nieuwbouwplannen bevorderen.

## Concrete maatregelen

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

- De overheid ziet toe op het tempo van verduurzaming en energietransitie van commerciële verhuurders, in lijn met internationale en nationale afgesproken tijdspaden;
- Een ruime meerderheid van de huurders gaat er bij woningverduurzaming in woonlasten op vooruit;
- Voorkom het doorvertalen van prijsspieken energie;
- Passend toewijzen moet worden aangepast, zodat de woonlasten bepalend zijn voor de grenzen voor passend toewijzen;
- Invoeren van een systematiek waarin woningen met een slecht energielabel (beginnen bij E, F en G) in de komende jaren in aanmerking komen voor huurbevriezing;
- Verbreding materiële mogelijkheden voor het individueel initiatiefrecht;
- Uitbreiden initiatiefrecht naar collectief initiatiefrecht (70%);
- Gelijktrekken normstelling voor huurders en eigenaar-bewoners in een vve, zodat de focus hier op de bewoners komt te liggen;
- Via de Wet goed verhuurderschap en verhuurvergunningen aansturen op beter planmatig onderhoud in de commerciële huurmarkt;
- Huurders toegang geven tot het oordeel van onafhankelijke deskundigen bij voortdurende schimmel en vochtproblemen;
- Versterking positie bewoners (gebruikers) bij het invoeren van de garanties in het kader van de oplevering van bouwwerkzaamheden;
- Invoeren verplichte APK op woninginstallaties in de risicocategorie;
- Versterken sturende rol van (toekomstige) bewoners bij bouwregelgeving en bouwplannen.

---

18. Aftoppingsgrenzen 2024: laag €650,43 en hoog €697,07

19. De brand in Presikhaaf, Arnhem (juni 2023) kon snel overgaan naar andere woningen vanwege de detaillering en de isolatiematerialen gebruikt in de renovatie.

## Hoofdstuk 8

# Wonen, zorg en welzijn

A stylized illustration on a light green background. In the center is a large white gear with four spokes. To the left, an elderly man with glasses and a blue shirt uses a white walker. In the middle, a man in a brown suit and green vest carries a brown briefcase. To the right, an elderly woman with a white headscarf and a green top uses a cane. Further right, two people in colorful, pointed outfits stand near a soccer ball. At the bottom, a woman in a red top and green skirt stands next to two children and a dog. The background features a city skyline, trees, a sun, and clouds.

Wat wij in het eerste *Plan voor de Volkshuisvesting* propageerden, is inmiddels in diverse Rijksprogramma's vastgelegd: meer betaalbare woningen in elke gemeente; meer toegankelijke senioren- en zorggeschikte woningen; alle gemeenten mee laten doen in de huisvesting van mensen in kwetsbare posities of met bijzondere woonwensen; en dat vastleggen in woonzorgvisies die regionaal worden afgestemd. Ook leeft inmiddels het besef dat samenwerking tussen bewoners en professionals in wijken en buurten onontbeerlijk is voor het werken aan de leefbaarheid aldaar. Maar tussen plannen en realiteit loopt nog een lange weg. Welke drempels (letterlijk en figuurlijk) zijn er nog en hoe kunnen we die wegnemen?

Een woning staat niet op zich, maar is onderdeel van een leefomgeving. Voor iedereen is het belangrijk dat je je thuis voelt in je woning en in je woonomgeving. Voor mensen in kwetsbare posities is dit nog belangrijker. Je veilig voelen, mensen ontmoeten en mee kunnen doen zijn belangrijke voorwaarden voor een menswaardig bestaan.

## Leefbare wijken en buurten

Zo'n vier tot zes miljoen Nederlanders bevinden zich in een kwetsbare positie. Eén op de zes volwassenen kampt met gestapelde problemen. <sup>(20)</sup> De afgelopen decennia is door overheidsbeleid de zorg voor mensen en de leefbaarheid in een aantal wijken sterk onder druk komen te staan. Bezuinigingen op voorzieningen en op zorg- en welzijnswerk hebben de sociale infrastructuur doen afbrokkelen. Tegelijkertijd werd verwacht dat mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte weer of langer zelfstandig wonen.

