

# HUURPEIL

dossier

## Zeggenschap

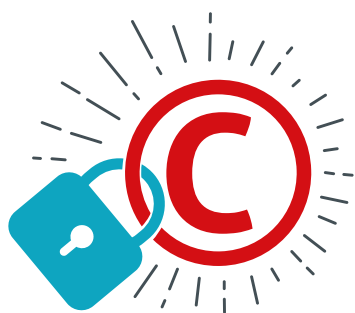
Veerkracht  
mideeld  
platteland

Bevrijd het  
wonen, essay  
Duivesteijn

Samen voor  
huisvesting  
ouderen

Verdeling  
in tijden van  
woningschaarste

# HUURPEIL



## Archiefexemplaar

Alle auteursrechten op de inhoud en vormgeving van Huurpeil berusten bij de Woonbond.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woonbond is het niet toegestaan om op welke wijze dan ook (een deel van) Huurpeil geheel of gedeeltelijk over te nemen, op te slaan, te hergebruiken of anderszins te verveelvoudigen of (online) openbaar te maken, óók niet als de bron wordt vermeld.





8

## Veerkracht platteland

Hoogleraar Bettina Bock ziet hoe het verlies van voorzieningen het dorpsleven bedreigt. Haar vertrouwen in gemeenschapskracht is groot: 'Afstandschept kansenongelijkheid.'

## Huisvesting ouderen

Huisvesting moet snel worden aangepast aan de grijzer wordende bevolking. Deskundigen Yvonne Witter en Hans Adriani vertellen hoe.



16

## Verdeling van schaarste

Hoe komen we tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beperkte woningvoorraad? Verschillende regio's werken aan een eerlijker systeem.



32

## Regionale woondeals

De 35 regionale woondeals over de woningbouw tot en met 2030 moesten met stoom en kokend water worden gesloten. Maar in plannen kun je niet wonen.



36

### In de peiling: kort nieuws

- 4 Adri Duivesteijn en bewoners  
Kort nieuws van de Woonbondwebsite  
'Snelle minister schaadt rechten'
- 5 Einde aan tweejarig huurcontract  
Bescherming tegen overstroming  
Toolbox tegen hitte
- 6 Corporaties bouwen flexwoningen  
Eindelijk geld voor blokverwarming  
Verkopen aan corporatiehuurders
- 7 Kort nieuws van de Woonbondwebsite  
Ambassadeur van het zelfbeheer  
Huurquote: Flex belazert de kluit

### Interview en achtergronden

- 8 Interview hoogleraar Bettina Bock
- 12 Essay: Bevrijd het wonen
- 16 Beter samenwerken voor ouderen
- 36 Woningverdeling in tijden van schaarste

### Feit of fabel: cijfers

- 19 'Asielzoekers pikken onze huizen in'

### Dossier

- 20 Zeggenschap

### De zeepkist: opinie en debat

- 28 De stelling: 'Bij bouwen van huurwoningen ligt focus te veel op aantallen'
- 29 Op de zeepkist: 'Een tijdelijk huis is geen thuis'
- 30 Lezersbrieven
- 31 Column Jos van der Lans

### Recht of krom?

- 34 Wet goed verhuurderschap

### Leesvoer

- 40 Onlangs verschenen uitgaven
- 41 Veranderscenario voor woningbouw

### Terug in de tijd

- 42 Huurstaking in 1933

### Huurderswerk

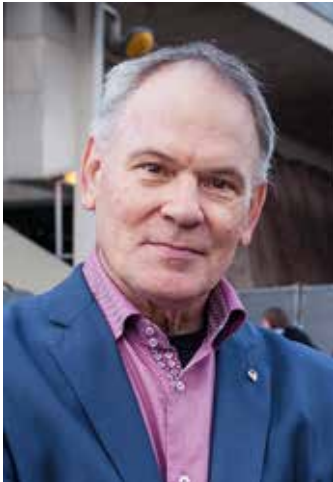
- 32 Regionale woondeals
- 43 Anders organiseren Helmond

### Woonbond

- 44 Verenigingsnieuws
- 46 Activiteiten
- 47 Huurders wereldwijd (IUT congres)
- 48 Publicaties
- 50 Wat heeft de Woonbond te bieden?
- 51 Woonbond in de media
- 51 Colofon

### Huurpijltes

- 52 Joep Bertrams  
Column Mert Kumru



Essay Adri Duivesteijn

## 'De magie van het wonen begon in de Schilderswijk'

# 12

Adri Duivesteijn (1950-2023) zag in zijn jeugd hoe de kwaliteit van wonen in zijn Haagse Schilderswijk schril afstak met de weelde elders. Een leven lang pleitte hij voor meer grip van bewoners op hun eigen leven: 'Bevrijd het wonen door burgers het recht te geven om zelfstandig te zijn binnen een nieuw sociaal woonstelsel.'

## Dossier Zeggenschap 20

Zeggenschap is onderhevig aan erosie. Onder meer door de nieuwe *Omgevingswet*. Staat de toekomst van het huurderswerk op het spel? In het dossier een gesprek met deskundigen van het huurderswerk en de bewonersgedreven wijkaanpak. Plus een kijkje in de keuken van Red Amsterdam Noord.



➤ Bewoners protesteren op een bijeenkomst met burgemeester Halsema tegen de mogelijke bouw van een erotisch centrum op een oude werf in Amsterdam-Noord.

Beeld: Ramon van Flymen / Hollandse Hoogte

### REDACTIONEEL

#### Appeltje eitje

Om zeggenschap van huurders in leven te houden, moeten we het kennelijk flink breder trekken, zo blijkt uit ons dossier over zeggenschap. Het huurderswerk moet integraler deel gaan uitmaken van gemeenschapsvorming in de buurt. In plaats van daar als een losstaande overlegstructuur naast te staan. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen een waardevol onderdeel worden van netwerken in een wijk waarin alle spelers (bewoners-initiatieven, gemeente, verhuurders, welzijn, zorg, ondernemers) samenwerken om tot leefbare, duurzame en veerkrachtige buurten te komen.

Georganiseerde huurders nemen naar dat buurtnetwerk een wettelijk verankerde zeggenschapspositie voor bewoners mee. En dat is goud waard nu zeggenschap door bewoners op allerlei manieren onder druk komt te staan. Ronduit zorgwekkend is de *Omgevingswet* die vanaf 1 januari 2024 de verantwoordelijkheid voor bewonersparticipatie bij de initiatiefnemers van gebiedsontwikkeling neerlegt. Projectontwikkelaars en andere marktpartijen oriënteren zich alvast op de beste manieren om burgers 'mee te nemen' in hun plannen. Communicatiebureaus staan voor ze klaar met marketingcampagnes en leefstijlenonderzoek.

In veel opzichten zijn we als burger allang verworpen tot een op data gebaseerd persoonlijkheidsprofiel. Bent u een eigenzinnige bewoner? Creatief, avontuurlijk en intelligent? Dan kleurt u rood. Bent u gezellig, behulpzaam en op de buurt gericht? Dan bent u geel. Blauw zijn de exclusieve bewoners, oranje de actieve, groen de rustige en aqua de comfortabelen. Waarom deze indeling? Zo kan het marketingbureau, op basis van inzichten uit de gedragswetenschap en psychologie, precies vertellen op welke manier u als rode, gele dan wel anderskleurige bewoner het best benaderd en 'meegenomen' kan worden in gebiedsontwikkelingen. En niet toevallig beschikt dat marketingbureau over jaarlijks geüpdatete datasets uit de (inkomens- en opleidings-) gegevens van het CBS, Kadaster en het woon-, die ontwikkelaars op straatniveau kunnen vertellen welke kleur er woont.

Zo wordt bewonersparticipatie straks appeltje eitje voor gebiedsontwikkelaars en een leuk verdienmodel voor de marketingindustrie. Zonder alerte en strijd-bare tegenmacht vanuit bewoners, hebben burgers straks geen zeggenschap meer in hun wijk. Een nieuwe leefstijl heeft zich alvast aangediend. Die is gitzwart, boos en in woonopstand.  
*Agnes Verweij, hoofdredacteur*

## NIEUWS

### ADRI DUIVESTEIJN EN BEWONERS

#### In memoriam

Adri Duivesteijn overleed 17 maart 2023 op 72-jarige leeftijd. Hij maakte zich een halve eeuw sterk voor burgerinitiatief op het gebied van wonen en een eigendomsneutraal systeem.



beeld: Jan Reinier van der Vliet

Adri Duivesteijn vond dat er meer kansen moesten komen voor burgers om niet langer consument, maar producent te worden van hun eigen wonen. Begin jaren '90 was hij de eerste voorzitter van de Woonbond. Hij zette zich in om de zeggenschap positie van huurders te verbeteren. Als Tweede Kamerlid voor de PVDA initieerde hij de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, die in 1998 van kracht werd.

Als wethouder in Almere maakte Duivesteijn het in samenwerking met een aantal woningcorporaties ook voor mensen met een minder dikke portemonnee mogelijk om op een eigen kavel een eigen huis te bouwen. In 2013 eiste hij als lid van de Eerste Kamer tijdens de 'Nacht van Duivesteijn' dat de door bewoners georganiseerde 'wooncoöperatie' een plek kreeg in het woonbestel, in ruil voor zijn steun aan het woonakkoord. In de *Woningwet 2015* is daardoor artikel 18a opgenomen. De belangstelling en het aantal initiatieven voor wooncoöperaties is sindsdien duidelijk toegenomen. Op pagina 12-15 staat zijn laatste essay: 'Bevrijd het wonen'.

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

### Nieuwe wet tegen huisjesmelkers

De Tweede Kamer heeft de *Wet goed verhuurderschap* aangenomen. De wet geeft gemeenten meer mogelijkheden foute huisbazen aan te pakken, met een meldpunt voor verkeerd verhuurdersgedrag en boetes die kunnen oplopen tot €90.000.

10 maart [woonbond.nl](http://woonbond.nl)

### Einde aan CO-vergiftiging

Per 1 april 2023 mogen alleen gecertificeerde bedrijven de installatie en het onderhoud doen van een cv-ketel, geiser, gashaard of kachel. Deze nieuwe regel moet voorkomen dat door slecht werk in woningen koolmonoxide vrijkomt.

27 maart [woonbond.nl](http://woonbond.nl)

### Extra geld tegen energiearmoede

Het kabinet besteedt dit jaar €200 miljoen extra ter bestrijding van energiearmoede door de inzet van 'fixbrigades'. Deze teams helpen kwetsbare huishoudens bij het verlagen van hun energieverbruik.

### RAAD: SNELLE MINISTER SCHAADT RECHTEN BUURT

#### Bouwprocedures

De Raad voor de rechtspraak waarschuwt dat de rechtsbescherming voor omwonenden van nieuwbouwprojecten wordt uitgehold door de beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting*.

De Raad onderkent het belang van de beoogde wet voor het gecoördineerd oplossen van de wooncrisis, maar is tegen de versnelde vergunningsprocedure die minister Hugo de Jonge wil doorvoeren. De Raad ziet niets in het voorstel dat bezwaarmakers voortaan alleen nog in beroep kunnen gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door voortaan de rechtbank over te slaan, hoopt de minister aan snelheid te winnen.



Om te beginnen mist de Raad de onderbouwing dat met deze wijziging de vergunningsprocedure daadwerkelijk sneller verloopt. Bovendien vindt de Raad dat de minister de lat voor 'zwaarwegende belangen' voor een versnelde procedure wel heel laag legt, met het door hem genoemde voorbeeld van de bouw van tenminste twaalf woningen. Bovenal is 'een deugdelijke rechtsbescherming geboden', schrijft de Raad in een brief aan de minister. Het is moeilijk uit te leggen waarom een burger voor minder zwaarwegende maatschappelijke belangen op andere onderwerpen, wél in twee instanties mag procederen, aldus de Raad.



## VAST HUURCONTRACT WORDT WEER DE NORM

### Huurbescherming

De Tweede Kamer maakt een einde aan een aantal tijdelijke huurcontracten. Een meerderheid steunt de *Wet vaste huurcontracten* van initiatiefnemers Henk Nijboer (PVDA) en Pieter Grinwis (CU).

De Tweede Kamer schrapt de mogelijkheid voor verhuurders om tweejarige huurcontracten voor zelfstandige woningen aan te bieden. Dankzij een wijzigingsvoorstel van de SP en D66 worden ook de vijfjarige contracten voor kamerverhuur afgeschaft. Daarmee komt een einde aan de mogelijkheid voor twee tijdelijke huurcontracten die sinds de invoering van de *Wet doorstroming huurmarkt* in 2016 steeds vaker werden aangeboden.

'Het gebruik van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd dient weer de norm te worden', stellen de initiatiefnemers in de toelichting bij het aangenomen wetsvoorstel. Uitzonderingen op deze regel moeten via een algemene maatregel van bestuur door het parlement worden vastgesteld, zo heeft de Kamer besloten. Het gaat dan met name om buitenlandse studenten die hier tijdelijk wonen, en huurders die door renovatie of sloop van hun woning tijdelijk elders moeten wonen.

Op voorstel van het CDA is aan verhuurderszijde een uitzondering gemaakt voor woningeigenaren die met elkaar gaan samenwonen. Zij mogen één van hun woningen tijdelijk verhuren. Er was geen Kamermeerderheid voor het gewraakte VVD-plan dat kleine, particuliere beleggers een huurcontract kunnen ontbinden als ze de huurwoning willen verkopen. Voordat de wet van kracht wordt, moet het eerst nog door de Eerste Kamer worden behandeld.

## Bescherming overstrooming staat voorop

### Toekomst Nederland

De woningcrisis en klimaatverandering vergen een beter kabinetsbeleid, stelt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Het presenteert vier scenario's voor Nederland in 2050.

De inrichting van Nederland zal de komende 30 jaar ingrijpend veranderen, verwacht het planbureau. Ruim twintig onderzoekers komen tot vier mogelijke scenario's: 'mondiaal ondernemend' (ruim baan voor bedrijven); snelle wereld' (digitalisering doet afstanden verdwijnen); 'groen land' (ruimte voor natuur) en 'regionaal geworteld' (bewoners scheppen hun eigen leefomgeving). Alle vier scenario's kennen één constante, schrijft het PBL in het rapport *Ruimtelijke verkenning 2023: de toekomstige bescherming tegen overstromingen vergt 'robuuste beleidsopties'*, zoals vervanging van de Deltawerken. Ook vraagt het planbureau aandacht voor de drinkwatervoorziening, die zowel door bevolkingsgroei als behoud van droge natuurgebieden onder druk komt te staan.



## Toolbox tegen hitte

### Klimaatadaptatie

Hoe kunnen huurders ook tijdens een hittegolf gezond wonen? De Hitte Toolbox biedt antwoorden.



De *Hitte Toolbox* is begin mei gepresenteerd door Groene Huisvesters, het samenwerkingsverband van woningcorporaties, gemeenten, de Woonbond en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het is een online overzicht van alle mogelijke maatregelen, variërend van zonwering en ventilatie tot vergroening en renovatie. Er worden ook diverse praktijkvoorbeelden gegeven.

Ook biedt Groene Huisvesters de *Menukaart prestatieafspraken klimaatadaptatie & groen*. De makers spreken de verwachting uit dat deze thema's binnen twee jaar in 90 procent van de lokale prestatieafspraken een plek zullen krijgen. In een gratis pdf van 52 pagina's wordt beschreven hoe deze afspraken bijvoorbeeld in Den Haag en Beverwijk-Heemskerk al hun beslag hebben gekregen.

[groenehuisvesters.nl/hittegroep](https://groenehuisvesters.nl/hittegroep)



## NIEUWS

### HONDERD CORPORATIES BOUWEN FLEXWONINGEN

#### Flexwoningen

Honderd woningcorporaties houden minicompetities voor de bouwers van 8.000 flexwoningen. De gemeente Goes wordt in de toekomst stiefouder voor verweesde woningen.

