

# Plan voor de Volkshuisvesting

## Samenvatting

januari 2020

**uitgever**

Woonbond

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

[info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

**auteursrechten**

Alle rechten voorbehouden

# Plan voor de Volkshuisvesting

**Samenvatting**

januari 2020

# Inhoud

---

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>2. Brede sociale huursector</b>	<b>12</b>
In het kort	7	Probleem	12
Probleem	7	Oorzaken	12
Doelstellingen van dit plan in een notendop	7	Oplossingen	12
Colofon	8	In het kort	12
Ondertekenaars	8	<b>3. Rechtspositie huurders</b>	<b>13</b>
<b>1. Goed volkshuisvestingsbeleid</b>	<b>9</b>	Probleem	13
In het kort	9	Oorzaken	13
Doel 1. Een betaalbare woning voor iedereen	9	Oplossingen	13
Doel 2. Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte	9	In het kort	14
Doel 3. Woonruimteverdeling niet -alleen – overlaten aan de markt	9	<b>4. Betaalbaar wonen</b>	<b>15</b>
Doel 4. Gelijke monniken, gelijke kappen voor huurders en kopers	10	Probleem	15
Doel 5. Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdragen aan maatschappelijke prestaties	10	Oorzaken	15
Doel 6. Een sterke corporatiesector	10	Oplossingen	15
Doel 7. Rechtsbescherming huurders verbeteren	10	In het kort	16
Doel 8. Uitbreiden (mede)zeggenschap, zelfbeheer en recht van initiatief	11		
Doel 9. Wonen is een dak boven je hoofd én een leefbare buurt	11		

<b>5. Beschikbaarheid</b>	<b>17</b>
Probleem	17
Oorzaken	17
Oplossingen	17
In het kort	18
<b>6. Woningkwaliteit</b>	<b>19</b>
Probleem	19
Oorzaken	19
Oplossingen	19
In het kort	19
<b>7. Wonen, zorg en welzijn</b>	<b>20</b>
Probleem	20
Oorzaken	20
Oplossingen	20
In het kort	21



# Inleiding

---

## In het kort

Het *Plan voor de Volkshuisvesting* wil een oplossing bieden voor de nijpende woonproblemen van deze tijd: woningnood, onbetaalbare huren en de energietransitie.

Als Woonbond strijden we voor fatsoenlijke huisvesting voor iedereen. In de eerste plaats voor huurders en woningzoekenden. Maar we zien dat ook eigenaar-bewoners aan de onderkant van de koopsector in veel opzichten met dezelfde problemen worstelen als huurders.

De Woonbond heeft daarom samen met bondgenoten een integraal plan voor de woningmarkt ontwikkeld. In dit Plan voor de Volkshuisvesting staan de idealen van de volkshuisvesting weer centraal, in plaats van de kille wetten van de markt. Het plan draait om drie hoofdthema's: betaalbaarheid, voldoende woningen en goede kwaliteit.

Deze online publicatie is een samenvatting van het Plan voor de Volkshuisvesting. De volledige versie kunt u hier gratis downloaden als pdf. U kunt ook de tekst van deze samenvatting downloaden als pdf.

## Probleem

- Steeds meer huishoudens hebben een slechte huisvestingssituatie en steeds meer jongeren moeten door het gebrek aan betaalbare woningen bij hun ouders blijven wonen.
- Ellenlange wachtlijsten in de sociale huursector, met name in de regio's met een overspannen woningmarkt.

- Exploderende huren in de 'vrije' of 'geliberaliseerde' huursector (waar huren tegenwoordig bij aanvang hoger liggen dan € 737,-). Middeninkomens kunnen niet meer terecht bij woningcorporaties, maar verdienen te weinig voor een passende koopwoning of een vrije sector huurwoning.
- Huurders met lage inkomens en problemen achter de voordeur worden steeds vaker bij elkaar in de slechtste corporatiecomplexen gehuisvest.
- *Buy-to-let* (het kopen van een huis met het doel om het te gaan verhuren) en Airbnb (verhuur aan toeristen) verkleinen de beschikbare woningvoorraad of maken die onbetaalbaar.
- Er worden veel te weinig nieuwe huizen gebouwd.
- De huisjesmelker is weer terug van weggeweest.
- Aan de randen van het land zetten krimp en vergrijzing het voorzieningenniveau onder druk en trekken jongeren weg naar de (Rand)stad.