Grote problemen voor de burger, maar ook voor de samenleving, zijn ontstaan door eenzijdig bezuinigen op intramurale zorgvoorzieningen zonder aan de andere kant de wijkvoorzieningen en ambulante zorg op te schalen. 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.

We zien nu de grenzen aan wat acceptabel is snel naderen. Te veel mensen met een complexe zorg- en ondersteuningsvraag kan een wijk niet aan. De balans is in een toenemend aantal wijken en buurten volledig zoek. Problemen rond vereenzaming, overlast, verloedering, criminaliteit en onveiligheid zorgen voor een negatieve spiraal: bewoners vertrekken sneller, de binding met de buurt wordt minder en daarmee ook de gemeenschapszin.

## Brede aanpak

Het oplossen van deze problemen en het werken aan voldoende geschikte huisvesting in prettige, leefbare wijken vergen

een samenhangende, domein overstijgende en duurzame aanpak. <sup>(21)</sup> Immers het gaat niet alleen over woningen, het gaat ook over zorg, ondersteuning, voorzieningen, werk, scholing en een sterke sociale infrastructuur. Dat vereist een gedeelde lange termijnvisie en langdurige beschikbaarheid van budgetten om die visie te kunnen realiseren. Bij zowel de visievorming als bij de realisatie landelijk, regionaal, lokaal en op buurt/wijkniveau is de rol van de bewoners van groot belang. Een visie en plannen die zonder bewoners gemaakt en uitgevoerd worden, kunnen meteen de prullenbak in.

Op een aantal plekken zijn al mooie voorbeelden van samenwerkingsprojecten die de leefbaarheid verbeteren. Echter, het blijft bij pilots, projecten en experimenten. De rijksoverheid moet stimuleren dat de werkende principes van de goede voorbeelden breed worden toegepast. Daarvoor is extra budget nodig, bijvoorbeeld voor de broodnodige wijkvoorzieningen zoals ontmoetingsplekken. En voor het weer op peil brengen van het opbouwwerk in de wijken. Maar ook bestaande wetgeving en budgetten moeten gestroomlijnd worden zodat ze de zorg voor burgers en de samenleving verbeteren en vereenvoudigen. Weg met de schotten tussen wonen, zorg en welzijn! Redeneer vanuit de behoefte van de mens en de gemeenschap.

## Rotterdamwet

In een toenemend aantal gemeenten wordt in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid van buurten en wijken gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek*, ook wel de Rotterdamwet genoemd. Deze wet geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om woningen in bepaalde wooncomplexen of buurten selectief toe te wijzen. Daarbij kan een huisvestingsvergunning geweigerd worden op grond

van de inkomenssituatie van de kandidaat, bijvoorbeeld als iemand een bijstandsuitkering heeft.

De Woonbond vindt dit een discriminerende wet. Deze wet sluit mensen uit op grond van arbitraire kenmerken. Die mensen lopen daardoor onder andere een verhoogd risico op dakloosheid. Bovendien heeft de Rotterdamwet geen aantoonbaar positief effect op de leefbaarheid in de wijken waar deze is toegepast. En tenslotte is de wet in strijd met de mensenrechten, omdat deze de vrije vestiging en het recht op wonen beperkt. De wet moet wat de Woonbond betreft zo snel mogelijk weg.

We erkennen de noodzaak om te komen tot meer gemengde of beter gezegd: ongedeelde wijken. Maar dat moet op een positieve manier gestimuleerd worden, niet door mensen te weren. En daar zijn mogelijkheden genoeg voor. Waarom geven we mensen met een laag inkomen geen voorrang op woningen in een 'sterke' wijk? En bouwen we meer sociale huurwoningen in wijken met relatief veel (dure) koopwoningen? Wij willen overal ongedeelde wijken, waar iedereen zich thuis voelt, prettig met de burensamen kan leven en naar vermogen een bijdrage kan leveren aan de samenleving. En we willen dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt om dit te helpen realiseren zonder daarbij mensen uit te sluiten en zeggenschap te ontnemen.