Corporatiekoepel Aedes heeft met 36 bouwers raamovereenkomsten gesloten voor de bouw van circa 8.000 flexwoningen. Deze 'verplaatsbare woningen op flexibele grond' zullen door zo'n honderd woningcorporaties worden gekocht. De raamovereenkomsten drukken de kosten, verwacht Aedes. De geïnteresseerde corporaties kiezen de flexwoningen van hun voorkeur in minicompetities tussen de 36 geselecteerde bouwers, waaronder Van Wijnen, TheNewMakers en Daiwa.

De gemeente Goes krijgt over enkele jaren mogelijk flexwoningen uit andere gemeenten waarvoor na de eerste plaatsing geen nieuwe plek kan worden gevonden. Joan Veldhuizen, wethouder van onder andere ruimtelijke ordening en volkshuisvesting in Goes, tekende een intentieovereenkomst met minister Hugo de Jonge om te komen tot een zogenoemde Flexcity. De gemeente houdt in nieuwe wijken ruimte vrij voor de verweesde flexwoningen.



### Eindelijk geld voor blokverwarming

#### Energiekosten

Bewoners met blokverwarming worden eindelijk gecompenseerd voor de gestegen energiekosten. Aanvragen kunnen tot eind september worden ingediend.

De nieuwe compensatieregeling is bedoeld voor huishoudens met een gezamenlijke aansluiting voor warmte of elektriciteit. Energieminister Rob Jetten deed eerder al de toezegging dat ook deze huishoudens zouden worden gecompenseerd. Het duurde tot eind april voordat de regeling rond was. Tot blijdschap van de huishoudens die niet onder het energieplafond vallen, omdat ze geen individuele aansluiting hebben.

De verhuurder of de Vereniging van Eigenaren (VVE) kan de compensatie tot eind september aanvragen op de website van de Belastingdienst. Ook een huurder of bewonerscommissie kan de tegemoetkoming aanvragen als die namens de andere huurders de collectieve energierekening betaalt.

### VERKOPEN AAN CORPORATIEHUURDERS

#### Woningverkoop

Als woningcorporaties een woning willen verkopen, moeten zij deze voortaan eerst verplicht aanbieden aan corporatiehuurders.

Corporaties mogen een huurwoning pas in de vrije verkoop aanbieden, nadat eerst corporatiehuurders de kans hebben gekregen de woning te kopen, schrijft minister Hugo de Jonge in een brief aan de Tweede Kamer. Nu zijn de corporaties slechts verplicht de woning eerst aan de zittende huurder aan te bieden.



De extra verkoopregel is een uitwerking van de nationale prestatieafspraken tussen Rijk, gemeenten, Aedes en de Woonbond. Deze afspraken leiden ook tot de nieuwe *Leidraad verkoop* van Aedes. Corporaties krijgen hierin het advies het verkoopbeleid vroegtijdig met de huurdersorganisaties te bespreken met een helder afgebakende inzet: 'maak afspraken over hoe verkoop zoveel mogelijk bijdraagt aan doorstroming'. Als een woning wordt verkocht aan een corporatiehuurder, zou dus in principe elders een woning voor een woningzoekende moeten vrijkomen.

Naast de strengere verkoopregel presenteert minister De Jonge in de Kamerbrief ruimere regels voor de aankoop van bouwgrond. Nu mogen corporaties alleen bouwgrond kopen waar zij binnen vijf jaar woningen bouwen. Deze termijn wordt verlengd tot tien jaar, omdat de ontwikkeling van woningen van initiatief tot realisatie doorgaans tien jaar duurt.

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

## Energielabels ten onrechte betwijfeld

Veel huurders betwijfelen of het energielabel van hun woning klopt. Hoewel die twijfel begrijpelijk is, bleek in 2021 dat 93% van de nieuw afgegeven energielabels klopt.

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

## Huurders krijgen huurverlaging

Naar schatting 500.000 laagbetaalde corporatiehuurders kregen van de verhuurder een brief over de geplande huurverlaging. Als ze ten onrechte geen verlaging krijgen, kunnen ze tot 12 juli naar de Huurcommissie.

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

## Hogere huur voor hogere inkomens

Vier op de tien woningcorporaties past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Terwijl dit beleid de doorstroming zou moeten bevorderen, kunnen veel huurders helemaal geen andere woning vinden. Hierdoor komen zij financieel klem te staan.

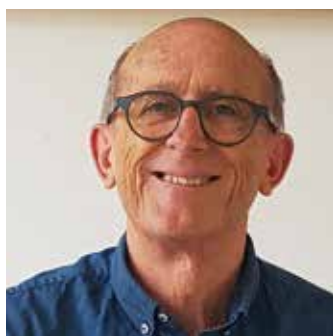
## AMBASSADEUR VAN HET ZELFBEHEER OVERLEDEN

### In memoriam

Trevor James is op 29 april onverwachts op 73-jarige leeftijd overleden. Hij was de eerste voorzitter van Cooplink, het kennisnetwerk van wooncoöperaties, en zette zich onvermoeibaar in voor zelfbeheer door bewoners en collectieve woonvormen.

Trevor James, van oorsprong Engelsman, was ook een van de bestuursleden van het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (LOS), een voorloper van de Woonbond. Hij stond altijd naast bewoners en niet ervoor. Zelf doen was zijn motto. Hij werkte de laatste 23 jaar voor adviesbureau Vannimwegen, vaak betrokken bij participatieprojecten. Hij zette zich ook vrijwillig in om bewonersinitiatieven te ondersteunen. Als ambassadeur van het zelfbeheer ontwikkelde hij voor kennisplatform Corpoventista rond 2015 de *Menukaart Zelfbeheer*.

Vorig jaar nog werd James koninklijk onderscheiden vanwege zijn belangrijke bijdrage aan de emancipatie van met name huurders van sociale huurwoningen. Dankzij zijn inzet als voorzitter van Cooplink is er eindelijk een stimuleringsfonds voor wooncoöperaties in de maak. James stond bekend om zijn altijd tactvolle en vriendelijke aanpak en zijn ruimte voor anderen.



### Huurquote

## Flex belazert de kluit

Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, reflecteerde onlangs op [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu) op de opmars van flexwoningen.



'Het grote voordeel van flexwoningen schuilt niet in de korte bouwtijd zoals men vaak veronderstelt. Het zit 'm in de eerste plaats in de vereenvoudigde ruimtelijke procedure, met de zogenaamde kruimelregeling van de *Wet ruimtelijke ordening* en de *Crisis- en herstelwet*. En in de tweede plaats in de beschikbaarheid van locaties zonder actuele woonbestemming.

Flexwoningen muteren langzamerhand in hun bouwkundige kwaliteit, plaatsingstermijn en doelgroepen naar bijna permanente woningen. Maar wel met een turbo-procedure en locatieprivileges. Dat is erg? Helemaal niet, vanuit het perspectief van de enorme vraag naar betaalbare woningen. Maar vanuit een andere invalshoek illustreert de flex-hausse pijnlijk het falen van de Nederlandse ruimtelijke ordening en de woningprogrammering en -realisatie. En we belazeren de kluit ook nog een beetje.

Nu zou je kunnen zeggen: "maak dan de turbo-procedures voor flexwoningen tot de nieuwe standaard voor de planning van permanente woningbouw". Dat kan wel lukken voor de bouwkundige toetsing van (permanente) conceptwoningen. Maar voor de ruimtelijke toetsing – planologie, stedenbouw en beeldkwaliteit – biedt de verkorte route geen uitkomst. Het ondergraaft het stelsel van de *Omgevingswet* fundamenteel, waarin een evenwichtige belangenafweging, omgevingskwaliteit en participatie centraal staan. Wat echt tijdswinst zou opleveren, is de overname van de mentaliteit die de vele mensen kenmerkt die aan flexwonen werken: gedreven, resultaatgericht en nog even doorwerken na vijven.'





## 'DE VEERKRACHT VAN HET PLATTELAND IS GELUKKIG GROOT'

Socioloog Bettina Bock begrijpt het onbehagen onder bewoners van het platteland. De hoogleraar plattelandsontwikkeling ziet hoe het verlies van voorzieningen het dorpsleven bedreigt. Haar vertrouwen in gemeenschapskracht is echter groot: 'Met elkaar iets willen, met elkaar iets kunnen en erop vertrouwen dat ieder zijn of haar deel doet.'

TEKST RON VAN GELDEREN / BEELD JANITA SASSEN

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector en de commerciële sector

► Soms krijgt socioloog Bettina Bock het akelige gevoel dat de afstand tussen Oost-Nederland en de Randstad de laatste tijd verder is vergroot. Dat de stikstofstrijd en de nasleep van de aardbevingsschade veel stuk hebben gemaakt. Dat de ene kant van Nederland de andere kant ziet als 'die zielige mensen in de verre uithoeken van het land'. Dat de grote inzet van bewoners in het landelijk gebied onvoldoende wordt gewaardeerd.

Toch spreekt ze niet graag over 'de kloof' tussen de verschillende landsdelen. Liever benadrukt ze onze wederzijdse afhankelijkheid: 'De Groningse term "stad en ommelanden" spreekt me sterk aan. Dat zou in heel Nederland de leidende zienswijze moeten zijn. Het gevoel dat de stad en het platteland onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.'

Prof. dr. ir. Bock is gespecialiseerd in plattelandsontwikkeling. Ze is hoogleraar in zowel Wageningen als Groningen. Nadat ze acht jaar geleden bij haar aantreden de kloof benoemde, hoopt ze de komende jaren te zien dat Nederland weer één land gaat vormen: 'Dat niemand meer over andere landsdelen spreekt in termen als: "dat is daarzo ergens". Nog te veel Randstedelingen roemen de leegte in Toscane, omdat ze de ruimte in Oost-Nederland niet kennen. Zelf houd ik in Nederland enorm van de mix van natuur en landbouw, met het liefst zowel bos als open gebied, met veel vergezichten. Zuid-Limburg, de Achterhoek, Overijssel, Drenthe en niet te vergeten het Hogeland in het noorden van Groningen: dat is allemaal echt prachtig. Ik begrijp oprecht niet waarom niet iedereen de schoonheid van het landelijk gebied ziet.'

Recent publiceerde Bettina Bock samen met vier collega's op verzoek van de Tweede Kamer het rapport *Leefbaarheid op het platteland: uiteenlopen van idylles en werkelijkheden*. De wetenschappers beschrijven hoe fragmentarisch genomen beslissingen het dorpsleven bedreigen. Eerst sluit een school en erna vervalt de buslijn. De terugloop van voorzieningen vergroot de ongelijkheid tussen dorp en stad. Het dorpsleven verschaalt. Het voelt voor velen onrechtvaardig en leidt tot 'regionaal onbehagen', schrijven Bock en haar collega's.

### Het onbehagen is groot?

'De verkiezingswinst van de BoerBurger-Beweging in de provincies is mede het gevolg van dat onbehagen. Zowel in dorpen als in steden en lang niet alleen onder boeren. Er is onvrede over het disfunctioneren van de overheid. Je hoeft alleen maar naar



► Bettina Bock: 'Ik begrijp oprecht niet waarom niet iedereen de schoonheid van het landelijk gebied ziet.'



“ Te lang is over het landelijk gebied gesproken als de periferie, het lege achterland waar alleen wat gehaald hoeft te worden en niets gebracht ”

---

de landelijke toeslagenaffaire en de afhandeling van de Groningse aardbevingsschade te kijken om te constateren dat daar ook alle reden toe is. Er heerst het gevoel dat de overheid de ogen sluit voor de behoeftes van de gewone mens.’

Daarnaast speelt op het platteland de onvrede over de eenzijdige belangstelling van de landelijke overheid voor de stedelijke gebieden. Bijna de helft van de Nederlanders woont in het landelijk gebied. Daar spelen veel meer kwesties dan alleen de stikstofcrisis. Kwesties waarvan soms ten onrechte wordt gedacht dat het louter grootstedelijke problemen zijn. Zoals woningnood, gentrificatie, verschraving van voorzieningen, verlies van sociale cohesie en de groei van sociale ongelijkheid. Gentrificatie is bijvoorbeeld zeker in de mooiste dorpen een belangrijk thema. Welvarende ouderen van buiten kopen

de aantrekkelijke huizen in het dorp, waardoor de prijzen stijgen en er voor jonge dorpsbewoners minder betaalbare woningen overblijven. Daardoor trekken jongeren noodgedwongen uit het dorp, waardoor het dorp vergrijsd en het dorpsleven onder druk komt te staan.

Deze ontwikkeling kun je alleen keren door betaalbare woningen voor jonge dorpsbewoners bij te bouwen. Dat is de afgelopen jaren heel moeilijk geweest door een algehele rem op woningbouw in veel regio's waar bevolkingsdaling was voorspeld. Voor de toekomst van het landelijk gebied is het juist belangrijk dat er jongeren blijven wonen. Ook voor de ouderen, zeker als er meer zorgvoorzieningen sluiten. Als jongeren verder van hun ouders gaan wonen, gaat dat immers ten koste van de mantelzorg.’

“ Afstand schept kansenongelijkheid. De overheid moet zich realiseren hoe belangrijk de nabijheid van goed onderwijs, vervoer en zorg is ”

---

► **vervolg** van pagina 9

**Volgens de Friese Monitor bereikbaarheid hechten plattelandsbewoners het meest aan de nabijheid van een supermarkt, een basisschool, een huisarts en een bushalte of treinstation. Dat moet toch overal te regelen zijn?**

‘De samenhang van beleid kan beter. Nu worden beslissingen verkokerd en fragmentarisch genomen. Een actueel voorbeeld: een dorp verliest mogelijk de fysiotherapeut, omdat de eenvoudige praktijkruimte achter een gordijn in een hoekje van het buurthuis strikt volgens de regels niet mag. Terwijl de patiënten de voorkeur geven aan nabijheid boven privacy. Een ander voorbeeld: een huisarts in een multifunctioneel centrum dreigt zijn apotheekvergunning te verliezen, waardoor hij om financiële redenen het dorp moet verlaten, waarna het buurthuis waarschijnlijk moet sluiten omdat het zonder de arts de huur niet kan betalen. Dan dondert alles in elkaar. Terwijl iedereen in het dorp gelukkig is zoals het nu gaat.’

**Hoe ontstaat zulk verkeerd vallend beleid?**

‘De samenhangende visie is zoek. Er wordt te economisch gedacht, te projectmatig, te weinig op de lange termijn. Iedere verantwoordelijke bestuurder en beleidsambtenaar wordt op zijn of haar eigen taak aangesproken, zonder oog voor het geheel. Het gevolg is dat bestuurders en beleidsmakers van incident naar incident trekken.

Te lang is over het landelijk gebied gesproken als de periferie, het lege achterland waar alleen wat gehaald hoeft te worden en niets gebracht. Met een eenzijdige belangstelling voor de producten – melk, gas et cetera – en weinig interesse in de mensen. Als je boeren alleen ziet als anonieme leveranciers van melk en andere producten, dan maak je als overheid stikstofkaartjes van boeren die moeten worden uitgekocht. Het leidt tot hoogoplopende conflicten, waarin alle betrokkenen zich ingraven zonder zicht op elkaars belangen. Als je boeren ziet als bewoners met veel kennis van het land waarop ze vaak al generaties werken, dan kom je met elkaar tot een vruchtbaar gesprek. En dus een beter beleid.

Een bijkomend gevaar van de economisch gedreven, projectmatige, korte-termijnaanpak is dat de belangen van de dorpsbewoners tegen elkaar worden uitgespeeld. Dat zie je bijvoorbeeld bij de bouw van windmolens waarvoor de boeren het geld krijgen, terwijl de omwonende dorpsbewoners hinder van de molens zeggen te ondervinden. Dat heeft in diverse dorpen tot flinke conflicten geleid. De sociale cohesie is daar helemaal kapotgeslagen.’

**Ontstaan er na kwetsbare stadswijken ook kwetsbare dorpen, waar de leefbaarheid onder druk staat?**

‘De veerkracht van het platteland is gelukkig groot. Heel veel in het landelijk gebied drijft op eigen initiatief. Op veel plekken ontstaan bijzondere initiatieven van bewoners die een dorp nieuw leven inblazen. Bewoners die bijvoorbeeld gezamenlijk een buurthuis opzetten. Of die het bestaande buurthuis doorontwikkelen tot een multifunctioneel centrum met een huisarts en een fysiotherapeut.