## Doelstellingen van dit plan in een notendop

- Een betaalbare woning voor iedereen, ongeacht het inkomen.
- Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte.
- Een transparante en publieke woonruimteverdeling (laat woonruimteverdeling dus niet alleen aan de markt over).
- Een sterke corporatiesector.
- Introduceer een eigendomsneutrale woontoeslag.
- Goede rechtsbescherming en medezeggenschap voor bewoners.
- Leefbare en gemengde wijken met een sociale structuur, voldoende ontmoetingsplekken en voorzieningen.

## Colofon

- De Woonbond maakte het Plan voor de Volkshuisvesting samen met: Huurdersorganisaties en persoonlijke leden van de Woonbond. Ongeorganiseerde huurders en woningzoekenden. Twintig bondgenoten: vakbonden, cliënten-, zorg-, jongeren- en bewonersorganisaties. Aedes, de Vereniging Eigen Huis en de makelaarsorganisaties waarmee de Woonbond in 2012 *Wonen 4.0* schreef.
- De Woonbond brengt het plan breed onder de aandacht bij verhuurders, gemeenten, ministeries, adviesbureaus, de pers en in sociale media. En bij de lokale en landelijke politiek, onder andere met het oog op de Tweede Kamerverkiezingen in 2021.
- Huurdersorganisaties kunnen het plan lokaal gebruiken. Bijvoorbeeld voor hun gesprekken over de gemeentelijke woonvisie of de prestatieafspraken.
- Deze online publicatie is een samenvatting van het Plan voor de Volkshuisvesting. De volledige versie van het plan kunt u via deze site gratis downloaden als pdf.
- U kunt ook de tekst van deze samenvatting downloaden als pdf.

## Ondertekenaars

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

ANBO  
CNV Jongeren  
Cooplinc  
Ieder(In)  
KBO-PCOB  
LOC Zeggenschap in Zorg  
LSA Bewoners  
LSVB  
LVGO  
Per Saldo  
Valente

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



# 1. Goed volkshuisvestingsbeleid

---

## In het kort

- Fatsoenlijke huisvesting is een basisvoorwaarde voor een menswaardig bestaan.
- Maar fatsoenlijke huisvesting is méér dan een goede betaalbare woning. Het betekent ook een leefbare buurt en (mede)zeggenschap over de woning en de woonomgeving.
- De Woonbond formuleert in het Plan voor de Volkshuisvesting negen doelstellingen om tot een goed volkshuisvestingsbeleid te komen.

## Doel 1. Een betaalbare woning voor iedereen

- Wonen is een mensenrecht en verankerd in onze grondwet.
- Betaalbaarheidsproblemen zijn wijdverbreid, zowel in de sociale als de vrije huursector (waar huren boven de € 737,- liggen), zowel onder mensen met lagere inkomens als met middeninkomens.
- Goed volkshuisvestingsbeleid maakt betaalbaar wonen voor alle inwoners van Nederland mogelijk, ongeacht hun inkomen.

## Doel 2. Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte

- Een woning moet ruim genoeg zijn voor het aantal leden van het huishouden. Maar aan de onderkant van de woningmarkt, zowel in de sociale als de commerciële huursector, krimpt het beschikbare woonoppervlak per bewoner.
- Niet alleen de grootte van de woning, maar ook de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit van het binnenklimaat en de geluidisolatie dragen bij aan de leefbaarheid en het woongenot.
- Goed volkshuisvestingsbeleid zorgt voor een minimale standaard voor de grootte en kwaliteit van woningen.

## Doel 3. Woonruimteverdeling niet -alleen- overlaten aan de markt

- Woningzoekenden moeten binnen een redelijke tijd een passende woning (op basis van woonlasten, grootte en eventueel specifieke eisen vanuit een functiebeperking) kunnen vinden in de regio waarmee ze een sociale of economische binding hebben.
- De woningen die nu worden gebouwd komen onvoldoende tegemoet aan de vraag van verschillende doelgroepen. Er wordt vooral gebouwd voor hogere inkomens.
- Goed volkshuisvestingsbeleid zorgt voor een transparante en publieke woonruimteverdeling van de schaarse woningvoorraad in de huur- én koopsector. Laat het niet alleen aan de markt over.