## Toegankelijkheid en veiligheid

Iedereen moet kunnen participeren in de samenleving. Dit is ook vastgelegd in het *VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap*. Een voorwaarde voor participatie is dat de openbare 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. Daarbij kunnen ze de hulp van ervaringsdeskundigen goed gebruiken, zij weten als geen ander wat er nodig is.

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

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

## Voldoende levensloopbestendige woningen

Bevorder dat ouderen en mensen met een beperking makkelijk naar een levensloopbestendige woning kunnen verhuizen als ze dat willen. Veel ouderen wonen in een huis dat niet meer past. Te groot, te veel onderhoud, trappen. Verhuizen naar een geschiktere woning is lastig, constateerden we eerder. Ten eerste is er op veel plekken een tekort aan levensloopbestendige

woningen, zeker in de eigen wijk, of ze zijn te duur. Vaak moeten huurders dan meer betalen voor een kleiner oppervlak of rijzen de servicekosten de pan uit. Als de woningen er wel zijn, en ook nog betaalbaar, dan zijn er andere obstakels: men ziet wellicht op tegen de rompslomp van een verhuizing, zeker als er geen mantelzorg is.

Gemeenten moeten zorgen voor voldoende geschikte woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van burgers, nu en in de toekomst. Daarnaast is het belangrijk om senioren in een vroeg stadium bewust te maken van hun woonsituatie en hun toekomst op dat vlak. Dat kan door de inzet van bijvoorbeeld een senioren- of verhuiscoach. Geef inzicht in het aanbod of de mogelijkheden om het huis zelf aan te passen. En als er een geschikte woning is en men wil verhuizen, zorg dan voor een goede doorstroomregeling waarbij zaken als huurprijs of verhuishulp goed geregeld zijn.

Maar het allerbelangrijkste is om met (toekomstige) senioren in gesprek te gaan over hun woonwensen en -mogelijkheden. De groep senioren is groot en blijft voorlopig groeien, maar is allesbehalve homogeen. Van hofjeswoningen tot een beschermde woonvorm, van een huis met tuin tot een appartement in de stad, samen met anderen of alleen: zoveel mensen, zoveel wensen. Laat senioren zelf aangeven wat er nodig is en wat zij willen. Wie weet wat voor mooie ideeën er opbloeien.

## Gemengd en gezamenlijk wonen

Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe en innovatieve gezamenlijke woonvormen moet worden gestimuleerd. Of het nu gaat om woonvormen voor families, voor groepen gelijkgestemden of voor een mix van doelgroepen en generaties. Gezamenlijke

woonvormen bieden gezelschap, zingeving en informele zorg. Ze leiden tot een duurzame oplossing voor het 'langer thuis wonen'. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking of mensen met een ondersteuningsvraag. Eigenlijk voor iedereen die wat extra steun en gezelschap kan gebruiken.

Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties en zorgverzekeraars moeten hier ruimte voor creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren, dus ook financieel, ondersteunen. De financiering is naast het vinden van een geschikte locatie vaak een probleem. Diverse maatschappelijke kosten-batenanalyses van gerealiseerde woonvormen tonen aan dat investeren in innovatieve gemeenschappelijke woonvormen onder aan de streep kosten bespaart, met name op het gebied van zorg. Maar het is vooral een investering in het welbevinden van bewoners.

## Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer

Een toegankelijke en veilige wijk is niet voldoende. Een wijk moet ook leefbaar zijn. Leefbaarheid gaat verder dan alleen het aloude adagium 'schoon, heel en veilig', het gaat ook om je thuis voelen in een buurt en je burens kennen. Elkaar kennen zorgt voor onderling begrip en dat maakt het makkelijker om problemen te voorkomen of ze in een vroeg stadium op te lossen. Dit geldt ook voor de professionals die werken aan leefbare wijken. Organiseer dit zo dicht bij de burger als mogelijk en zorg dat je fysiek aanwezig bent in de wijk zodat de wijkbewoners je kennen en andersom. Verbinding zoeken met bestaande vrijwilligersnetwerken bevordert het onderlinge vertrouwen.