Het is belangrijk dat een gemeente zulke bewonersinitiatieven ruim ondersteunt. Het helpt bijvoorbeeld al enorm als er één coördinerende ambtenaar is die door de initiatiefnemers kan worden aangesproken, en niet een reeks van ambtenaren die vooral “het mag niet, het kan niet, het moet niet” uitstralen. Het zou goed zijn als de overheid meer meedenkt, minder vasthoudt aan starre regels en ook sneller bewonersinitiatieven financieel ondersteunt. Soms moet je

ongelooflijk omvangrijke voorstellen indienen voor relatief kleine bedragen.

Gelukkig proberen steeds meer gemeenten daar beter mee om te gaan. Zo zijn er gemeenten waar ze een dorpsondersteuner of dorpscoördinator hebben aangesteld. Zo’n ambtenaar kan het proces aanzienlijk versoepelen en versnellen. Ik zag in Overijssel, waar ik een tijdje mocht meelopen, welk verschil het voor een dorp kan maken als er ambtenaren zijn die enthousiast met de bewoners meedenken.’

**Hoe komt het dat het ene dorp de schouders eronder zet en het andere dorp na een ongelukkige beslissing in slaap sukkel?**

‘Het is belangrijk dat bewoners het gevoel hebben dat ze zich kunnen inzetten voor iets dat ze willen behouden. Meer dan dat je wilt inzetten om iets terug te krijgen wat je verloren hebt. Want dat is veel moeilijker. Als het vijf over twaalf is, dan is het te laat. Vaak zeggen mensen in zo’n negatieve situatie dat het niet fair is dat ze hun vrije uren moeten steken in werk dat de overheid heeft laten liggen. In zekere zin hebben ze daar ook gelijk in. Als je de ervaring hebt dat er toch niet naar je wordt geluisterd, ben je minder gemakkelijk te mobiliseren.

Waar al veel voorzieningen zijn weggeval- len, ontbreken ook de plekken om elkaar te ontmoeten, te helpen en nieuwe initiatieven te ontplooiën. Dorpen waar de leefbaarheid al zover achteruit is gekacheld dat mensen alleen nog maar in verlies denken, kunnen

“ Nog te veel Randstedelingen roemen de leegte in Toscane, omdat ze de ruimte in Oost-Nederland niet kennen ”

---





› Bettina Bock: 'De samenhang van beleid kan beter.'

## Bettina Bock

Socioloog prof. dr. ir. Bettina Bock (1960) bestudeerde aan het begin van haar carrière de loopbanen van vrouwen in de techniek en andere sectoren. Door deze expertise verwierf ze een opdracht voor een onderzoek onder plattelandsvrouwen in het Italiaanse Umbrië, waar het boerderijtoerisme net in opkomst kwam. Sindsdien verdiepte ze zich verder in plattelandsontwikkeling, wat in 2002 uitmondde in haar promotie en in 2015 in een professoraat.

Ze is hoogleraar Inclusieve Plattelandsontwikkeling aan de Wageningen Universiteit. Daarnaast is ze één dag per week hoogleraar Bevolkingsdaling en Leefbaarheid voor Noord-Nederland aan de Rijksuniversiteit Groningen. Ook is ze lid van de onafhankelijke beoordelingscommissie van het Nationaal Programma Groningen. Ze woont in Wageningen, waar ze zich graag ontspant in een pluktuin in de Wageningse Eng, het minstens 1200 jaar oude cultuurlandschap, waar de foto's bij dit verhaal zijn gemaakt.

moeilijker de omslag maken dan dorpen met een lange geschiedenis van gemeenschapskracht: met elkaar iets willen, met elkaar iets kunnen en erop vertrouwen dat ieder zijn of haar deel doet. Zulke dorpen zijn ooit begonnen met een winterfeest of kermis en van daaruit zijn de projecten ingewikkelder en complexer geworden.

Het vergt ook verschillende talenten. Wanneer de bewoners door opleiding en ervaring een gemengd gezelschap vormen, dan komen initiatieven gemakkelijker van de grond. Het is handig als er zowel mensen zijn die hun handen uit de mouwen kunnen steken, als mensen die over een goed netwerk beschikken. Zoals vaardigheden zich individueel ontwikkelen, ontwikkelen ze zich ook collectief. Met de groei van collectieve vaardigheden komt het vertrouwen en met het vertrouwen komt het lef.'

**Je signaleert dat 'sociale ongelijkheid zich in toenemende mate ook ruimtelijk manifesteert'. Kun je dat nader duiden?** 'Afstand schept kansongelijkheid. Het is een resultaat van het verkokerde beleid. Enerzijds willen we dat meer jongeren technische beroepen kiezen. Anderzijds worden technische, relatief dure opleidingen in nabijgelegen gemeenten gesloten en worden de buslijnen naar verderop gelegen scholen geschrapt. Hierdoor zijn er jongeren in dorpen die niet de opleiding volgen die ze zouden willen volgen. Daar waar de bevolking al sociaal-economisch kwetsbaar is, komt het verlies van voorzieningen extra hard aan.

Het wordt lastiger de afstand te overbruggen, ook omdat mensen niet de financiële mogelijkheden hebben om het zelf te regelen. De overheid zou zich moeten realiseren hoe belangrijk de nabijheid van goed onderwijs, vervoer en zorg is. Er wordt te gemakkelijk gedacht dat centralisering van voorzieningen leidt tot efficiëntie en professionalisering zonder dat de nabijheid voor bewoners wordt meegewogen.'

### Zouden na de 35 woondeals ook over bijvoorbeeld onderwijs en zorg regionale deals moeten worden gesloten?

'Het is enorm belangrijk dat gemeenten in samenspraak bepalen wat in hun regio moet gebeuren en waar naast woningbouw de beste locaties voor bijvoorbeeld onderwijs en zorg zijn. Zeker! Ik vind echter zo'n regionale deal een merkwaardig fenomeen. Waarom zouden gemeenten, provincies en het Rijk met elkaar moeten onderhandelen over de verwezenlijking van fundamentele overheidsdoelen als goede huisvesting, goed onderwijs en goede zorg? Onderhandelingen over basisvoorzieningen maken de politiek tot een spel waarin de ene regio wint en een andere regio verliest. Zo'n competitie vind ik ongewenst. Ik denk dat we meer gebaat zijn bij een overheid die gezamenlijk optrekt dan bij een overheid die onderling met elkaar concurreert. Je zou toch zeggen: open een school waar die nodig is. Punt!'

### Je bent ondanks alles optimistisch over de toekomst?

'Langaamaan begint er een omslag te ontstaan. Beleidsmakers beginnen te ontdekken dat er evenwichtig in de regio's moet worden geïnvesteerd, omdat ze anders het platteland niet meekrijgen in de plannen voor duurzame landbouw, meer woningbouw, de energietransitie en natuurontwikkeling. Voor wat, hoort wat. Als optimistisch mens, zie ik enige verandering ten goede. Ik ben benieuwd naar de uitkomst van de onderhandelingen over de nieuwe provinciebesturen. Het zou goed zijn als de bestuurders leren van het dagelijks leven op het platteland, waar mensen elkaar kennen en elkaar iets gunnen. Oké, natuurlijk niet altijd, het platteland is geen sprookjesland, maar toch: in redelijkheid en wederkerigheid bereik je echt meer.'

## BEVRIJD HET WONEN

Toen Adri Duivesteijn (1950-2023) in december het co-referaat hield bij de Den Uyl-lezing, maakte hij duidelijk dat het waarschijnlijk zijn laatste publieke optreden zou zijn. Hij goot zijn bijdrage in de vorm van deze brief.

TEKST ADRI DUIVESTEIJN / BEELD ANP / PHIL NIJHUIS & MARCO VAN MIDDELKOOP

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector  
en de commerciële sector

►► 'Voor mij is dit, en ik bedoel het niet teatraal, misschien wel de laatste keer dat ik mij voor de PVDA zo publiekelijk zal uitspreken over het onderwerp wonen. En ik markeer dat, omdat ik daarmee een periode afsluit van vijftig jaar politiek actief zijn op het terrein van de woon- en leefomgeving.

Bij mij is de magie van het onderwerp wonen heel eenvoudig begonnen. Ik groeide op in de Schilderswijk. Mijn vader had een schoenmakerij in het Statenkwartier. Als kind brachten wij de gerepareerde schoenen terug. En er is in Den Haag geen grotere tegenstelling denkbaar dan wonen en leven in de Schilderswijk of in het Statenkwartier. Letterlijk was dit arm en rijk. Mijn vader keek op tegen zijn burens. Naast zijn schoenmakerij woonde in een statig pand de wethouder van Onderwijs, de heer Wilzen. 'Dat is een belangrijke functie', vertelde mijn vader mij.

### Arbeiderstrots

Ik heb nooit het gevoel gehad dat, wij in de Schilderswijk zielig waren. Arbeiders

zijn trots op hun eigen kunnen. Maar gaandeweg gingen mij de enorme verschillen in de kwaliteit van het wonen dwarszitten. Ik zou een reeks verschillen kunnen opsommen. Maar laat ik volstaan met één illustratie. In de Schilderswijk woonden in mijn tijd 45.000 inwoners op 45 ha, waarvan slechts 4 ha open ruimte was. In het Statenkwartier en het Geuzenkwartier woonden 17.000 inwoners op 135 ha. U kunt zich de verschillen in kwaliteit voorstellen.

Het is deze tegenstelling, die bij mij een klassenbewustzijn opriep. Ik voelde een onrechtvaardigheid in de kwaliteit van het wonen; een verschil hoe mensen met lage inkomens leefden en waar hun kinderen opgroeiden. Dit was het moment, waarop ik in 1968 lid werd van de Jongeren Actiegroep Schilderswijk (JAS). Verbetering van ons wonen stond bovenaan onze actielijst. Mij werd al snel duidelijk dat de verbinding met de politiek noodzakelijk was om echt tot resultaten te komen. In 1970 werd ik lid van de PVDA. Het was de tijd dat de PVDA nog ingebed was in het volk en met

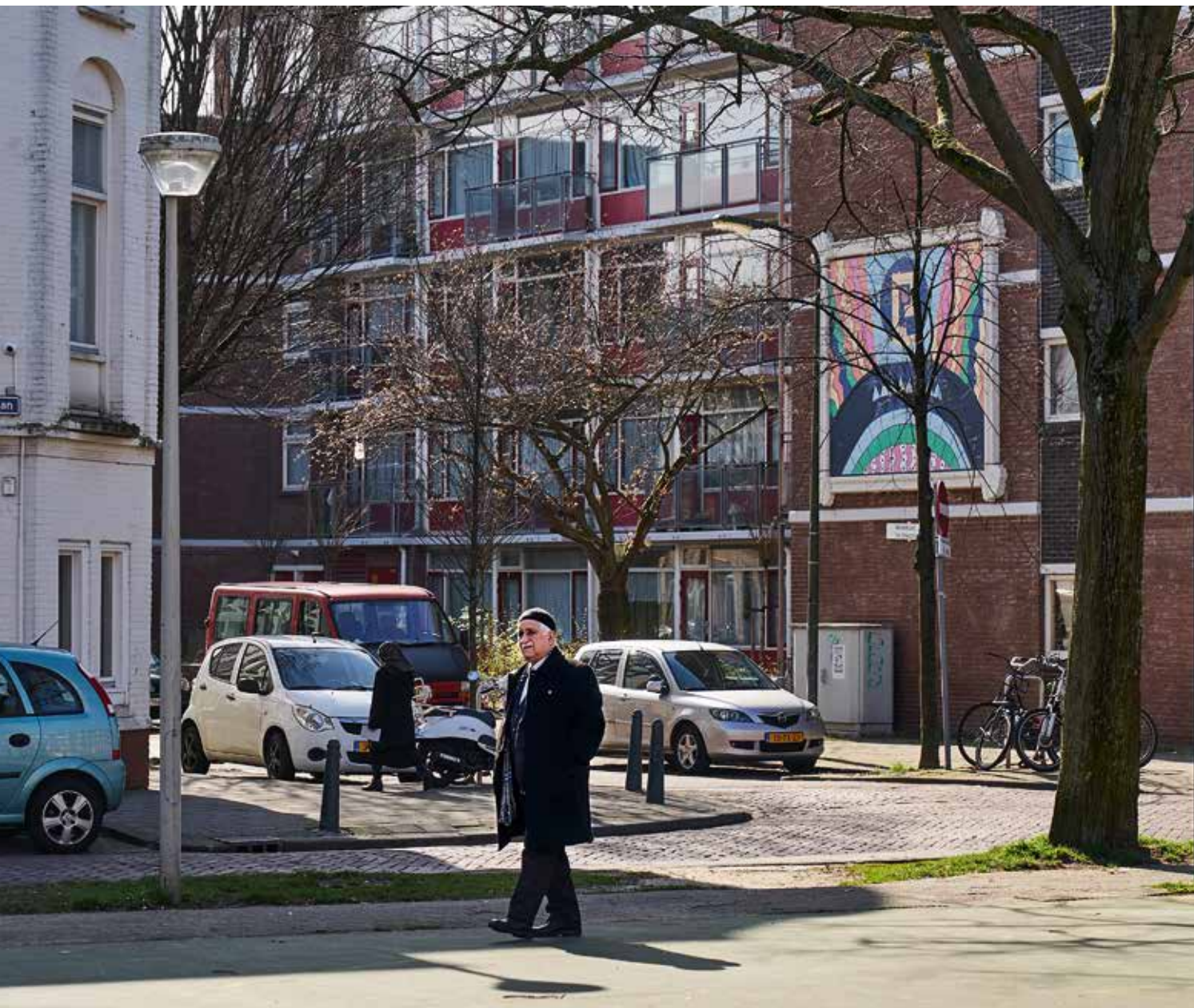
overtuiging de grootste partij was in alle arbeiderswijken.

Maar ik had nog een reden om lid te willen zijn van de PVDA. Ik voelde mij verbonden met de verheffingsidealen van de SDAP. Deze sociaal-democraten hadden een aansprekende traditie in het wonen. Het was de tijd dat de publicatie *Krotten en sloppen* van Louis M. Hermans in 1901 de doorslag gaf tot de invoering van de *Woningwet 1901*. Daarin kregen de verenigingen van de afzonderlijke Zuilen het primaat om als 'toegelaten instelling' met rijkssubsidies het wonen betaalbaar te maken. In de praktijk kwam dat neer op de huisvesting voor de leden van de eigen parochie. Andere burgerinitiatieven, zoals wooncoöperaties, kregen geen toegang tot de subsidiekraan. Het heeft ons woonstelsel tot aan de dag van vandaag gedefinieerd.



► De Haagse Schilderswijk





“ Ik heb nooit het gevoel gehad dat wij in de Schilderswijk zelig waren. Arbeiders zijn trots op hun eigen kunnen ”

---

Wonen werd een mogelijkheid om je te onderscheiden. Sociaal-democraten grepen de kans aan om een voorbeeld te stellen van wat gezond wonen is in een menswaardige samenleving. Het mooiste voorbeeld daarvan is ongetwijfeld het volkswoningbouwcomplex Het Schip van 1919 van de architect Michel de Klerk. Hier was de opdrachtgever de sociaal-democratische –toen nog– woningbouwvereniging Eigen Haard. Dit was de beschaving in de meest superieure vorm.

#### **Ontspannen leerschool**

Terug naar de Schilderswijk. Voor mij als kind was het wonen een avontuur. In iedere straat zat wel een steeg die de toegang verschafte naar een binnenterrein. Hier was het altijd spannend. Soms waren er hofjes, die verpauperd of dichtgespijkerd waren. Vaker waren het werkplaatsen geworden,

zoals timmerbedrijven, loodgieters, metaalbewerkers, maar ook autosloperijen. Ik vond het een feest. Alleen al door het kijken naar deze ambachtslieden, leerde ik mijzelf hoe ik mijn handen moest gebruiken. Zelden heb ik zo'n ontspannen leerschool gehad.