## Doel 4. Gelijke monniken, gelijke kappen voor huurders en kopers

- Huren en kopen hebben allebei hun voor- en nadelen.
- Collectieve eigendomsvormen als huur en coöperatief eigendom maken het eenvoudiger om op de lange termijn strategisch met de woningvoorraad om te gaan.
- Er is geen reden voor overheden om een algemene voorkeur te hebben voor huur, koop of tussenvormen als coöperatief bezit.
- Goed volkshuisvestingsbeleid gaat uit van een eigendomsneutrale financiële behandeling van wonen.

## Doel 5. Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdragen aan maatschappelijke prestaties

- Rijkssubsidies gericht op betaalbaarheid voor individuele huishoudens moeten eigendomsneutraal zijn en beperkt blijven tot de basisbehoefte.
- Rijkssubsidies gericht op gebouwen moeten alleen verstrekt worden als daarmee een collectief maatschappelijk doel wordt gediend, zoals de klimaatopgave, verbetering van de leefbaarheid en zuiniger ruimtegebruik.
- Goed volkshuisvestingsbeleid heeft een eigendomsneutrale woontoeslag zodat huishoudens kunnen voorzien in hun basiswoonbehoefte. Subsidies voor gebouwen zijn uitsluitend als er maatschappelijke doelen worden bereikt.

## Doel 6. Een sterke corporatiesector

- Het effect van een goed functionerende sociale huursector, is breder dan die sector zelf.
- Zo'n sector moet financieel voldoende slagkracht hebben om de investeringen te doen die de markt links laat liggen, bijvoorbeeld als het economisch minder goed gaat. Bijkomend voordeel is dat dit de voortgang en productiviteit in de bouw ten goede komt.
- Woningcorporaties moeten niet alleen financieel gezond, maar ook maatschappelijk verankerd zijn.
- Goed volkshuisvestingsbeleid zorgt voor een sterke corporatiesector. Sterke woningcorporaties zijn non-profit, maatschappelijk goed verankerd, hebben een sterke band met huurders en zijn duurzaam gefinancierd.

## Doel 7. Rechtsbescherming huurders verbeteren

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

## Doel 8. Uitbreiden (mede)zeggenschap, zelfbeheer en recht van initiatief

- Een vorm van (mede)zeggenschap, zelfwerkzaamheid of zelfbeheer versterkt de betrokkenheid van huurders bij hun woning en wooncomplex en draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk.
- Vormen van zelfbeheer en initiatief van huurders (en eigen woningbezitters) kunnen ook hun woonlasten verlagen.
- Goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van huurders bij hun woning, complex en buurt.

## Doel 9. Wonen is een dak boven je hoofd én een leefbare buurt

- Het geluk van bewoners hangt van meer af dat de kwaliteit van hun huis. Leefbare en gemengde wijken met een sociale structuur, voldoende ontmoetingsplekken en voorzieningen zoals scholen, winkels en groen, zijn een noodzaak.
- Goed volkshuisvestingsbeleid bevordert leefbare wijken en een gemengde stad.

## 2. Brede sociale huursector

---

### Probleem

Vroeger woonden verschillende typen huishoudens samen in volkshuisvestingswijken. Nu zien we daar een steeds sterkere concentratie van kwetsbare huurders met lage inkomens en problemen achter de voordeur. De woningcorporaties worden een vangnet voor de zwaksten in de samenleving. En mensen met middeninkomens moeten zich maar zien te redden in de te dure vrije huur- of koopsector.

### Oorzaken

- In 2011 is de inkomenseis voor corporatiewoningen ingevoerd. Vrijwel alleen mensen met een laag inkomen mogen nog een sociale huurwoning van een woningcorporatie huren.
- De markt moet de rest van de mensen bedienen. Maar door het enorme gebrek aan woningen in veel gebieden is een betaalbare huurwoning in het 'middensegment' niet verkrijgbaar. Ook is kopen voor veel mensen met middeninkomens geen optie meer. De koopprijzen zijn de pan uitgerezen doordat investeerders de prijzen opdrijven.
- Het aandeel corporatiewoningen is kleiner geworden door (onder andere) de invoering van de verhuurderheffing. Corporaties verkochten daardoor hun woningen en bouwden veel minder.