Zorg in iedere wijk voor laagdrempelige ondersteuning bij het oplossen van problemen. Een plek waar alle bewoners terecht kunnen met vragen en voor hulp en ondersteuning, maar waar men ook met signalen over vereenzaming of verwaarlozing gehoord wordt. En met klachten over woonoverlast en leefbaarheid. Waar men de regie houdt over de opvolging van de klacht of melding en terugkoppeling verzorgt. Maar ook van waaruit men de wijk intrekt, met mensen praat en weet wat er speelt en nodig is. Investeren in goed buurtbeheer kan veel kosten die gepaard gaan met overlast, vandalisme en vervuiling voorkomen. Ook kan het een katalysator zijn voor het activeren van bewoners en bewonersinitiatieven.

## Burgerinitiatieven

Gemeenten en corporaties: geef burgers de ruimte! Mensen weten zelf het beste wat er nodig is. Geef daarom ruimte aan burgerinitiatieven, zowel letterlijk als figuurlijk. Letterlijk in de zin van locaties, figuurlijk door open te staan voor ideeën en initiatieven. Dat niet alleen, zorg ook voor ondersteuning. Maar biedt ook daarbij ruimte voor creativiteit en onafhankelijkheid. Mensen met goede ideeën lopen nu vaak op tegen een muur van bureaucratie en procedures. Zorg voor een (gemeentelijk) klimaat waarin initiatieven van burgers voorrang krijgen; waarin mensen en organisaties die iets voor elkaar kunnen betekenen aan elkaar worden gekoppeld; en waarin plannen niet top-down ontwikkeld worden, maar bottom-up.

Een prachtig voorbeeld van burgerinitiatieven zijn de zogenoemde bewonersbedrijven<sup>(22)</sup>. Deze bedrijven van en voor buurtbewoners komen van de grond door inzet van actieve bewoners in panden die leeg stonden of leeg dreigden te komen. Bewonersbedrijven hebben een enorme



spin-off voor de buurt en haar bewoners. Ze werken op basis van vertrouwen en wat eenieder kan en wil bijdragen. Ze bieden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans op zinvol werk en startende sociale ondernemers een werkruimte. Ze zijn een ontmoetingsplek voor eenzame buurtbewoners, een veilige haven voor kwetsbare mensen en bieden ontwikkelkansen voor kinderen en jeugd. De invulling varieert per bewonersbedrijf en wordt afgestemd op de behoefte van de wijk. Bewonersbedrijven hebben een enorm positief effect op de leefbaarheid in de buurt. De Woonbond pleit ervoor dat in elke gemeente minstens één bewonersbedrijf komt.

## Ongedeelde wijken en dorpen

Door de krapte op de woningmarkt en de explosief stijgende koop- en huurprijzen is er steeds meer sprake van verdringing. Er zijn wijken die zo gewild zijn dat alleen mensen met een flinke beurs nog kans maken op een woning daar. Mensen met lage inkomens worden weggeduwd naar de randen van de stad en zelfs naar omliggende gemeenten.

We willen dat iedereen prettig kan samenleven in wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Alle wijken zijn gebaat bij diversiteit en de aanwezigheid van voldoende sociaal kapitaal om de weerbaarheid van wijken te verhogen. Om dat te realiseren moet het woningaanbod in alle wijken gevarieerd zijn, dus met een goede mix van sociale huur, middenhuur en koop. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de woonbehoeften van ouderen en mensen met een beperking. En uiteraard moet het voorzieningenniveau op peil zijn: winkels, onderwijs, zorg, ontmoeting, ontspanning en veel groen.

De gemeente moet dit samen met de inwoners vastleggen in haar omgevingsvisie en hierop sturen via omgevingsplannen, de prestatieafspraken en bij gronduitgifte en vergunningen voor nieuwbouw. Ook uitruil van grond tussen bijvoorbeeld een corporatie en een ontwikkelaar kan een goed instrument zijn. Hierdoor kan een ontwikkelaar in een wijk met veel corporatiebezuig middelen of koopwoningen realiseren en kan de corporatie in een wijk met veel dure woningen ook sociale huur bouwen. Daarnaast kunnen corporaties sturen op meer diversiteit in de wijken door middel van woningtoewijzingsbeleid.