Wij woonde in de Bakhuizenstraat, waar ook de broodfabriek Coöperatie de Volharding zat. Als jongetje mocht ik mee met de broodbezorgers. Zo leerde ik de nieuwe naoorlogse wijken kennen. De sereniteit van wijken als Morgenstond, Vrederust en Mariahoeve hadden voor mij iets kils. De keurige flats stonden parmantig gedrapeerd tussen het groen, met hier en daar een speeltoestel. In vergelijking met de dynamiek van de wijk waarin ik woonde, kon ik een gevoel van medelijden met mijn leeftijdsgenoten aldaar niet onderdrukken. ▶



// In de oude wijken  
accepteerden bewoners  
niet dat zij voor de  
bezem van de sanering  
uit zouden gaan.  
De hel brak los //

---

► **vervolg** van pagina 13

## Planningsidealen

Om goed te begrijpen waarom het verschil tussen de oude wijken en de wederopbouwijken zo groot is, moet je teruggaan naar de planningsidealen erachter. De wederopbouwijken waren een reactie op de onleefbare woon- en leefsituatie van de centra en de oude wijken. Het waren de idealisten van de CIAM, een internationaal gezelschap van architecten en stedenbouwers, die in het isolement van hun conferenties het ideaal van 'De functionele stad' ontwikkelden. In de nieuwe stad, zou de scheiding van de functies zoals wonen, werken en recreëren, een einde maken aan de onleefbaarheid in de steden.

In essentie is dit gedachtegoed de basis geworden van vrijwel alle naoorlogse wijken. Deze konden zonder enige invloed van burgers gebouwd worden door een goed georganiseerd samenspel van ontwerpers, bouwers en woningcorporaties. Het was de tijd dat de politiek volgend was aan de autoriteit van de stedenbouwers. Functiescheiding, grootschaligheid, standaardisatie en nieuwe materialen waren de hoofdingrediënten. Wijken als de Bijlmer, dan wel meer gematigde varianten, kwamen als paddenstoelen uit de grond. Het is in die tijd dat, wat ik de bouwmachine noem, als coalitie van professionals en zij die daar belang bij hebben, ontstaat. Ook dit bepaalt tot aan de dag van vandaag de uitvoering van ons wonen.

Waar de naoorlogse wijk voor de stedenbouwers nog een proefgebied was, keken zij uit naar de herontwikkeling van de centra en de oude wijken. Ook hier werden de plannen zonder enige invloed van de

burgers gemaakt. Ik zie nog voor mij de presentatie van het plan *Van Grijs naar Groen* in 1968. En ik voel nog medelijden met de wethouder Hylkema, die dit plan in de Schilderswijk mocht verdedigen. Het plan, een variant op de Bijlmer, hield sloop in van de wijk en de nieuwe woningen zouden onbetaalbaar zijn voor de zittende bewoners.

## De hel brak los

Maar hier was buiten de waard gerekend. In de oude wijken woonden mensen, gezinnen die met elkaar een samenleving vormden. Zij accepteerden niet dat zij voor de bezem van de sanering uit zouden gaan. De hel brak los en het werd het begin van een opstand, die een einde maakte aan het gedachtegoed van de CIAM. Vanaf dat moment ging de politieke strijd om 'betaalbare huren' en 'bouwen voor de buurt'.

En net als aan het begin van de twintigste eeuw, waren het de sociaal-democraten die een verandering in het woonbeleid politiek mogelijk maakten. In het eerste en enige progressieve kabinet-Den Uyl (11 mei 1973 - 19 december 1977) werd staatssecretaris Jan Schaefer het boegbeeld van het stadsvernieuingsbeleid. De steden zouden al snel volgen en een waar wethouders-socialisme ontwikkelde zich. Jan van der Ploeg in Rotterdam, Jan Schaefer in Amsterdam, ondergetekende in Den Haag, Fons Asselberg in Amersfoort, John Wevers in Maastricht en Ypke Gietema in Groningen.

De PVDA veroverde met de zittende bewoners het 'bouwen voor de buurt'. De bouwmachine werd gestopt, om vervolgens gedisciplineerd te worden naar de wensen van de bewoners. De woningcorporaties waren formeel onze bondgenoten, maar materieel hadden zij de toegang tot de exploitatiesubsidies van de rijksoverheid. En dat garandeerde: betaalbare huren! Dus een vrije keus was er niet. Toch durf ik echt met trots te zeggen dat ik deel mocht uitmaken van deze vernieuwingsbeweging in het wonen. Het heeft de organisch gegroeide stad gered.

Door een wat merkwaardige speling van het lot binnen het gewestelijk bestuur van de Haagse PVDA, mocht ik eind 1989 mijn werkzaamheden als wethouder beëindigen. Het was de uitkomst van een richtingenstrijd binnen de PVDA, die langs de lijn van de totstandkoming van een stadhuis/biblio-

theekcombinatie werd uitgevochten. Hoe het ook zij, deze uitstap bracht mij vijf bijzondere jaren waarin ik als directeur van het Nederlands Architectuurinstituut in Rotterdam mij bezig mocht houden met de bouw van het nieuwe architectuurmuseum. Je kan je een grotere straf voorstellen.

Met de revolutie van Felix Rottenberg binnen de PVDA, keerde ik in 1994 terug in de landelijke politiek, nu als lid van de Tweede Kamerfractie van de PVDA. Ik kreeg, zoals verwacht, de portefeuille Wonen. En voor mij stond vast dat ik de draad zou oppakken waar ik gebleven was. Bouwen voor de buurt en daarmee burgerinvloed was daarin de kern. Maar tot mijn stomme verbazing was in Den Haag de tijdgeest veranderd en ik had het niet opgemerkt.

## Fundamentele veranderingen

Twee ontwikkelingen zouden een fundamentele verandering in ons woonstelsel veroorzaken, te weten de 'verzelfstandiging van corporatieland' en het feit dat de projectontwikkeling in het wonen winstgevend werd. Zoals gezegd: sinds de Woningwet in 1901 hebben de vroegere Zuilen het recht bedongen om als 'toegelaten instellingen' het monopolie te hebben op de huisvesting van lagere inkomens. Zij kregen toegang tot exploitatiesubsidies. Corporatieland is hiervan het gevolg.

Zowel in de wederopbouw als in de stadsvernieuwing waren de nog niet geprofessionaliseerde woningcorporaties uitvoerders van het rijks- en gemeentelijk beleid. Dat lieten ze overigens graag gebeuren. Met zo'n 2,4 miljoen huurwoningen groeiden de corporaties uit tot de grootste grond- en vastgoedeigenaren. En met een groeiend zelfbewustzijn ontstond er binnen de vroegere brancheorganisaties NWR en de NCIV (tegenwoordig Aedes) het concept van de zelfregulering. Ook het Rijk wilde af van de overregulering en dus werden de verplichtingen en schulden van corporaties tegen elkaar weggestreept. Het toekomstige risico werd door het Rijk met zo'n € 13 miljard afgekocht.

Vanaf dat moment waren de woningcorporaties zelfstandig en ontstond ons corporatieland. Voortaan zouden de corporaties via het systeem van onderlinge solidariteit de woonvraagstukken ter hand nemen. Het is de tijd van 'wonen, dat zijn wij'. En om daar niet al te zeer over uit te wijden: het werd



➤ De wijk Homeruskwartier in Almere Poort is de grootste zelfbouwwijk in Nederland. Het programma Ik bouw betaalbaar in Almere kwam er op initiatief van Duivesteijn.

een debacle dat eindigde in grote financiële drama's (Vestia) en een heuse parlementaire enquête met een straffe onder curatelestelling in de *Woningwet 2015*.

In diezelfde periode is er een tweede ontwikkeling en dat is het gegeven dat het wonen een verdienmodel wordt voor projectontwikkelaars. Het is het begin van de VINEX-operatie, die zo'n miljoen woningen zou gaan opleveren in de nabijheid van de steden. Tot dan toe werden deze locaties met veel rijks-geld (locaties) mogelijk gemaakt. Maar wat niemand voor mogelijk had gehouden gebeurde toch, het wonen werd profijtelijk. Vooral de koopwoningen werden profijtelijk om te bouwen en te verkopen. Ja, het wonen werd een winstmachine.

Toen dat besef doorbrak, is er in ons land een slag om de grond begonnen. Projectontwikkelaars, vaak direct gelieerd aan bouwmaatschappijen, kochten grond in. Zowel de commerciële projectontwikkelaars als de woningcorporaties hebben voor miljarden euro's gronden aangekocht, met als doel dit later te kunnen omzetten in

“ De gedachte dat wonen ook nog een vorm van samenlevingsopbouw is, bestaat in Nederland niet meer ”

forse winsten. Met het beginsel van de zelfrealisatie, konden de grondbezitters de gehele bouwkolom beheersen. En door de woningproductie zoveel mogelijk te standaardiseren –80% van de nieuwe woningen zijn dezelfde eengezinswoningen in een rij– is er ook nog eens sprake van winst-optimalisatie. Architecten zeggen het liever niet hardop, maar zij krijgen van hun opdrachtgevers de plattegronden mee en mogen vaak alleen de gevels ontwerpen. Vaak klassiek, soms modern.

### Eendimensionaal wonen

Het zijn twee ontwikkelingen, die ons woonstelsel domineren. Hoe je er ook tegenaan kijkt, de burger heeft in ieder geval geen enkele invloed op zijn eigen wonen. Hij of zij wordt of verzorgd door een woningcorporatie en is voor de betaalbaarheid afhankelijk van een huurtoeslag of hij of zij kan kiezen op de markt van vraag en aanbod. Daarin is de burger slechts een woonconsument.

Het hele idee van het zijn van woonproducent bestaat niet in ons woonstelsel. Niet bij de huurder, die democratisch niet bestaat in corporatieland, niet bij de koper die verplicht is om zijn woning te kopen tegen de marktprijs op een ernstige gestuurde aanbiedersmarkt. Wonen in ons land is naar mijn idee eendimensionaal geworden. Onze wethouders zijn vaak trots op de productie, maar niet of nauwelijks is het wonen nog de vertegenwoordiging van een idee.

De nieuwe woningbouwproductie genereert hele volksverhuizingen. En meer en meer, is ons wonen ook het concept van een gestimuleerde wooncarrière geworden. Zo zien wij bijvoorbeeld dat gentrificatie in het

centrum en de oude wijken de oorspronkelijke bewoners heeft doen verplaatsen. Dat de doorstroming in de Schilderswijk, van oorsprong een witte arbeiderswijk, de wijk heeft veranderd in een wijk met zo'n 93% inwoners met een migratieachtergrond. Dit alles is niet het resultaat van beleid, maar van een marktconforme woningbouw. Ook eigenaren van koopwoningen. De gedachte dat wonen ook nog een vorm van samenlevingsopbouw is, bestaat in Nederland niet meer.

### Stel de burger centraal

Moet dat anders? Het mag duidelijk zijn dat ik betreur, dat wij de grip op ons wonen zijn kwijtgeraakt. Wonen in ons land is niet van de burger, maar van professionals voor wie het ook profijtelijk is. Dat kan anders. En voor mij begint dat door de burger weer centraal te stellen. En dan is het alternatief niet al te ingewikkeld. Kijk naar de landen om ons heen. Of het nu Duitsland, België, Zwitserland, Engeland of de Scandinavische landen zijn, allen bezitten alternatieven in de opbouw van hun woonstelsel. Dat varieert in intensiteit, maar de varianten zijn overzichtelijk. Zelfbouw, wooncoöperaties, sociale koopsector. Democratiseer ook de sociale huursector en geef huurders echte zeggenschap. En creëer, net als in Engeland, een voorkeursrecht op de grond voor zelfbouwers.

In Almere mocht ik bewijzen dat het kon. Massaal kozen burgers voor zelfbouw. Zowel in de hoogste, als de lagere inkomenscategorie werd zelfbouw populair. Sinds de *Woningwet 2015* is het, door mijn interventie, in de Eerste Kamer mogelijk voor burgers om een wooncoöperatie te vormen. Doel was om deze burgers te steunen in het bouwen van hun eigen organisaties.

Tot nog toe is er weinig van terecht gekomen. De meest fervente tegenstanders van een zelfstandige rol van burgers zijn de woningcorporaties en de projectontwikkelaars die een grondpositie hebben. Wat mij betreft zit daar een nieuwe sociaal-democratische opgave. Bevrijd het wonen, door burgers het recht te geven om zelfstandig te zijn binnen een nieuw sociaal woonstelsel. Er is werk te doen voor de wethouders van de PVDA. ‹‹

*Adri Duivesteijn sprak deze voordracht uit als co-referaat bij de Den Uyl-lezing op 14 december 2022. De tekst verscheen ook eerder in S&D 2023/2.*

## HUISVESTING OUDEREN VRAAGT OM BETERE SAMENWERKING

Om huisvesting af te stemmen op de snelle vergrijzing ontwikkelde het kabinet het programma 'Wonen en zorg voor ouderen', het zesde onderdeel van de Nationale Woon en Bouwagenda. Yvonne Witter van Platform ZorgSaamWonen en Hans Adriani, bestuurlijk aanjager wonen, welzijn en zorg voor ouderen, vertellen hoe het gaat met de uitvoering en wat volgens hen nodig is om dit tot een succes te maken.

TEKST STEVEN VAN DER JAGT & MARIELLE VAN VEEN / BEELD ANP / MARCEL VAN DEN BERGH

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector en de commerciële sector

► Het programma Wonen en zorg voor ouderen werd in november 2022 gepresenteerd door ministers Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Conny Helder voor Langdurige Zorg en Sport. Het programma is ook ondergebracht in het bijna gelijknamige programma 'Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen' (wozo) van het ministerie van vws. De urgentie is groot. In 2040 is een op de vier Nederlanders 65-plus. En er is dubbele vergrijzing: het aantal 80-plussers in de bevolking groeit. Een aanzienlijk deel van de ouderen zal zorg nodig hebben.

### Actielijnen

Het programma heeft drie actielijnen. Als eerste moeten er versneld meer woningen komen. Het kabinet wil 900.000 woningen in 2030 gerealiseerd zien. 290.000 daarvan moeten geschikt zijn voor ouderen om wonen en zorg in te combineren: 170.000

nultredewoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen en 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken. Ook wil het programma de doorstroming verbeteren. Als ouderen geschikte woningen vinden, komen meerdere verhuisbewegingen op gang. Zij laten een (eengezins) woning achter voor bijvoorbeeld gezinnen. Het programma wil hen informeren over hun woonopties en 'ontzorgen voor en tijdens de verhuizing'.

Tenslotte wil het programma ouderen een prettige leefomgeving bieden. Belangrijke voorzieningen zoals zorg en winkels moeten nabij zijn. Bewoners moeten kunnen bewegen, ontspannen en vooral: elkaar ontmoeten. Daarom is in het programma het advies 'Ruimte voor Ontmoeting' (september 2022) van de Rijksbouwmeester en de Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving opgenomen.

### Urgentie

Om deze doelen te realiseren, is samenwerking nodig tussen uiteenlopende partijen. Op het nationale congres Thuis in de wijk op 22 maart in Den Bosch hebben deze verschillende partijen elkaar ontmoet: van gemeenten en provincies tot zorgorganisaties, van woningcorporaties tot sportverenigingen.

'Deze organisaties voelen de urgentie echt, merken we', vertelt Yvonne Witter van Platform ZorgSaamWonen en mede-organisator van het congres: 'We staan voor flinke maatschappelijke uitdagingen. Een groot woningtekort, vergrijzing en personeelstekorten in de zorg. Verzorgingshuizen zijn gesloten en mantelzorg is niet voor iedereen beschikbaar. We moeten nieuwe woonvormen ontwikkelen voor ouderen die zorg nodig hebben of dat binnenkort verwachten.'



► Wijk Knarrenhof in Zwolle is een wooncoöperatie voor senioren die zelfstandig willen wonen, maar dan sociaal samen.