### Oplossingen

- Maak de sociale huursector weer (net als vroeger) toegankelijk voor mensen met een middeninkomen. De corporaties moeten weer kunnen zorgen voor huisvesting van een brede doelgroep, betaalbaarheid, kwaliteit, diversiteit en sterke gemeenschappen.
- Neem de zware belastingdruk op corporaties (de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting) weg zodat corporaties voldoende kunnen investeren.
- Trek de liberalisatiegrens omhoog tot € 1.000 (in plaats van de huidige € 737,-) in regio's met grote woningtekorten in het 'middensegment'. Corporaties mogen de bouw en verhuur van die woningen dan namelijk ook tot hun kerntaak rekenen.

### In het kort

- Verbreed de doelgroep voor woningcorporaties naar mensen met een middeninkomen
- Houd rekening met gezinsgrootte bij de doelgroepgrenzen voor woningtoewijzing
- Neem de zware belastingdruk op corporaties weg zodat zij voldoende kunnen investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming
- Maak het mogelijk lokaal af te wijken van de liberalisatiegrens volgens drie standaardmodellen

## 3. Rechtspositie huurders

---

### Probleem

Alle huurders in Nederland hebben rechten maar ze kunnen die rechten niet allemaal even makkelijk claimen of meepraten over hun woning en woonomgeving. Huurders in de commerciële sector, en dan met name de huurders met hoge huren (meer dan € 737,-), hebben een slechtere rechtspositie dan huurders van woningcorporaties. Terwijl er juist in de commerciële sector veel misstanden zijn. Ook in wooncomplexen met meerdere huiseigenaren hebben huurders minder in de melk te brokkelen over hun woning en woonomgeving.

### Oorzaken

- Huurders met hoge huren van meer dan € 737,- (de 'vrije' of 'geliberaliseerde' sector genoemd) kunnen geen beroep doen op de Huurcommissie en worden niet beschermd door regels voor de huurverhogingen en aanvangshuur. Huurders in sociale huurwoningen hebben die bescherming wel.
- Tijdelijke huurcontracten worden steeds vaker ingezet en het misbruik ervan ook.
- Voor het overleg tussen huurders en verhuurders zijn regels vastgelegd in de *Overlegwet*. Deze wet geldt ook voor commerciële verhuurders. Maar huurdersorganisaties moeten bij commerciële verhuurders veel moeite doen om hun rechten af te dwingen.

- In gemengde complexen wonen zowel huurders als eigenaar-bewoners. De huurders in deze situatie hebben minder te zeggen over hun wooncomplex dan de huiseigenaren. Want huurders hebben meestal geen stem in de Vereniging van Eigenaren.

### Oplossingen

- Zorg voor een goede rechtsbescherming van álle huurders. Mensen moeten zich veilig voelen in hun huis en er van op aan kunnen dat ze er niet zomaar uitgezet kunnen worden.
- Verbeter de zeggenschap van huurders, óók in gemengde complexen met eigenaar-bewoners, en in huurwoningen die eigendom zijn van commerciële verhuurders. Scherp daarom de wetgeving aan.
- Maak de Huurcommissie toegankelijk voor huurders in de vrije sector.
- Zorg voor meer Huurteams die huurders helpen om hun gelijk te halen als er misstanden zijn.
- Voer een landelijk vergunningensysteem voor verhuurders in. Verhuurders die zich niet aan de regels houden, kunnen dan worden aangepakt.
- Zorg dat huurcontracten voor onbepaalde tijd weer de standaard worden en dat tijdelijke huurcontracten alleen nog in uitzonderlijke gevallen zijn toegestaan.
- Beperk de mogelijkheden om huurcontracten te ontbinden door de verhuurder vanwege 'dringend eigen gebruik' en maak huisuitzetting vanwege betalingsachterstanden moeilijker.

## In het kort

- Breid zeggenschap en het instemmingsrecht van huurders uit
- Maak de Huurcommissie toegankelijk voor huurders in de vrije sector
- Versterk de positie van huurders in gemengde complexen
- Voer een vergunningensysteem voor verhuurders in om huurders te beschermen tegen huisjesmelkerij
- Zorg voor meer Huurteams
- Scherp de wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik' aan
- Sta tijdelijke huurcontracten alleen nog in uitzonderlijke gevallen toe

## 4. Betaalbaar wonen

---

### Probleem

Huurders zijn een groter deel van hun inkomen kwijt aan wonen dan huiseigenaren. Vaak zelfs een onverantwoord groot deel. Een kwart van alle hurende huishoudens, ruim 800.000, houdt maandelijks te weinig over om van te leven, nadat de woonlasten zijn betaald. Dat blijkt uit onderzoek van het instituut voor budgetvoorlichting Nibud.