## Oog voor de regio

Elke regio heeft zijn eigen uitdagingen als het gaat om wonen en leefbaarheid. Daar moet oog voor zijn bij het maken van landelijk beleid en regelgeving. Een regionale aanpak is nodig voor tal van vraagstukken, zoals de samenstelling van de woningvoorraad, de bevolkingssamenstelling (vergrijzing/vergroening), het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid van werkgelegenheid, het milieu en de bodemgesteldheid. Zo trekken de voormalige krimpregio's door de huidige wooncrisis weer jongere gezinnen aan die zich daar vestigen. Toch heerst er de angst dat dit een tijdelijk verschijnsel is, waardoor investeringen in woningen en voorzieningen nog spannend zijn. Om te zorgen dat de 'vergroening' van de dorpen in de voormalige krimpggebieden blijvend is, is het nodig om volop te investeren in voorzieningen, de bereikbaarheid van deze gebieden en de werkgelegenheid. Bovendien zijn dit de regio's met ruimte. Misschien zijn dit de gebieden waar we in de toekomst extra moeten bouwen. Dit kan andere regio's met andere problemen, zoals een grote druk op de woningmarkt, tekorten aan bouwlocaties of milieu-gerelateerde uitdagingen, weer ontlasten.

## Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor:

- Gemeenten moeten hard aan de slag met de realisatie van een inclusieve samenleving, samen met ervaringsdeskundigen;
- Toegankelijkheid van woningen moet beter worden geborgd in het Bouwbesluit;
- Brandveiligheid van woningen en wooncomplexen van senioren en mensen met een beperking moet beter worden geregeld;
- Mensen moeten worden geholpen bij het verhuizen naar een beter passende woning, onder andere door doorstroomregelingen. Het Rijk moet erop toezien dat alle gemeenten zo'n regeling hebben;
- Bevorder dat in iedere wijk of buurt een fysiek loket komt waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld;
- Gemeenten moeten sturen op een gevarieerd woningaanbod en goede voorzieningen in elke wijk op basis van een wijkvisie, gemaakt met bewoners;
- Gemeenten moeten ruimte en ondersteuning bieden aan bewonersinitiatieven;
- Corporaties en gemeenten moeten meer inzetten op bijzondere (gezamenlijke) woonvormen;
- Het Rijk moet werken aan goed ruimtelijk-economisch beleid zodat alle regio's in Nederland een bloeiend toekomstperspectief hebben.

---

20. [www.scp.nl/actueel/nieuws/2023/05/31/een-op-de-zes-nederlanders-kampt-met-stapeling-van-problemen](http://www.scp.nl/actueel/nieuws/2023/05/31/een-op-de-zes-nederlanders-kampt-met-stapeling-van-problemen)

21. [www.divosa.nl/sites/default/files/2023-05/flyer\\_zo\\_doen\\_wij\\_dat.pdf](http://www.divosa.nl/sites/default/files/2023-05/flyer_zo_doen_wij_dat.pdf)

22. [www.lsabewoners.nl/sociaal-ondernemen/6-dingen-die-je-moet-weten-over-bewonersbedrijven](http://www.lsabewoners.nl/sociaal-ondernemen/6-dingen-die-je-moet-weten-over-bewonersbedrijven)



# Bijlage

## Begrippenlijst

**Aftoppingsgrens:** Deze grens wordt jaarlijks door het Rijk vastgesteld. Voor het restant van de huur boven deze grens ontvang je geen huurtoeslag. De aftoppingsgrens speelt ook een rol in het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning die past bij hun inkomen, dus met een huur onder de aftoppingsgrens. Deze grens is €650,43 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €697,07 voor drie- of meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

**Arbeidsmigranten:** Mensen die voor werk, vaak voor beperkte duur, zijn verhuisd naar een ander land dan hun land van herkomst.

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

**Commerciële sector:** Huurwoningen die worden verhuurd door andere verhuurders dan woningcorporaties. Vooral institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

**Conjunctuur:** Het geheel van economische schommelingen. Hoogconjunctuur (sterke groei), laagconjunctuur (geringe groei) en crisis (neergang) wisselen elkaar af.