Er is veel gedaan om wonen en zorg op de agenda van gemeenten te krijgen. 'Een paar jaar geleden had nog slechts een op de drie gemeenten hier concreet beleid op', vertelt Hans Adriani, voormalig voorzitter van de Taskforce Wonen en Zorg en het gezicht van het sinds 1 mei actieve Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen. 'Door de Taskforce heeft nu vrijwel iedere

**// Breng de zorg naar bestaand vastgoed //**

---

gemeente een woon/zorg-beleid en prestatieafspraken om dat beleid waar te maken. De Taskforce is er niet meer. Maar het Aanjaagteam Wonen en Zorg voor Ouderen moet nu gaan zorgen dat het ontwikkelde beleid ook echt gestalte krijgt.'

### **Transformatie vastgoed**

Ondanks de algehele misère in de woningbouwproductie, blijft 290.000 woningen voor ouderen in 2030 het doel. Grotendeels moeten die komen uit transformatie van bestaand vastgoed. Volgens Adriani is de grootste winst te behalen uit vastgoed dat al een woonfunctie heeft. 'Er liggen veel kansen in bestaande flatgebouwen. In Rotterdam zijn bijvoorbeeld nu de Thuisplusflats. Amsterdam heeft de Lang Leven Thuisflats. Dit zijn projecten waarin flatwoningen zijn aangepast aan zorgbehoevende ouderen. Zo breng je de zorg naar vastgoed toe.'

Kerken, leegstaande bedrijfspanden en scholen kunnen een woonfunctie krijgen. Maar bestemmingsplannen veranderen is een moeilijke, trage procedure. 'Deze procedures moeten sneller', benadrukt Witter. 'De noodzaak is gewoon te groot.' Gemeenten moeten meer prioriteit geven aan ouderenhuisvesting, vindt Adriani van het nieuwe aanjaagteam: 'Dat vinden ze vaak lastig. Voor hun gevoel komt dit bovenop het huisvesten van andere groepen, zoals statushouders. Maar met ouderenwoningen breng je een enorme verhuisketen op gang. Zo bedien je uiteindelijk ook andere doelgroepen.' De meeste ouderen willen verhuizen, als het alternatief maar aantrekkelijk en betaalbaar is, is Witters ervaring: 'Verhuizen betekent meestal een hogere huur. Met alleen AOW of een klein pensioentje is die al snel hoog. Huurgewenning kan dan een oplossing zijn. ►

### Austerlitz Zorgt regelt alles zelf

Burgerinitiatief Austerlitz Zorgt regelt zelf welzijn, zorg en woningen voor de ouderen in het Utrechtse dorp Austerlitz.

Honderden nieuwe dorps- of wijk-initiatieven die een bijdrage leveren aan wonen, zorg en welzijn zijn in de afgelopen jaren ontstaan. Nederland Zorgt voor Elkaar (NLVZE), het landelijk netwerk van dergelijke bewonersinitiatieven, heeft al meer dan 1.500 zorgzame gemeenschappen in het vizier. Een voorbeeld van een succesvol burgerinitiatief is zorgcoöperatie Austerlitz Zorgt. De droom is dat alle inwoners van Austerlitz zo lang en zelfstandig mogelijk in hun vertrouwde dorp kunnen blijven wonen. De coöperatie organiseert de zorg- en welzijnsvoorzieningen, door en in het dorp, op basis van solidariteit.

Al in 2007 bleek uit een leefbaarheidsonderzoek dat oudere inwoners zich zorgen maakten over hun toekomst in Austerlitz, omdat zorg- en welzijnsvoorzieningen er ontbreken of onder druk staan. Maar daarna gebeurde er weinig. En dus besloten de Austerlitzers in 2012: 'We doen het zelf'. Er werd een werkgroep opgericht die de behoeften van bewoners onderzocht. Later werd dit de zorgcoöperatie, die meteen kon rekenen op breed draagvlak in het dorp.

In fasen werd de missie gerealiseerd. Na de oprichting eind 2012 werd als eerste het welzijnswerk op touw gezet. 'Op de schaal van het dorp bleek dat *peanuts*', vertelt mede-oprichter van Austerlitz Zorgt Jan Smelik. 'Binnen een paar maanden tijd was er een dorpssteam en hadden we allerlei welzijnsdiensten opgezet met vrijwilligers.' Dankzij meer dan honderd actieve vrijwilligers worden diensten aangeboden onder namen

als Austerlitz Rijdt, Austerlitz Eet, Austerlitz Beweegt en Austerlitz Klust. Inmiddels is zo'n 45 procent van de 1.150 volwassen dorpsbewoners betalend lid. Van de 75-plussers is vrijwel iedereen dat. De jongere dorpingen zijn voornamelijk lid uit solidariteit.

Het succes van Austerlitz zit hem in de inzet van een dorpsondersteuner als cruciale verbindende schakel. Zij vormt samen met de zorgcoördinator het dorpssteam en is sinds 2015 tevens het wmo-loket in het dorp voor de gemeente Zeist. Bij de dorpsondersteuner kunnen de inwoners heel laagdrempelig met al hun zorgvragen terecht. Ook houdt ze een oogje in het zeil bij de mantelzorgers.

Zorgwoningen die nodig waren om ouderen in staat te stellen er tot aan hun dood te blijven, ontbraken in Austerlitz. De zorgcoöperatie werd daarom aanjager van de bouw van het Hart van Austerlitz, een multifunctioneel centrum met een nieuw dorps huis, school, peuterspeelzaal, dagbesteding, zeventien sociale zorgwoningen en acht jongerenwoningen. Ernaast werden zorg- en starterswoningen in de vrije sector gebouwd. Om zeker te stellen dat deze beschikbaar blijven voor de Austerlitzers, begon de coöperatie de woonstichting NuVoorStraks, dat deze woningen in eigendom heeft en verhuurt aan de doelgroep met een middeninkomen. In een volgende fase moet het hele dorp levensloopbestendig worden.

De solidariteit genereert weer extra solidariteit, signaleert Smelik: 'In veel dorpen verdwijnen steeds meer voorzieningen. Wij hebben dat om kunnen draaien. Door het initiatief te nemen tot zo'n coöperatie vinden ook veel nieuwe ontwikkelingen in een dorp plaats, waarbij je in een spiraal naar boven komt.'

► **vervolg** van pagina 17

Voor een tijd houdt je je oude huurprijs. Die gaat geleidelijk omhoog of helemaal niet. Dit hangt af van de situatie van de huurder en de regeling van de corporatie, al dan niet in samenwerking met de gemeente.'

#### Burgerinitiatieven

Burgerinitiatieven zoals 'Knarrenhofjes' en zorgcoöperaties zoals in Austerlitz (zie kader) vormen 1 tot 2 procent van het woningaanbod voor ouderen. Ondanks dit kleine percentage zijn zij belangrijk, vindt Witter. 'Daar zit de echte innovatie. Een burgerinitiatief gaat uit van de bewoners zelf en wat zij nodig hebben.' Witter verwacht een grotere rol voor burgerinitiatieven: 'De afgelopen jaren groeide hun aandeel. Ik denk dat die stijging doorzet. Naast woonvormen voor ouderen zien we ook steeds meer gemengde wooninitiatieven met verschillende generaties. Een goede zaak.'

Ook Adriani ziet een grotere rol weggelegd voor particuliere initiatieven. 'Met de Taskforce maakten we gemeenten ontvankelijker hiervoor. Maar we zijn er nog niet. Procedures om initiatieven van de grond te krijgen, zijn nog taai. Grond is moeilijk te verkrijgen. Je moet een lange adem hebben. Ben je al 70+ en begin je een initiatief, dan kan dit ontmoedigend zijn.'

#### Leefomgeving

Ouderenhuisvesting vraagt om aanpassing van de leefomgeving. Zorg, winkels, recreatie: het moet nabij en voldoende toegankelijk zijn. Er moet ontmoetingsgelegenheid zijn. Het besef dat wijken meer ingericht moeten worden op ouderen, begint door te dringen tot beleidsmakers, merken Adriani en Witter. 'Tientallen jaren hebben we de fysieke ruimte ingericht op het voorkomen van ontmoetingen', zegt Adriani. 'Buren kun je nauwelijks ontmoeten als je in een flat woont. Terwijl het zo belangrijk is dat je elkaar leert kennen, zeker in een samenleving met veel zorgbehoevenden.'

Beleidsmakers realiseren zich dat wijken moeten veranderen. 'Maar het is nog niet concreet genoeg', vindt Witter. 'Ergens is dat ook begrijpelijk. Deze situatie van vergrijzing is nieuw. Dit vraagt om een nieuwe denkwijze op de inrichting van wijken, die zich nog moet ontwikkelen.' Er is kennis vanuit veel invalshoeken nodig, vult Adriani aan. 'Uiteenlopende disciplines moeten gaan samenwerken. Daar zit een grote én een hele leuke uitdaging.'



# feit of fabel?

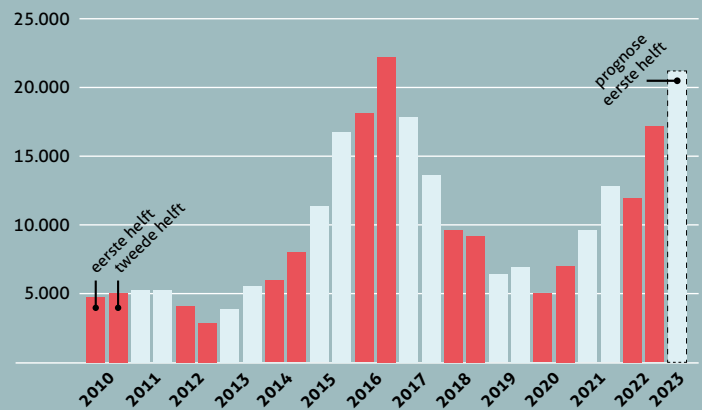
## HUISVESTING STATUSHOUDERS

### 'Asielzoekers pikken onze huizen in'

Moeten erkende asielzoekers met voorrang aan een woning worden geholpen? Het gemopper daarover is van alle tijden, maar neemt toe nu weer meer statushouders naar een reguliere woning verhuizen. Terechte kritiek of ongepaste kinnesinne?

TEKST RON VAN GELDEREN

### Gehuisveste statushouders



Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken, VluchtelingenWerk Nederland

▶ Alleen al in de eerste helft van dit jaar moeten woningen worden gevonden voor ruim 21.000 vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Het zijn er bijna evenveel als op het hoogtepunt aan het eind van 2016. Bovenstaande grafiek van gehuisveste statushouders laat zich dan ook lezen als een barometer voor oorlogsgeweld en repressie. Zo was 2016 een recordjaar, omdat de oorlog in Syrië een jaar eerder zo fel oplaaide, dat veel Syriërs een veilig heenkomen zochten. Wie in het ene jaar de asielprocedure succesvol doorloopt, verhuist in het volgende jaar naar een woning in een door het COA aangewezen gemeente.

#### Beperken

Juist deze verhuizing maakt relatief veel Nederlanders huiverig voor de komst van nieuwe

asielzoekers, blijkt onder andere uit een enquête van het *Een-Vandaag* Opiniepanel. 84 Procent van de ondervraagde panelleden maakt zich zorgen over de omvang van de asielinstroom. De belangrijkste reden? De krappe woningmarkt, zegt 78 procent. Ook het effect op de sociale voorzieningen en de gezondheidszorg baart mensen zorgen. Voor liefst driekwart (73 procent) zijn dat redenen de asielinstroom te willen beperken. Wie wil vissen in troebel water, vindt onder anderen Pvdv-kamerlid Alexander Kops aan zijn zijde. Hij stelde op 6 april kamervragen naar aanleiding van de schrijnende verhalen van de drie woningzoekenden Wendy, Ray en Jeroen. Het is volgens hem 'te schandalig voor woorden' dat statushouders voorrang krijgen boven deze woningzoekenden die ieder al minstens veertien

jaar op een sociale huurwoning wachten: 'Wanneer stopt u de discriminatie van de Nederlanders?' Sommige lezers zullen nu instemmend knikken. Anderen zullen hoofdschuddend vaststellen dat groepen tegen elkaar worden uitgespeeld.

#### Zorgvuldig

Want pikken asielzoekers onze huizen in? Om te beginnen krijgt een asielzoeker pas na een zorgvuldige asielprocedure van maximaal vijftien maanden een woning aangeboden. Bovendien valt lang te discussiëren over 'onze huizen'. Te snel wordt gedacht dat woningzoekenden bovenaan de wachtlijst meer recht hebben op een woning dan nieuwkomers. Da's buiten oorlogshitsers als Assad en Poetin gerekend. Wie in alle haast is gevlucht voor oorlogsgeweld en politieke repressie, is im-

mers niet de tijd gegund in alle rust de wachtlijst te beklimmen. Reden voor veel gemeenten om statushouders tot de urgente voorrangsgroepen te rekenen. Bovenal kan worden vastgesteld dat zelfs in een recordjaar 85 procent van de sociale huurwoningen aan andere woningzoekenden wordt gegund. Eén op de tien sociale huurwoningen ging vorig jaar naar een statushouder. Gerekend over heel 2022 gaat het om 9,5 procent. Dit percentage groeit dit jaar waarschijnlijk naar circa 15 procent, zo valt te becijferen op basis van de landelijke streefcijfers. Dus nee, asielzoekers pikken zeker niet al onze huizen in, aangezien in elk geval 85 procent van de sociale huurwoningen naar anderen gaat. En ja, de behoefte aan meer woningen is in een tijd van grote internationale conflicten groter dan ooit.

Aantal gehuisveste statushouders 2012-2022

219.000

Aantal gehuisveste statushouders in 2022

29.100

Aantal statushouders naar woning in eerste helft 2023

21.200

Aandeel sociale huurwoningen voor statushouders in 2023

15%

Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken, VluchtelingenWerk Nederland



# ▶ ZEGGENSCHAP

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector  
en de commerciële sector

20 Ze experts over zeggenschap  
24 Red Amsterdam Noord

Zeggenschap is onderhevig aan erosie. Onder meer door de nieuwe *Omgevingswet*. Staat de toekomst van het huurderswerk op het spel? Huurdersorganisaties kunnen bijdragen aan een machtsblok van bewoners die zeggenschap claimen in hun eigen buurt. In Amsterdam-Noord kregen bewoners al veel voor elkaar.

Informeel zeggenschap wint aan terrein. En met de *Omgevingswet* komt er nieuwe wetgeving die veel op het gebied van zeggenschap verandert. Staat de toekomst van het huurderswerk op het spel? Waarschijnlijk wel. Huurdersorganisaties moeten zich weer gaan richten op de buurt en allianties aangaan met bewonersinitiatieven. Zes experts buigen zich over de toekomst van zeggenschap door bewoners.

TEKST AGNES VERWEIJ / BEELD ANP / HOLLANDSE HOOGTE / HANS VAN RHOON & FRANS VAN ZIJST

## TOEKOMST ZEGGENSCHAP VRAAGT FOCUS OP DE BUURT

▶ Huurders hebben een behoorlijk wettelijk verankerde positie om mee te praten over het beleid van hun verhuurder (*Overlegwet*) en over het volkshuisvestelijk beleid van hun gemeente (*Woningwet 2015*). Andere zeggenschapsrechten zijn verankerd in het *Burgerlijk Wetboek*. Maar deze zeggenschapsstructuur (en -cultuur) staat onder druk. Het werk groeit steeds meer huurdersorganisaties boven het hoofd. Er zijn weinig nieuwe (jonge) mensen die dit soort huurderswerk er vrijwillig bij kunnen doen. Terwijl de representativiteit van huurdersorganisaties steeds vaker ter discussie wordt gesteld door de verhuurder. Tegelijkertijd krijgen duizenden bewoners te maken met de energietransitie en in sommige wijken ook met het *Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid*. Situaties waarin huurders wel degelijk iets te zeggen moeten hebben.

Naast het huurderswerk zijn er tal van bewonersinitiatieven op tal van fronten in wijken actief: eenzaamheids- en armoedebestrijding, leefbaarheid, vergroening, energieopwekking, zorg en ga zo maar even door. Aan deze burgerinitiatieven is een formele zeggenschapspositie niet of nauwelijks gegeven. Ze moeten alles uit de kast halen om die te verwerven. Hoewel zij vaak onmisbaar werk voor bewoners en dus meestal ook huurders doen. Ook op het gebied van deze informele zeggenschap zijn zaken aan het verschuiven. Onder andere door de *Wet versterking participatie* die bewonersinitiatieven het uitdaagrecht gaat geven.