### Oorzaken

- Sinds 2013 zijn er in de sociale huursector jaarlijkse huurverhogingen mogelijk die v er boven inflatie liggen. Daardoor werd huren voor veel mensen onbetaalbaar. De inkomens stegen niet mee. Met woningcorporaties zijn inmiddels afspraken gemaakt zodat de huurverhogingen van sociale corporatiewoningen gemiddeld de inflatie volgen. Vastgoedbeleggers willen zulke afspraken (nog) niet maken.
- Veel huishoudens met een bescheiden middeninkomen en een sociaal huurcontract kregen jaar op jaar een extra, inkomensafhankelijke huurverhoging, zelfs als hun huurprijs allang niet sociaal meer was. Als het inkomen daalde -bijvoorbeeld door pensionering- was er geen huurverlaging mogelijk.
- De aanvangshuur van veel woningen werd hoger, omdat het puntenstelsel niet goed meer beschermt tegen te hoge huur.

### Oplossingen

- Maak de jaarlijkse huurverhoging maximaal inflatievolgend, zowel voor sociale woningen van woningcorporaties als voor sociale woningen van commerciële verhuurders. Laat dit gelden voor alle huurders, ongeacht hun inkomen. Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging dus af.
- Behandel huurders en huiseigenaren hetzelfde als het gaat om woonsubsidies van de overheid. Zet de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag om naar een woontoeslag die niet afhankelijk is van eigendom, maar van het inkomen van de bewoners en de grootte van het huishouden.
- Neem het puntenstelsel op de schop zodat het weer werkt zoals het hoort: als bescherming voor huurders. Stel niet langer de marktwaarde (WOZ-waarde) voorop, maar de woningkwaliteit.
- Laat het puntenstelsel ook gelden voor woningen in de vrije sector (met huren van meer dan   737,-).
- Laat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties lokaal afspreken wat een redelijke huur is in relatie tot de kwaliteit van een woning.
- Bouw meer woningen die betaalbaar zijn: sociale huurwoningen, maar ook woningen met een 'middenhuur' (tot   1.000) en betaalbare koopwoningen. Als het aanbod groter is, kunnen huurders makkelijker verhuizen naar een woning met een prijs die bij hen past.
- Stimuleer de oprichting van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn verenigingen waarbij huurders actief betrokken zijn. Ze zorgen bijvoorbeeld zelf voor beheer en onderhoud van hun pand(en). Het lukt wooncoöperaties in de regel goed om huren laag te houden.

## In het kort

- Zorg dat de jaarlijkse huurverhoging nooit hoger is dan de inflatie
- Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging af
- Introduceer een eigendomsneutrale woontoeslag
- Neem het puntenstelsel op de schop en laat het ook gelden in de vrije sector
- Spreek lokaal een goed huurbeleid af
- Bouw meer woningen die betaalbaar zijn
- Stimuleer de oprichting van wooncoöperaties



# 5. Beschikbaarheid

---

## Probleem

In steeds meer gemeenten moet je jarenlang op een betaalbare huurwoning wachten. Ook betaalbare koopwoningen zijn schaars. Gevolg van die schaarste is dat jongeren steeds langer in het ouderlijk huis blijven wonen. Dat gezinnen te krap behuisd zijn. Dat senioren in een huis wonen dat niet meer geschikt is. En dat het aantal daklozen stijgt.

## Oorzaken

Er zijn meer alleenstaanden dan vroeger. Het aantal huishoudens dat een woning nodig heeft, neemt ieder jaar toe. Maar woningcorporaties bouwen juist minder dan vroeger. De afgelopen jaren is de bouwproductie gehalveerd. Dat komt vooral door de belasting die het Rijk aan sociale verhuurders heeft opgelegd: de verhuurderheffing. Daardoor hebben woningcorporaties minder geld om te bouwen.