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

**DAEB:** DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB-activiteiten zijn (onder andere) het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen door corporaties. De DAEB-grens voor de hoogte van de sociale huur is in 2024 €879,66. De DAEB-inkomensgrenzen waaronder huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn in 2024 maximaal €47.699 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal €52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

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

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

**Dringend eigen gebruik:** Wettelijke grond voor de verhuurder om de huur te kunnen opzeggen.

**Eigendomsneutraal:** Een regeling waarbij het niet uitmaakt of het om een huur- of koopwoning gaat.

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

**Flexwoning:** Een woning die tijdelijk wordt neergezet, meestal voor zo'n vijftien jaar.

**Gemengd complex:** Appartementen-complex waarin zowel huurders als eigenaar-bewoners (kopers) wonen.

**Gereguleerde huur:** Huurwoningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsselsel (wvs). De huur voor deze woningen is in 2024 maximaal € 879,66 (sociale huur) of € 1.157,95 (middenhuur na bewonerswissel). Voor gereguleerde huurwoningen moeten verhuurders zich aan meer wettelijke regels houden dan in de vrije sector.

**Grondgebonden woning:** een woning op de begane grond, vaak een eengezinswoning.

**Huisvestingsverordening:** Een verordening waarin een gemeente de regels heeft vastgelegd voor toewijzing van huurwoningen en de urgentie van bepaalde groepen woningzoekenden. Dat gebeurt op basis van de *Huisvestingswet*.

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

**Huurquote:** De netto huurquote is het percentage van het netto huishoudinkomen dat besteed wordt aan de huur (zie ook Woonquote).

**Huursombenadering:** De huursombenadering is een methode waarmee woningcorporaties sinds 2017 de huur verhogen. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen met een relatief lage huurprijs kunnen meer stijgen dan woningen met een al hoge huur. De totale huursom mag niet meer stijgen dan het percentage dat de minister van Volkshuisvesting heeft bepaald.

**Huurtoeslag:** Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van de woning voor huishoudens met een relatief laag inkomen.

**Hypotheekrenteaftrek:** Mensen met een eigen woning betalen meestal rente aan een hypotheekverstrekker. Deze hypotheekrente kan onder voorwaarden worden afgetrokken van het belastbaar inkomen. Hierdoor daalt de inkomstenbelasting van de eigenwoningbezitter.

**Initiatiefrecht:** Het recht van huurders om zelf voorstellen te doen aan de verhuurder voor woningverbetering.

**Inkomensafhankelijke huurverhoging:** Een huurverhoging voor huurders van een sociale huurwoning met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.

**Intramurale zorgvoorziening:** Intramurale zorg betekent letterlijk zorg binnen de muren. Het is gezondheidszorg gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten. Daartegenover staat extramuraal of ambulante zorg. Hieronder verstaat men zorg die de cliënt op afspraak thuis of in de praktijk van de zorgverlener krijgt.

**Levensloopbestendige woning:** Een woning die geschikt is om in te blijven wonen. Ook als de levensomstandigheden veranderen door bijvoorbeeld ouderdom, een ziekte of een handicap. Een dergelijke woning is goed toegankelijk, doorgankelijk, veilig en comfortabel.

**Lokale Prestatieafspraken:** Afspraken over de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties. Deze afspraken worden op basis van de *Woningwet 2015* op gelijkwaardige basis gemaakt tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

**Middenhuur/middensegment:** Huurwoningen tussen sociale en dure huur. Als we uitgaan van de *Wet betaalbare huur*, dan gaat het om woningen met een huur van €879,67 tot en met €1.157,95 (prijsspeil 2024). Dankzij de wet gelden maximale huurprijzen voor de middenhuurwoningen, afhankelijk van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem. Sinds 1 juli 2024 en alleen voor nieuwe huurders.

**Middeninkomen:** Er is geen officiële definitie van middeninkomen. In de discussie over de *Wet betaalbare huur* werd het middeninkomen door de minister voor Volkshuisvesting bepaald op €47.699 euro tot €62.191 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en van €52.671 euro tot €82.921 per jaar voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2024).

**Mutatie:** Wanneer een nieuwe huurder de woning betreft.

**Nationale Prestatieafspraken:** Akkoord tussen de woningcorporaties (Aedes), de Woonbond, het Rijk en de gemeenten van 30 juni 2022. Hierin is vastgelegd hoe de corporaties de ongeveer €1,7 miljard besteden, die ze door de afschaffing van de verhuurderheffing jaarlijks extra kunnen investeren (zie ook Lokale prestatieafspraken).