Waar geen discussie over zeggenschap omheen kan, is de *Omgevingswet*, die per 1 januari 2024 van kracht wordt. De *Omgevingswet* luidt een nieuwe fase in voor

zeggenschap door bewoners, of – als de voorspellingen uitkomen – juist een gebrek daaraan.

Redenen genoeg om een goed gesprek te voeren over zeggenschap. *Huurpeil* nodigde zes mensen aan tafel die elk meerdere decennia aan ervaringskennis meebrengen over zeggenschap. Drie van hen vanuit het huurderswerk en drie vanuit de bewonersgedreven wijkaanpak. Onze gepreksgenoten zijn Riet Duykers (RD), voormalig directeur van de wijkontwikkelingsmaatschappij Krispijn Wonen en kwartiermaker wijkontwikkeling en participatie, Sylvo Gaastra (SG), volkshuisvester vanuit huurdersperspectief en adviseur bij de Woonbond, Laurie Hermanns (LH), voormalig opbouwwerker en voorzitter van de Klantenraad Woonstad Rotterdam, Joop Hofman (JH), voorvechter van nieuwe vormen van lokale



Bewonersinitiatief Team Clean up. Bewoners van de Mathenesserweg in Rotterdam-West maken hun straat schoon.

democratie, *Asset Based Community Development* en de burgerbegroting, Thijs van Mierlo (TM), voormalig opbouwwerker en directeur van het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners en Frederique Westenberg (FW), dossierhouder zeggenschap als beleidsmedewerker van de Woonbond.

#### Wat is zeggenschap?

Joop Hofman (JH): 'We willen niet meer taart, maar de hele bakkerij. Die uitspraak vat zeggenschap wel aardig samen voor mij. Het gaat niet alleen om meepraten en -beslissen, maar soms ook over de

“ De prestatieafspraken zijn een schijnritueel. Voeg er democratische methodes aan toe, zoals een Burgerberaad of referendum ”

uitvoering overnemen en je als bewoners iets toe-eigenen.'

Riet Duykers (RD): 'Bewoners moeten opdrachtgever kunnen zijn voor zowel de fysieke als de sociale ontwikkeling van hun wijk.'

Sylvo Gaastra (SG): 'Zeggenschap wordt door bewoners verschillend ingevuld. Sommigen komen met een verlanglijstje en anderen willen meepraten over oplossingen. Wat ik wel zie is dat bewoners zich meer gaan gedragen als woonconsumenten in plaats van als bewoners. En dat is ook gestimuleerd door overheidsbeleid en woningcorporaties. Maar zeggenschap en het nemen van verantwoordelijkheid gaan hand in hand. Ik roep bewoners op dat als ze wat te zeggen hebben over hun woning of straat, dan moeten ze ook verantwoordelijkheid durven nemen. Wordt producent van een fijne wijk. Want als je die bereidheid niet hebt, dan blijft het bij inleveren van verlanglijstjes.'

RD: 'Als de urgentie hoog is, als de leefbaarheid onder druk staat, dan is die bereidheid er altijd onder bewoners. Het is wel heel belangrijk hoe je daar op inspeelt. Wij gaan met een lege agenda in gesprek met bewo-

nersgroepen. Wat speelt er en wat is er urgent? En dan moet je op die zaken snel verbetering brengen. Als je bewoners de ruimte geeft, is er veel mogelijk en pakken mensen verantwoordelijkheid.'

JH: 'Eigenlijk komt de discussie over zeggenschap zoals wij die doorgaans voeren, nog uit de vorige eeuw. We hebben het over achterbannen, de participatieladder en representativiteit, maar dat zijn overblijfselen van een oude participatiecultuur. In de jaren zeventig was er de democratiseringsgolf die in de jaren tachtig tot een aantal wettelijke regelingen leidde, met de Overlegwet uit 1998 als nakomer. Maar deze invulling is niet meer van deze tijd. We zitten in een ontwikkeling naar een netwerksamenleving waarin mensen deelnemen aan verschillende groepen en netwerken. Bijvoorbeeld omdat ze het leuk vinden. Zo heeft de speeltuinvereniging in onze wijk helemaal geen moeite om vrijwilligers te vinden, ja zelfs een wachtlijst.

In het informele circuit zien we iets wat mensen soms *participatie ecologie* noemen: een mengelmoes van actieve bewoners, zzp'ers, ondernemers, de bedrijfsleider van de buurtsupermarkt, maar ook de huisarts en het schoolhoofd. Er kunnen ook strategische ambtenaren meedraaien in deze buurtmakerij. In elk geval neemt iedereen de buurt als uitgangspunt. En niet de formele, wettelijke zeggenschapsrechten.'

Thijs van Mierlo (TM): 'Zeggenschap is een collectieve aangelegenheid. Het zijn alle acties die je kunt ondernemen om toegang te krijgen tot de besluitvormingsagenda. Soms is het een worsteling: moet zeggenschap afdwingbaar zijn? Ja. Want als je aan de kant van de macht zit, is het heel

## // De Overlegwet moet volledig op de schop, want hij wordt toch al gepasseerd //

► **vervolg** van pagina 21

makkelijk om er geen zin in te hebben om zeggenschap (en dus macht) af te geven aan bewoners. Ergens moet er dus een wettelijke basis zijn waar burgers op terug kunnen vallen. Aan de andere kant moet je voorkomen dat een formeel kader drempels opwerpt en de creativiteit inperkt. Bovendien is het niet eenvoudig om zulke regelgeving voor elkaar te krijgen.'

Laurie Hermans (LH): 'Mijn frustratie is dat participatie steeds meer een individuele in plaats van een collectieve aangelegenheid is geworden. Beleid vanuit het Rijk en de gemeenten heeft het daar naar gemaakt. Denk aan de wmo en het wegbezuinigen van het opbouwwerk.

In Rotterdam onderhandelen we nu als huurdersorganisaties met de woningcorporaties en gemeente over een stedelijk sociaal statuut bij herstructurering. Ik heb het in dat kader liever over mede-zeggenschap. Zeggenschap veronderstelt dat je alles te zeggen hebt, terwijl dat in de praktijk meestal niet zo is. Bewoners zijn een van de spelers, maar we kunnen niet om de woningcorporaties of gemeente heen.'

### Wat zijn de verschillen in zeggenschap tussen huurdersorganisaties en bewonersinitiatieven?

Frederique Westenberg (FW): 'In het huurderswerk is zeggenschap vastgelegd in een jaarlijks terugkerende cyclus. Het is ingekaderd in een aantal wetten. Bewonersinitiatieven zijn veel vrijer om dingen wel of niet te doen. Door die vrijheid kunnen ze ook veel teweeg brengen.'

JH: 'Ja, bewonersinitiatieven hebben in principe veel verandermacht. Neem als voorbeeld Delfshaven Coöperatie, een samenwerkingsverband van 123 bewonersinitiatieven en -organisaties op wijkniveau. In de dorpen heb je ook zulke brede bewonersplatforms die enorm veel verantwoordelijkheden dragen.'

TM: 'We zien steeds vaker dat bewonersinitiatieven samenklonteren en gaan samenwerken. Zo vormen ze een machtsblok. Als bewonersinitiatieven heb je nu eenmaal geen formele positie om op terug te vallen zoals huurdersorganisaties dat wel hebben. In eerste instantie zijn beleidsmakers vaak gecharmeerd van een bewonersinitiatief. Maar zodra het serieuze vormen begint te krijgen en een bewonersinitiatief meer zeggenschap wil, dan wordt het ze meestal heel lastig gemaakt.'

SG: 'De Overlegwet en de Woningwet zouden bewonersinitiatieven eigenlijk moeten faciliteren, althans dat is de intentie van de wet. Maar in de praktijk gebeurt dat niet. Huurdersorganisaties zouden ervoor moeten zorgen dat bewonersinitiatieven kunnen bloeien. We hebben zowel de wettelijk geborgde zeggenschap nodig als de initiatieven vanuit de samenleving die zich niet altijd aan de wetten houden. Er is ook een cultuurverschil tussen beiden: de informele kant is wat meer ad hoc en *grassroots* dan de formele kant, die dan weer niet altijd een afspiegeling is van alle huurders. De kunst is om deze met elkaar te verbinden. Maar dat zie ik nog weinig gebeuren. Mensen spreken eerder negatief over elkaar dan dat ze elkaars kracht zien.'

TM: 'Is zeggenschap een doel of een middel? Ik zie bij veel huurdersorganisaties dat het een doel aan het worden is. Dat komt juist door die wetgeving, de kaders van de Overlegwet en de Woningwet. Mensen zijn bang om iets te verliezen als ze zich niet aan die wetten conformeren.'

FW: 'De Overlegwet roept inderdaad discussie op. Moeten we hem aanscherpen en zorgen voor meer instemmingsrecht? Huurdersorganisaties in de commerciële sector bijvoorbeeld vragen daar om. Of moeten we de Overlegwet helemaal afbreken en opnieuw vormgeven? Ik ben benieuwd wat anderen daarover te zeggen hebben.'

LH: 'Het voordeel van de Overlegwet is dat we als huurders een positie hebben. Maar hij zit behoorlijk dichtgetimmerd. Het zou meer een raamwerk mogen zijn, wat je dan lokaal verder kan invullen.'

FW: 'Ja, het formele zit vaak in de weg. En tegelijkertijd is het de basis, dus dat is gewoon ingewikkeld.'

TM: 'Over prestatieafspraken gesproken, dat heeft wat mij betreft niks met zeggenschap te maken. Je ziet zo'n huurderskoepel met drie of vijf bestuursleden onderhandelen met vier of vijf gemeenten over prestatieafspraken in al die gemeenten. Maar zo'n huurdersbestuur heeft nauwelijks invloed op wat daar echt wordt afgesproken. Het is een schijnritueel.

Als we er nou een breed stads- of dorpsgesprek van zouden maken, waarbij ook bewonersinitiatieven en andere georganiseerde bewoners, waaronder huiseigenaren, konden aanschuiven, dan kon het ergens over gaan. Voeg democratische methodes toe aan de prestatieafspraken. Zoals een Burgerberaad of een correctief referendum als je ergens niet uit komt.'

FW: 'Ja, de prestatieafspraken zijn niet ideaal, maar het zou natuurlijk nogal zonde zijn om die formele zeggenschapspositie weg te gooien. Het is een wettelijk recht dat we in stand moeten houden, wat niet wil zeggen dat het geen andere invulling zou kunnen krijgen.'

### Wordt de representativiteit van huurdersorganisaties terecht of onterecht ter discussie gesteld?

JH: 'Representativiteit gaat er wat mij betreft over dat elk bewonersperspectief aan tafel vertegenwoordigd is, maar niet per se door een persoon vanuit elke groep. De ene groep kan ook de belangen en perspectieven van een andere groep vertegenwoordigen. Als een paar oude mannen het perspectief van de alleenstaande moeders of jonge woningzoekenden mee weten te nemen in hun standpunten, dan maakt het niets uit dat het oude mannen zijn.'

TM: 'Ik adviseer bewoners om helemaal niet mee te gaan in die representativiteitsdiscussie. Je wordt er altijd mee om de oren geslagen, vooral als ze je lastig vinden. Waarom zou je per se representatief willen zijn? Je hebt het recht om de initiatieven te nemen die je wilt. Anderen in je gemeenschap mogen je vragen om inclusiviteit.'

SG: 'Ik zie mensen in het huurderswerk actief worden omdat zij anderen willen helpen. Of ze zijn geïnteresseerd in een thema, bijvoorbeeld duurzaamheid. We moeten oppassen dat we vrijwilligers niet overvragen.'





► Bewonersinitiatief in Almere-Poort. Zanger Ruben Anthony verzorgt een gratis Loveconcert voor vrienden, bekenden en buurtgenoten op een dakterras.

Wat we in de huurdersbeweging kunnen leren van actie- of themagerichte bewonersinitiatieven, is dat je buiten de lijntjes kan kleuren. Dat je ook met leuke dingen en lol iets voor je buurt kan betekenen. Ik zie dat er bij bewonerscommissies meer gelachen wordt dan bij de huurdersorganisaties die alleen maar op beleidsniveau bezig zijn.'

Rd: 'Bij veel bewonersinitiatieven zie ik juist dat bewoners zich niet overvraagd voelen en constant met nieuwe ideeën komen. Niks is teveel. Wat ik merk is dat het overvragen met name gebeurt als bewoners aan regelgeving moeten gaan voldoen, vergunningen aan moeten gaan vragen en zo. Als je de regelgeving als uitgangspunt neemt, dan haken mensen snel af.'

**Hoe gaat de Omgevingswet het speelveld voor bewoners veranderen? De initiatiefnemer van een gebiedsontwikkeling, vaak**

**“ Participatie onder de Omgevingswet zal alleen nog gaan over het creëren van draagvlak voor de plannen van projectontwikkelaars ”**

**een projectontwikkelaar, is straks verantwoordelijk voor de bewonersparticipatie. Wat verwachten jullie hiervan?**

JH: 'We zien nu al dat marktpartijen zich voorbereiden op de komst van de Omgevingswet door communicatiestrategen in de arm te nemen. Gedurende de stadsvernieuwing in de jaren tachtig was emancipatie van bewoners een onderliggend doel van participatie. Dat zie je nu bijna niet meer en onder de Omgevingswet zal het helemaal verdwijnen. Projectontwikkelaars willen resultaten zien. Het zal er vooral om gaan hoe marktpartijen zo soepel mogelijk draagvlak kunnen organiseren onder bewoners. Ik zie projectontwikkelaars die bewoners een contract laten ondertekenen als ze mee willen praten. Niets mag openbaar worden gemaakt. Ik zie ook machteloosheid bij gemeenten. "Het staat in het bestemmingsplan, dus we kunnen er niks tegen doen", hoor je ambtenaren nu al vaak zeggen. Die teneur zal met de Omgevingswet nog sterker worden, verwacht ik.'

Tm: 'Een marktpartij kan sterk georganiseerde bewonersverbanden in een wijk, zoals een Delfshaven Coöperatie of een Red Amsterdam Noord (zie pagina 24, red.), gewoon links laten liggen en alleen aan de slag gaan met direct omwonenden. Je kunt daar bezwaar tegen aantekenen, maar juridisch gezien ben je niet zo snel een belanghebbende. Ik zie tandeloze gemeenten die het spel niet meer zo snappen en ondertussen wordt de gang naar de rechter voor bewoners steeds moeilijker. Ik maak me daar echt zorgen over. Zo langzamerhand zie je dat alle noodremmen die bewoners nog hebben, worden weggehaald.'

**Zien jullie mogelijkheden om die anti-democratische risico's om te buigen?**

Tm: 'Bewoners zullen bondjes moeten gaan maken met andere georganiseerde bewoners, buurtplatforms, bewonersinitiatieven enzovoort. En samen gaan optrekken op onderwerpen die ons raken in onze wijk. We moeten samen in de gaten gaan houden dat we als bewoners niet genegeerd of gepasseerd worden. Als je samen optrekt, wordt het bovendien leuker.'

JH: 'Het is niet te doen om op alle deelonderwerpen van het versnipperde overheidsbeleid mee te praten. We kunnen beter een breed en goed gesprek gaan voeren met elkaar.'

LH: 'We moeten als huurdersorganisaties terug naar de wijkgerichte bewonerscommissies. En dan kun je op onderwerpen de verbinding zoeken en je stedelijk organiseren.'

JH: 'De corporaties zijn ontzettend hard bezig om participatie op te tuigen buiten de formele zeggenschapsstructuren om. Ze starten bijvoorbeeld een klankbordgroep om mee te denken over een gebiedsvisie, leefbaarheid of verduurzaming. Ze gebruiken opbouwwerktechnieken om hun bewoners te bereiken. Denk aan de herintroductie van sociaal beheerders en huismeesters. Wat corporaties betreft zit de dynamiek aan de informele kant. Huurdersorganisaties mogen wel meedoen, maar als ze daar niet op ingaan, worden ze niet betrokken. De formele zeggenschap op grond van de Overlegwet en de Woningwet wordt bij veel corporaties als corvee beschouwd. Dit is een vervelende boodschap voor huurdersorganisaties, maar ik zie het bij heel veel woningcorporaties gebeuren.'