## Oplossingen

- Jaag de bouwproductie aan. Maak goede, lange termijn plannen voor wat er waar en wanneer gebouwd gaat worden, passend bij de vraag van de bevolking. Zorg dat woningcorporaties daar een grote rol in kunnen spelen door de verhuurderheffing af te schaffen of om te zetten in een investeringsfonds. De Rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor voldoende, passende en stabiele woningproductie op lange termijn. Zij moet er op toezien dat provincies en gemeenten goede plannen maken en deze uitvoeren volgens afspraak.
- Maak bouwen sneller en goedkoper door relatief nieuwe maar bewezen technieken toe te passen (modulair bouwen). Kies waar dat kan voor woningen die permanent kunnen blijven staan. Kies alleen voor tijdelijke woningen op plekken waar geen permanente woningbouw mag komen.
- Bestrijd leegstand van woningen, speculatie met leegstaande panden en speculatie met bouwgrond. Ga grondspeculatie tegen door verkaveling te verbieden. Zorg ook voor handhaving van dat verbod. Maak het mogelijk om bouwvergunningen in te trekken als er toch gespeculeerd wordt.
- Verdeel vrijkomende huurwoningen op een transparante en eerlijke manier. Een landelijk aanbodsysteem (een Funda voor sociale huurwoningen) en een landelijk toewijzingsysteem helpen daarbij.

- Zorg dat ouderen kunnen verhuizen naar een geschikte seniorenwoning. Door te helpen met het zoeken naar een woning, maar ook financieel. Inventariseer welke regelingen gemeenten daar al voor hebben. Maak daar landelijke regelingen van.
- Maak het aantrekkelijker om samen te gaan wonen. Schaf de kostendelersnorm af. Want dat is in de praktijk een financiële boete op samenwonen of mantelzorgen.
- Voorkom sloop van woningen die nog goed zijn. In tijden van woningnood is dat extra belangrijk.

### In het kort

- Zet de verhuurderheffing om in een investeringsfonds
- Maak bouwen sneller en goedkoper door voor modulair bouwen te kiezen
- Bestrijd leegstand, speculatie met leegstaande panden en speculatie met bouwgrond
- Start met een landelijk 'Funda voor sociale huurwoningen'
- Zorg dat er in alle gemeenten een regeling komt voor senioren die willen verhuizen
- Schaf de kostendelersnorm (de boete op samenwonen) af
- Stop met slopen van woningen die nog goed zijn

## 6. Woningkwaliteit

---

### Probleem

Honderdduizenden huurders wonen in een huis met schimmel, vocht en slechte ventilatie. Of zelfs in een woning die gevaarlijk is, omdat installaties achterstallig onderhoud hebben. Veel huurders van oude, slecht geïsoleerde woningen ervaren 'energiearmoede'. Hun energierekening is hoger dan ze kunnen betalen. Of ze zitten in de kou uit angst voor een hoge energierekening.

### Oorzaken

Lang niet alle verhuurders willen investeren in goed onderhoud en het energiezuinig maken van hun woningen. Huurders hebben onvoldoende mogelijkheden om ze daartoe te dwingen. Verhuurders die wél verduurzamen, verlangen vaak een (te) hoge vergoeding van huurders, zonder dat ze duidelijk kunnen maken wat huurders gaan besparen op de energierekening.

### Oplossingen

- Zorg dat het huurders financieel wat oplevert als hun woning wordt verduurzaamd. Regel met een woonlastenwaarborg dat de huurverhoging na renovatie altijd lager is dan de besparing op de energiekosten.

- Dwing af dat energie-onzuinige woningen worden opgeknapt. Bevries de huurprijs van F en G-label woningen om verhuurders daartoe te prikkelen. Pas als de woning energiezuinig is, mag de huur weer omhoog.
- Geef huurders meer invloed op woningverbeteringen door de wettelijke mogelijkheden voor individueel initiatiefrecht uit te breiden. Als een huurder kan aantonen dat een gevraagde aanpassing redelijk is, moet de verhuurder die uitvoeren.
- Geef groepen huurders meer invloed door ook collectief initiatiefrecht mogelijk te maken. Als 70% van de bewoners een energiebesparende renovatie verlangt, moet de verhuurder die uitvoeren.
- Maak serieus werk van de aanpak van schimmel-, vocht- en ventilatieproblemen. Verklaar de ventilatienormen die in het *Bouwbesluit* voor nieuwbouw gelden ook van toepassing op woningen die ingrijpend worden vernieuwd. En zorg ervoor dat huurders een onafhankelijke deskundige kunnen inschakelen bij voortdurende schimmel- en vochtproblemen.
- Voer een verplichte APK in op woninginstallaties bij woningen die qua leeftijd, doelgroep of bouwvorm het meeste risico lopen.