**Overlegwet:** De *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV), meestal de Overlegwet genoemd. Hierin staan de regels voor het overleg tussen de verhuurder en huurders- en bewonersorganisaties.

**Regionale woondeal:** Afspraken over aantallen, locaties en prijssegmenten van nieuwbouwwoningen, tussen in ieder geval de Rijksoverheid, provincies en gemeenten. Vaak zijn ook de woningcorporaties en de huurdersorganisaties bij de regionale woondeal betrokken.

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

**Sociale huur:** Huurwoningen met een aanvangshuur die onder de liberalisatiegrens ligt (€879,66 in 2024). Bij een sociale huurwoning gelden maximale huurprijzen en een maximale huurverhoging (zie ook Middenhuur/middensegment).

**Starter:** Een starter is een huurder die voor de verhuizing niet zelfstandig woont en nu hoofdbewoner van een woning is. Het kan per huishouden om één of meerdere personen gaan.

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

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

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

**Verhuurderheffing:** Per 1 januari 2023 afgeschaft. Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen bezaten, betaalden een heffing over de woz-waarde van de woningen. Door het afschaffen van de verhuurderheffing hoeven woningcorporaties jaarlijks € 1,7 miljard minder aan de staat af te dragen.

**Voordeurdelerskorting / kostendelersnorm:** In de *Participatiewet* van 2015 is de zogenaamde kostendelersnorm ingevoerd. Het houdt in dat een uitkering lager wordt naarmate meer volwassenen (vanaf 27 jaar) in dezelfde woning hun hoofdverblijf hebben.

**Vrije sector:** Huurwoningen met een aanvangshuur die boven de € 1.157,95 ligt (prijspeil 2024). Voor deze woningen gelden minder regels dan voor woningen in de sociale sector en in het midden-segment.

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

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

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

**WoON2021:** Het ministerie van Volkshuisvesting laat elke drie jaar het grootschalige WoonOnderzoek Nederland uitvoeren. Dit WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Zie [www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl).

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

**Woonlasten:** Het totaal aan kosten die door een huishouden worden gemaakt voor het wonen. Voor een huurwoning gaat het dan om huur- en energielasten, eventuele servicekosten en belastingen van gemeente en waterschap (zoals reinigingsrecht en afvalstoffenheffing, rioolrecht, etc.).

**Woonlastenneutraliteit:** Het gelijk blijven of lager worden van de totale maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en huur. Dat wil zeggen dat de maandelijke huurverhoging na energiebesparende maatregelen niet hoger is dan de verlaging van de energierekening.



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

**Woonquote:** De netto woonquote is het percentage van het netto huishoudinkomen dat besteed wordt aan de totale woonuitgaven (zie ook Huurquote).

**WOZ-waarde:** De woz-waarde is de getaxeerde waarde van een woning. Woz staat voor *Wet waardering onroerende zaken*.

## Colofon

### Plan voor de volkshuisvesting 2.0

Goed wonen is een mensenrecht

Eerste druk, september 2024

### Samenstelling

Mathijs ten Broeke  
Pieter van het Kaar  
Bastiaan van Perlo  
Marcel Trip  
Frederique Westenberg  
Maarten Wiedemeijer

### Eindredactie

Ron van Gelderen

### Productie

René Jongeneelen

### Illustraties

Studio Illurama: Leendert Masselink

### Drukwerk & afwerking

Drukwerkdeal

### Uitgever

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

### Aanvullingen / opmerkingen

volkshuisvestingsplan@woonbond.nl

### © 2024 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De tekst in dit boek mag niet worden gebruikt voor het genereren van tekst met behulp van AI-tekstgeneratie.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Ruim 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Ongeveer 10.000 huurders zijn persoonlijk lid.

### Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

### Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

### Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

### Huurderslijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.

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

### Energie besparen

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

### Tijdschriften

*Huurpeil* – vakblad voor de huursector.

Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.

*Huurwijzer* – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

### Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis één gedrukt exemplaar.

### Nieuwsbrieven

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