Tm: 'Wij zien dat ook. Daarom heeft het wat mij betreft geen zin om te gaan sleutelen aan de huidige wetgeving. De Overlegwet moet volledig op de schop, want hij wordt nu toch al gepasseerd.'

JH: 'Er komen grote veranderingen aan. We moeten met zijn allen collectiever gaan denken en gaan werken aan gemeenschappen in de wijk. We moeten beseffen hoe macht werkt en gemeenschappen centraal gaan zetten, ook als het om zeggenschap gaat.'

Hoe klein protest in twee jaar uitgroeide tot een brede beweging. Het is het bijzondere verhaal van Red Amsterdam Noord (RAN). De invloed van de stichting is inmiddels zo groot dat burgemeester Femke Halsema dit voorjaar spontaan langskwam om bij te praten. 'Radicale democratie op z'n Noords.'

TEKST RON VAN GELDEREN / BEELD JULIA MOOLEN & ANP / HOLLANDSE-HOOGTE / RAMON VAN FLYMEN

# BEWONERS REDDEN STAD BOVEN HET IJ

► Het begon enkele jaren geleden in de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord. Daar protesteerden bewoners tegen de omstandigheden in hun slecht onderhouden, slecht geïsoleerde woningen. Al snel hoorden ze vergelijkbare klachten uit andere wijken in Noord, het stadsdeel met 100.000 bewoners ten noorden van rivier het IJ. Ze ontdekten in een niet-openbaar rapport dat nergens in Amsterdam de woningkwaliteit zo slecht is als in hun stadsdeel. Het bevestigde ze in hun gevoel dat de bewoners van de oude wijken in Noord worden achtergesteld. Dat investeringen vooral ten goede komen aan welvarende nieuwkomers in dure nieuwbouwhuizen. Dat het hoog tijd werd samen te vechten voor verandering.

“ Anders dan de snel roulerende ambtenaren delen wij als bewoners een gemeenschappelijke geschiedenis ”

Red Amsterdam Noord (RAN) was geboren. Deze beweging kreeg de afgelopen twee jaar verbazingwekkend snel vleugels, vertellen Sylvia Fennis, Selli Altunterim, Nisha Ramzan en Henk Bharos in het RAN-kantoortje in een winkelrij met Blokker en Kruidvat op het Amsterdamse Mosveld. Ze behoren tot een team van enkele tientallen actieve bewoners die in uiteenlopende werkgroepen meedenken, netwerken, actievoeren en onderhandelen. Het is een diverse club. Van marktkoopman tot academicus, van huurder tot huiseigenaar, meer vrouwen dan mannen, mensen met uiteenlopende roots. Onder de inmiddels dertig aangesloten organisaties bevinden zich een groeiend aantal bewonerscommissies. Met huurdersorganisaties zijn de eerste, aftastende gesprekken gevoerd. 'Wij staan voor de solidariteit tussen al die verschillende mensen', zegt Altunterim. 'Dit is precies ook wat wij missen in het beleid van de stad. Het bestuur is er momenteel vooral voor mensen die het al goed hebben en de wegen binnen het systeem goed kennen.'

De eerste successen van RAN kunnen worden genoteerd: 356 woningen in de Vogelbuurt worden gerenoveerd, 84 bomen aan de IJdoornlaan blijven staan én het grofvuil wordt in het stadsdeel weer wekelijks opgehaald. Ook is RAN betrokken bij een komend, stadsbreed referendum over behoud van het groen in de stad, waarvoor binnen enkele weken de benodigde 10.000

handtekeningen zijn verzameld. De eerste teleurstelling is er ook: RAN werd dit voorjaar overvallen door het nieuws dat de sekswerkers van de Amsterdamse Wallen mogelijk moeten verhuizen naar Noord.

## Kappen

Een goed voorbeeld van RAN's werkwijze is volgens het viertal de geslaagde actie tegen het kappen van 84 bomen langs de brede, drukke IJdoornlaan. Onder het motto 'kappen met kappen' wisten actievoerders uit heel Noord op het laatste moment de geplande bomenkap tegen te gaan. Tegelijkertijd gingen ze praten met de directie van het ziekenhuis dat langs de laan ligt. Daar reageerden ze verbaasd, vertelt Altunterim. 'Moeten er bomen worden gekapt voor onze ambulances? Welnee, dat is nergens voor nodig. Wij willen juist zoveel mogelijk groen behouden.' Daarmee kon een belangrijk argument van de gemeente worden weggestreept, zegt Altunterim. 'Wij konden de ambtenaren vertellen dat ze ons met onzinargumenten probeerden te overbluffen. Het maakte de onderhandelingspositie van de bewoners sterker.'

Het protest tegen de bomenkap slaagde door deze mix van actievoeren, netwerken en onderhandelen. Het is bovenal de collectieve denkkraft van de achterban waardoor er nu een alternatief wordt uitgevoerd, vertelt Fennis. Er lag in recordtijd een beter plan voor een betere weg met behoud van





► Bewoners overleggen in winkelpand Red Amsterdam Noord met onder anderen burgemeester Halsema.

de bomen. Het plan bewijst volgens haar hoe belangrijk de collectieve, lokale kennis is: 'Anders dan de snel roulerende ambtenaren delen wij als bewoners een gemeenschappelijke geschiedenis. Wij kennen de mensen, wij kennen de straten. De gemeente begint mede door dit soort acties in te zien dat het dom is daar geen gebruik van te maken.'

**“ Als een bewonersgroep meedraait conform de heersende normen, dan gaat binnen de kortste keren iedereen over de regels en niemand meer over de mensen ”**

### Samenwerking

Het Amsterdamse gemeentebestuur heeft veel ideeën van RAN overgenomen in het nieuwe plan *Aanpak Noord*, het meerjarenplan voor beter wonen, meer groen en gelijke kansen voor alle 100.000 stadsdeelbewoners. Bovendien deed het gemeentebestuur vorig jaar in het nieuwe collegeakkoord de belofte dat het stadsdeel de komende 25 jaar in 'vergaande samenwerking met bewoners' wordt aangepakt. Daarbij hoort ook gemeentegeld, waarmee RAN het kantoorje en twee professionele ondersteuners betaalt.

RAN juicht het toe dat de gemeente met het oog op de nieuwe *Omgevingswet* en de beoogde participatiewet alvast een cultuurverandering in gang heeft gezet. Van informeren en inspreken gaat ook Amsterdam naar consulteren en coproduceren. RAN ziet in de welwillende houding van de gemeente volop kansen, al schuilt er volgens Altunterim ook een belangrijk gevaar: 'Je moet oppassen dat je niet wordt ingekapseld.' Hij tekent met zijn wijsvinger een denkbeeldige hark met drie punten: 'Al snel wilde de gemeente dat wij onze elf actiethema's terugbrachten tot hun drie vaste beleids-

thema's. Dan paste het beter in het organisatorische harkje waarin zij het werk hebben verdeeld. Dat doen we dus niet. Hoe zij het werk intern willen organiseren moeten ze vooral zelf weten, maar wij houden vast aan onze eigen doelen en onze eigen manier van werken. We zijn geen filiaal van het stadhuis.'

Eigenwijze eigengereidheid is de bewoners van Amsterdam-Noord niet vreemd. 'Radical democratie op z'n Noords', luidt een van de wensen die ze hebben genoteerd in tekstballonnetjes op een blauw bord dat tegen een muur van het RAN-kantoorje staat. De 25-jarige *Wet op het overleg huurders verhuurder* (wohv)? De beoogde *Wet versterking participatie op decentraal niveau*? En de nieuwe *Omgevingswet* die op 1 januari 2024 in werking treedt? RAN maakt graag gebruik van de mogelijkheden, zolang dat niet betekent dat ze binnen vastomlijnde kaders moeten gaan werken.

Ramzan, die als lid van een bewonerscommissie de regels goed kent: 'Huisvesting is bijvoorbeeld enorm ingewikkeld geregeld. Ik raak er eindelijk een beetje in thuis en kan er daarom over meepraten. Maar ik ►







➤ Bewoners protesteren tegen erotisch centrum in Amsterdam-Noord

## 'Vruchtbare samenwerking'

Erik Gerritsen, directievoorzitter bij corporatie Ymere en bestuurder van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, haalde recent de banden met RAN aan: 'Het is een club met enorm veel energie, passie, betrokkenheid en overigens ook boosheid richting corporaties. Ik hoop van harte dat we stapje voor stapje tot een goede samenwerking komen. Enerzijds vertellen wij de bewonersgroep graag wat we voor honderden miljoenen euro's in Amsterdam-Noord doen. Anderzijds horen we van hen graag van de kiezelstenen, de 5 procent van ons werk die niet helemaal goed gaat. Als het ons lukt met elkaar niet in problemen maar in oplossingen te denken, dan verwacht ik de komende jaren een vruchtbare samenwerking.'

Een nijpend tekort aan deskundige ambtenaren speelt de goed georganiseerde projectontwikkelaars in de kaart, vreest Fennis: 'We zien nu al in Noord de eerste projectontwikkelaar die er misbruik van probeert te maken. Die baalt ervan dat zijn project door personeelstekorten bij de gemeente *on hold* is gezet en is nu zelf een soort van participatietraject met bewoners begonnen. Dat irriteert de bewoners en dat irriteert ook de gemeente, maar als we niet oppassen is het best lastig de projectontwikkelaar af te stoppen.'

### Wallen

Hoe teer de bewonersparticipatie is, bleek dit voorjaar. RAN moest uit de krant vernemen dat de Amsterdamse Wallen mogelijk worden verplaatst naar een oude scheepswerf in Noord. De ophef over het nieuw te bouwen 'erotisch centrum' was groot. Ramzan: 'Kleine, zelfstandige ondernemers worden Noord uitgejaagd, maar voor zo'n grote, nieuwe onderneming blijkt plots alle ruimte.' RAN onderschrijft dat sekswerkers een veilige plek moet worden geboden, maar vreest de overlast van lallende toeristen en criminelen die nu het leven op de Wallen vergallen.

Het steekt de Noordelingen dat de stad voor de zoveelste keer de problemen over het IJ richting Noord gooit. Van fabriek tot jeugdhotel: het stadsbestuur weet voor elders

ongewilde projecten altijd weer een plek in Noord te vinden, zegt Fennis. 'Maar nee is ditmaal echt nee.' Hoe sterk de positie van RAN is, bleek toen de Amsterdamse burgemeester Femke Halsema spontaan op het RAN-kantoortje langskwam om de prille ruzie uit te praten. Daarin is ze niet geslaagd. Fennis: 'Hoe kun je nou met z'n allen twee jaar werken aan herstel van vertrouwen en dan van de ene op de andere dag deze overval plegen?'

Het gesprek over de verhuizing van de Wallen deed Altunterim terugdenken aan de eerste vergadering met ambtenaren twee jaar geleden. 'Jullie zijn van de emoties. Wij zijn van de feiten', citeert hij de ambtenaren. Altunterim legt zijn hoofd in zijn rechterhand: 'Een kwartier later zaten ze allemaal zo.' Deemoedig moesten de ambtenaren erkennen dat ze in het eerste kwartier meer feiten kregen voorgeschoteld dan ze zelf in maanden hadden verzameld. Wat de ambtenaren eerder leerden ter voorbereiding van traditionele inspraakavonden met boze buurtbewoners, blijkt geen goede instelling voor participatiebijeenkomsten waarin bewoners meedenken in plaats van inspreken. Altunterim: 'Enkelen van ons geven de ambtenaren nu trainingen in participeren.'

Zodra het lastig wordt, hoort RAN van ambtenaren standaard hetzelfde verhaal: 'Ja maar, wij zitten vast in het systeem.' Dat is volgens Altunterim een excuus dat in vergaderingen continu voorbijkomt: 'Of we nu spreken met wethouders, corporatiebestuurders of ambtenaren. Systeem, systeem, systeem. Wat nou systeem? Alsof het een natuurverschijnsel is. Alsof we gewoon op de oude weg kunnen doorgaan. De urgentie wordt nog niet door iedereen gevoeld.'

Wat dat aangaat, wordt het spannend of RAN werkelijk de komende jaren Amsterdam-Noord gaat redden. Het viertal is ervan overtuigd daarin te gaan slagen. Ze signaleren dat ook een deel van de ambtenaren verlangt naar alternatieven voor de bestaande gang van zaken met de vierjarige cyclus van verkiezing tot verkiezing. Hoe die alternatieven er zullen uitzien? Fennis hoopt nog veel onontgonnen wegen te bewandelen. Gemopper op RAN-vergaderingen dat na een succes vaak een tegenslag volgt, pareert zij met een vaste, relativerende oproep: 'We moeten vooruit struikelen.' ◀



## DE STELLING

# Bij het bouwen van nieuwe huurwoningen ligt de focus te veel op de aantallen

REDACTIE MARIELLE VAN VEEN

►► 'Wij bouwen geen aantallen huizen, maar samenlevingen. Daarom blijven wij ons focussen op kwaliteit. Belangrijk daarbij is ook de kwaliteit van de processen die moeten leiden tot woningbouw. Daar zie ik graag zeer stevige regie van de minister: aanwijzen van locaties en die voor een sociale grondprijsoormerken voor sociale woningbouw. De rest doen we regionaal en lokaal wel.

Kwaliteit van wijken en buurten is essentieel: mensen wonen

Eens



**Merlien Welzijn**  
Directeur-bestuurder  
Woonpartners Midden-Holland

**"Kwaliteit van  
wijken en buurten  
is essentieel"**

247.896 woningen hier, 83.500 daar. Onder het motto 'bouwen, bouwen, bouwen' zijn de afgelopen maanden in recordtempo 35 regionale woondeals afgesproken. De beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting* moet ertoe leiden dat deze papieren plannen snel steen worden. Vergunningen moeten vlugger worden afgegeven, gerechtelijke procedures bekort. Dreigt de focus op snel bouwen ten koste te gaan van de kwaliteit?

niet, ze leven! Woningzoekenden zijn meestal niet "slechts" op zoek naar een postadres, maar naar een thuis waar zij hun leven kunnen leiden op de manier waarop ze dat zelf willen. Een fijne, gezonde en veilige plek waar mensen naar elkaar omzien en wat voor elkaar over hebben.

Een te starre focus op aantallen gaat eraan voorbij dat er weliswaar een crisis is, maar dat we geen crisiswoningen moeten bouwen. Op dit moment kun je elk "kippenhok" verhuren, maar

is dat waar mensen gelukkig van worden? Wil je op de lange duur een samenleving waar mensen alleen maar "uit nood" bij elkaar wonen? Wat mij betreft is regie vooral dus nodig op de snelle beschikbaarheid van voldoende betaalbare kavels voor sociale woningbouw zodat wij als corporaties – samen met lokale overheden – kunnen blijven doen waar we voor zijn: een thuis bieden aan een diverse groep mensen met diverse soorten huizen in fijne wijken en buurten.'

►► 'Als sector hebben we gezamenlijk met corporaties en beleggers een dringende verantwoordelijkheid om een maatschappelijk vraagstuk op te pakken. Namelijk het leveren van voldoende betaalbare woningen om aan de groeiende vraag te voldoen. Het is onaanvaardbaar dat mensen in Nederland geen toegang hebben tot een woning, en daarom is het cruciaal dat we ons richten op het realiseren van meer woningen.

We hebben de focus op aantallen nodig om de urgentie vast te houden. Uiteraard kan dit niet ten koste gaan van de kwaliteit van woningen en woonomgevingen. Een oplossing voor sneller

meer woningen realiseren is onder andere te vinden in industriële woonoplossingen. Deze woonoplossingen zijn vaak ontworpen vanuit een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs, en zijn via bouwstromen snel te realiseren. Veel woning voor een relatief lage investering.