### In het kort

- Zorg dat het huurders financieel wat oplevert als hun woning wordt verduurzaamd
- Bevries de huurprijs van woningen met energie-onzuinige labels (F en G)
- Breid het individueel initiatiefrecht uit
- Maak ook collectief initiatiefrecht mogelijk
- Maak serieus werk van aanpak schimmel- en vochtproblemen
- Voer verplichte APK in op de meest risicovolle woninginstallaties

# 7. Wonen, zorg en welzijn

---

## Probleem

In veel (stads)wijken is de sociale cohesie verdwenen en de leefbaarheid verslechterd. Ook in krimpregio's staat de leefbaarheid onder druk. De jonge bevolking vertrekt, ouderen blijven achter. Steeds meer ouderen krijgen thuis te maken met een valincident of woningbrand. Een groeiend aantal mensen ervaart eenzaamheid, verwaarlozing of overlast van mensen met verward gedrag.

## Oorzaken

- Verzorgingshuizen en instellingen voor geestelijke gezondheidszorg zijn gesloten, terwijl er een groot tekort is aan woningen die geschikt zijn voor mensen die zorg behoeven. Kwetsbare mensen moeten zelfstandig thuis blijven, vaak zonder passende zorg en begeleiding. Ook ontbreekt het aan zaken die het leven aangenaam maken, zoals ontmoeting en zinvolle dagbesteding.
- Demografie: er zijn steeds meer ouderen, steeds meer alleenstaanden en steeds minder mensen om mantelzorg te verlenen. Gemeentelijke woonvisies spelen daar onvoldoende op in.
- Ruimtelijk beleid: de krimp wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van goed ruimtelijk-economisch beleid is. Alle economische impulsen zijn op de Randstad gericht.

## Oplossingen

- Maak het vastgoed van zorginstellingen die sluiten beschikbaar voor betaalbare woonzorgconcepten. Het Rijk moet daar de *Wet toelating zorginstellingen* voor wijzigen. Want daarin is vastgelegd dat zorgvastgoed voor een marktconforme prijs op de vrije markt moet worden verkocht.
- Investeer in ontmoetingscentra in buurten en wijken. Iedereen wil zich graag thuis voelen in de eigen woning en woonomgeving. Voor kwetsbare mensen is dit extra belangrijk. Zorg dat iedere buurt een fysiek loket krijgt waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld.
- Verplicht iedere gemeente om een woonzorgvisie te ontwikkelen, rekening houdend met de toekomstige samenstelling van de bevolking.
- Laat corporaties en gemeenten investeren in kleinschalige woonvormen waar ouderen en mensen met een beperking samen met anderen een gemeenschap kunnen vormen.
- Bied ouderen en psychisch kwetsbare mensen meer praktische hulp bij het zoeken naar een beter passende woning.
- Bied ook ruimte voor en ondersteuning aan bewonersinitiatieven. Zorg daarbij wel dat bewoners de minimaal noodzakelijke ondersteuning kunnen afdwingen via een wettelijk kader.
- Investeer in mobiliteit, werkgelegenheid en voorzieningen in alle delen van het land, juist ook buiten de Randstad.
- Voorkom slachtoffers door de brandveiligheid te verbeteren in wooncomplexen van senioren en mensen met een beperking. Schenk ook aandacht aan valpreventie.

## In het kort

- Verkoop het vastgoed van opgeheven zorginstellingen niet op de vrije markt
- Investeer in ontmoetingscentra in buurten
- Laat iedere gemeente een woonzorgvisie ontwikkelen
- Stimuleer kleinschalige woonvormen voor kwetsbare bewoners
- Help kwetsbare mensen bij het verhuizen naar een beter passende woning
- Bied ruimte voor en ondersteuning aan bewonersinitiatieven
- Investeer in mobiliteit, werkgelegenheid en voorzieningen buiten de Randstad
- Meer aandacht voor valpreventie en brandveiligheid in wooncomplexen voor ouderen