Om dit vraagstuk op te lossen is het van belang dat er locaties beschikbaar komen waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Ruimer overheidsbeleid moet nieuwbouw aan de randen van dorpen en steden mogelijk maken. Ook overheidsbijdragen kunnen op korte termijn helpen bij de realisatie van meer betaal-

Oneens



**Gerard Bac**  
Voorzitter Bouwend Nederland,  
regio Randstad-Zuid

**"Gegeven de  
urgentie kunnen  
we als sector niet  
langer aan de  
zijlijn blijven  
staan"**

bare huurwoningen op binnenstedelijke locaties. Nieuwbouw is daar simpelweg moeilijker inpasbaar en kent een lange proceduredtijd. Daarnaast zijn de binnenstedelijke opgaven vaak complex en daarmee kostenverhogend wat uiteindelijk niet ten goede komt aan de haalbaarheid.

We zullen zowel aan de rand- als binnenstedelijk moeten bouwen om de maatschappelijke vraag naar meer woningen te kunnen beantwoorden. Gegeven de urgentie, en de gezamenlijke ambitie vanuit de Woondeals om 900.000 woningen bij te bouwen voor 2030, kunnen we als sector niet langer aan de zijlijn blijven staan.'



## Een tijdelijk huis is geen thuis

De amendementen 'koop breekt huur' en 'family first' van vvd en cda op het aangenomen wetsvoorstel *Wet vaste huurcontracten* van pvda en cu, hebben veel terechte stof doen opwaaien. Hierdoor is een andere discussie helaas op de achtergrond geraakt. Namelijk over de fundamentele vraag of er in de Nederlandse woonwereld überhaupt enige ruimte moet zijn voor tijdelijke of voorwaardelijke contracten, zegt Bo Salomons, voormalig precair huurder en huuractivist.

►► 'Tijdelijke huur heeft een enorme impact op het leven van een huurder. Je thuis is immers meer dan vier muren en een dak. Je thuis is een plek waar je altijd terecht kan, waar je kan schuilen, waar je zelf de controle hebt. Je thuis is ook je uitvalsbasis: je gemeente, je buurt en je vrienden horen bij je thuis. Bovendien: je thuis is een plek waar je ook in de toekomst op kan rekenen. Wie niet weet of hun thuis over een jaar nog bestaat, heeft veel minder vrijheid om levenskeuzes te maken. Het kan zo simpel zijn als de vraag of je lid moet worden van een (sport)vereniging. Het kan ook complexer: ga je een vriendenkring opbouwen op een plek waar je misschien maar twee jaar woont? Wil je dan aan kinderen beginnen? Ga eens bij jezelf te rade hoe je je leven anders zou leiden.

De strenge regels voor verhuurders zijn er niet om te pesten: het is ter bescherming van dat fundamentele recht op een noodzakelijk, duurzaam thuis. Toch gaat het in deze discussie vooral om de gevoelens van verhuurders. *'Huurders hebben zelf het contract ondertekend'* wordt dan gezegd, alsof er tegenwoordig veel keus is om niet te tekenen. Of *'We voorzien zo in een behoefte aan flexibiliteit'*, terwijl ook het vaste huurcontract flexibiliteit biedt aan de huurder. Deze doodoeners tonen de kracht van de verhuurderslobby om het publieke debat in te richten. Zo veel oog als er is voor de gevoelens van verhuurders, zo weinig is er voor de emotie van huurders.

In de discussies naar aanleiding van de Wet vaste huurcontracten,



► In februari boden jongeren een brandbrief (en Wooncrisiskwartet) aan in de Tweede Kamer, in aanloop naar het debat over de Wet vaste huurcontracten. Zij pleitten ervoor om niet alleen de tijdelijke contracten van twee jaar, maar ook andere tijdelijke contracten af te schaffen. Beeld: Laura Siliquini

### “ De voorstanders van doelgroepcontracten nemen aan dat woonzekerheid van de één moet leiden tot woononzekerheid voor een ander ”

bleef ten onrechte de bredere discussie achterwege over het voortbestaan van vijfjarige doelgroepcontracten, waarmee huurders uitgezet kunnen worden als ze niet meer binnen een bepaalde doelgroep vallen. De aanneme die de voorstanders van doelgroepcontracten doen, is dat woonzekerheid van de één moet leiden tot woononzekerheid voor een ander. Door de schaarse woningvoorraad worden we verplicht om met elkaar te concurreren voor geschikte woningen. Dat lossen we echter

niet op door nog meer fundamentele rechten in te leveren, maar door voldoende gepaste, duurzame woningen beschikbaar te stellen. Daarnaast moeten we de verhuurder verplichten om aanpassingen te doen indien het gehuurde niet meer voldoet voor de huurder, of anderszins voor nieuwe woonruimte te zorgen.

Welke amendementen het ook hebben gered bij de behandeling van de Wet vaste huurcontracten, de strijd is nog niet gestreden. Verhuurders hebben belang bij flexibiliteit, kortlopende contracten, een veelvoud aan uitzettingsgronden, en uiteindelijk ook bij prijsopdrijvende schaarste. Voor huurders zijn duurzaamheid, voorspelbaarheid en vastigheid juist basisbehoeften. Wij, huurders, mogen en moeten ons daar ondubbelzinnig voor inzetten.'

**Bo Salomons,**  
*Lid Bond Precaire Woonvormen en voormalig precair huurder*



Wilt u ook iets kwijt  
of reageren? Mail naar  
zeepkist@woonbond.nl

## LEZERSBRIEVEN

### Niet okay van de Key

In 2017 tekende ik een jongerencontract bij woonstichting De Key in Amsterdam voor vijf jaar. Talloze keren is aangegeven dat dit contract na die vijf jaar afloopt vanwege dringend eigen gebruik, namelijk het opnieuw verhuren aan een andere jongere. Eenmalig kreeg ik verlenging van twee jaar. Maar in januari moest ik dan toch samen met mijn zoon van acht verhuizen. Met veertien jaar inschrijftijd bij Woningnet maakte ik op een vervangende sociale huurwoning nog lang geen kans. Noodgedwongen heb ik dus een veel duurere vrijesectorwoning moeten betrekken. Tot mijn grote verbazing zie ik nu dat mijn oude woning op de site van de corporatie helemaal niet opnieuw als jongerenwoning wordt aangeboden, maar als vrijesectorwoning verhuurd wordt voor € 1.010! Ik vind het werkelijk onmenselijk dat we er op deze manier uit zijn gezet en de corporatie haar eigen regels verbroken heeft voor het gewin van een hogere huur. Het was op z'n minst fatsoenlijk geweest van De Key om de woning eerst aan mij als zittende huurder aan te bieden. Dan had mijn zontje tenminste niet hoeven wennen aan een nieuwe school in een nieuwe wijk en aan het maken van nieuwe vriendjes.

**Sabrina Djuric, Amsterdam**

### Geef starters en studenten lokaal een stem

Sinds 2009 werk ik als planoloog voor diverse gemeenten in Nederland. Tijdens een bestemmingsplanprocedure met de



bijbehorende participatieavond, stuit de gemeente op veel weerstand. Het nieuwe gebouw is te groot, men is bang voor te weinig parkeerplaatsen of dat de nieuwbouw gaat ten koste van groen. Mij valt op dat het meestal een relatief kleine groep fanatieke buurtbewoners (met eigen vastgoed) is, die hun bezwaren weet te agenderen bij de lokale politiek. Gemeenteraden willen graag luisteren naar hun bewoners, daarom krijgt deze weerstand veel gehoor en geeft dit ook extra werk en worden projecten vertraagd. De ongehoorde stem in deze, is van de toekomstige huurders. Huurders die kunnen meedenken

over het bouwplan. De nieuwe huurders willen wij graag verwelkomen, maar als hun stem niet gehoord wordt, dan kunnen politici geen rekening houden met hun belang. Mijn advies is dat de Woonbond vaker actief inspreekt bij raadscommissies wanneer een bestemmingsplan wordt besproken. Door juist de toekomstige huurders zonder woning ook een stem te geven, wordt de lokale politiek inclusiever en kunnen bouwplannen beter worden. Geef hiermee inspraak meer diepgang en geef daarbij tevens jullie mening over de woonwensen van jullie huurders.

**E. Bosman, Utrecht**

### Stop de inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging creëert oneerlijke situaties. Als voorbeeld: Ik ben nu een 77-jarige AOW'er. Na mijn 65-ste heb ik nog een aantal jaren parttime doorgewerkt en dus een aanvullend inkomen genoten. Hierdoor kreeg ik extra huurverhogingen van 4% in 2014 en 2% in 2015. In 2017 verzocht ik mijn verhuurder, Vivare in Arnhem, om deze extra huurverhogingen terug te draaien. Dit leidde tot een huurverlaging van 2%. Alleen de huur over 2015 werd verlaagd, omdat Vivare van mening was dat alleen de laatste 2 jaren konden worden teruggedraaid (dus naar de mening van Vivare alleen 2015 en 2016, en in 2016 werd de huur niet verhoogd). Dit betekent dat ik die huurverhoging van 4% over 2014 dus mijn hele verdere leven mee zal moeten dragen. Stel dat ik 89 jaar oud word, dan betekent dat een extra huur van gemiddeld circa €30,- per maand over 21 jaar à in totaal €7.560,-. En als mijn vrouw, die 3 jaar jonger is dan ik, ook 89 zou worden dan komt hier nog 3 jaar bij, à €1.080. In totaal moeten wij dan €8.640 extra betalen, omdat ik in 2014 toevallig wat meer verdiende. Ik vind dit uiterst onrechtvaardig. Als je huurtoeslag vraagt kijkt men alleen naar het inkomen dat jaar. Ieder nieuw jaar wordt dit opnieuw berekend. Maar bij de inkomensafhankelijke toeslag heeft het inkomen over slechts 1 jaar (in mijn geval 2014) gevolgen voor de huur over alle volgende jaren. Ik hoop dat mijn brief iets verandert.

**Erlend Joséphy, Arnhem**

## Verkeerd verleden

“ Ergens boven de 10.000 woningen wint beheersing het van bezieling, winnen procedures het van de bedoeling en tikken bestuurders salarissen tegen de bovengrens van de WNT ”

Jos van der Lans is cultuurpsycholoog en publicist  
@josvanderlans  
www.josvdlans.nl



Het is helaas niet mogelijk om in de volkshuisvesting de klok terug te draaien. Maar om een scherp vizier op de toekomst te houden, is de oefening-wat-zouden-we-nooit-meer-zo-doen helemaal niet zo'n nutteloze bezigheid. Wellicht zijn we daardoor in staat om voor de toekomst beter doordachte keuzen te maken.

Als je er aan begint, word je er overigens wel snel moedeloos van. Want er is veel wat maar beter niet had kunnen gebeuren. Daarbij denk ik niet meteen aan de verzelfstandiging van de woningcorporaties, daar is nog steeds het nodige voor te zeggen. Maar wat nooit had moeten gebeuren, is dat de zeggenschap van bewoners/huurders uit het hart van de corporaties werd verdreven. Het werd daarbuiten in aparte huurdersorganisaties neergezet en per saldo gemarginaliseerd. Het is zeer de vraag of de vastgoedavonturen waarmee een aantal corporaties een hele sector richting afgrond hebben geduwd, plaats hadden gevonden als de democratische en publieke controle op orde was gebleven. Een aantal bestuurders was weliswaar dwarsliggers kwijt, maar raakte vervolgens totaal van God los. De sector kreunt tot op de dag van vandaag onder de gevolgen.

We hadden na een eeuw van succes nooit het ministerie van Volkshuisvesting moeten afschaffen. Dat had ons vast een hulpeloze inhaaloperatie en misschien wel een wooncrisis bespaard. We hadden de Vogelaar-aanpak gewoon moeten uitdienen, zodat we voor dezelfde problemen nu niet opnieuw de wijkaanpak moeten uitvinden. We hadden nooit sociale huurwoningen moeten verkopen in gestapelde huurcomplexen met hybride vve'en, omdat we daarvan in de toekomst de rekening gepresenteerd krijgen. En we hadden corporaties nooit groot, groter, grootst moeten laten worden. We hadden de onweerstaanbare argumenten over schaalvoordelen, efficiency, kasstromen, leencapaciteit en solvabiliteit nooit voor zoete koek moeten aannemen.

Onlangs was ik in Tilburg te gast bij Tiwos, een Tilburgse corporatie met een overzichtelijk bezit van zo'n 8.000 woningen, dat er picobello bij ligt. De volkshuisvestingsstromen en modieuze bedrijfsplannen zijn aan dit voormalige gemeentelijk woningbedrijf

voorbij gegaan. Ze hebben er gewoon niet aan meegedaan. Ze hebben niet met grondposities gespeculeerd in de hoop ooit spekoper te zijn, maar die uiteindelijk met een miljoenverlies moesten worden afgeboekt. Ze zijn niet in vreemde vastgoedavonturen gestapt die hun vermogen ver te boven gingen. Ze hebben *steady* gebouwd en verstandig geherstructureerd.

Tiwos vormt een zeer gewaardeerde kracht in de Tilburgse samenleving, waarmee iedereen, van gemeente tot zorgorganisaties, van collegacorporaties tot lokale projectontwikkelaars, graag samenwerkt. De rapportcijfers bij visitaties zijn ongeëvenaard hoog; bewoners zijn extreem tevreden. De enorme verduurzamingsoperatie voltrekt zich zonder huurverhogingen. In de organisatie weet iedereen wat de corporatie bezielt. Medewerkers zijn er trots op dat ze aan de stad mogen bouwen en dat de stad voor iedereen toegankelijk blijft. Mijn liefje, wat wil je nog meer?

Ja, meer van zulke corporaties. Corporaties die een gezicht hebben in wijken, die lokaal verankerd zijn, constructief benaderbaar voor bewoners en andere organisaties die met hen verantwoordelijkheid dragen voor het leven in de stad. Corporaties met een ongeschonden volkshuisvestelijke ziel, die weten waar ze vandaan komen en daardoor weten waar ze naar toe willen. Corporaties zoals ze bedoeld zijn.

Ze zijn er! Tiwos is zeker niet de enige. Er zijn er vermoedelijk ook meer dan we denken. Ze opereren vaak buiten de Randstad of in middelgrote gemeenten. Het zou geen kwaad kunnen om eens te onderzoeken waar het nu aan ligt dat de ene corporatie wel de open volkshuisvestingsspirit heeft en de andere als gesloten bedrijfsbastion te boek staat. Hoewel... eigenlijk weten we dat best. Ergens boven de 10.000 woningen wint beheersing het van bezieling, winnen procedures het van de bedoeling en tikken de salarissen van de niet al te lang blijvende bestuurders tegen de bovengrens van de WNT, als ze er al niet stiekem overheen gaan. Typisch zo'n erfenis die eigenlijk iedereen wel weet, maar niemand meer ter discussie stelt. Dat is misschien wel het grootste probleem van een verkeerd verleden: het heeft zich verpakt als de gewoonste zaak van de wereld.



## IN PLANNEN KUN JE NIET WONEN

De 35 regionale woondeals over de woningbouw tot en met 2030 moesten de afgelopen maanden met stoom en kokend water worden gesloten. Dat is de kwaliteit niet ten goede gekomen. Vooral de beoogde bouw van voldoende betaalbare huurwoningen moet in lokale prestatieafspraken scherper worden uitgewerkt.

TEKST FREDERIQUE WESTENBERG / BEELD GETTY

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector en de commerciële sector

▶▶ Half april werd in Friesland de laatste regionale woondeal getekend. Er liggen nu in alle 35 regio's afspraken tussen de gemeenten, de provincie en het Rijk. In sommige provincies, zoals Overijssel, werden de huurdersorganisaties nadrukkelijk uitgenodigd mee te denken over de woningbouw tot en met 2030. Op veel andere plekken veroverden de huurdersorganisaties samen met de Woonbond met enige drang een plek aan de regionale overlegtafel. In een enkel geval werden huurders vooralsnog buiten de deur gehouden.

Het is goed dat er een begin is gemaakt met het aanpakken van het grote tekort aan woningen. En dat daarbij eindelijk aandacht is voor betaalbare woningbouw. Maar in plannen kun je niet wonen. Het wordt nog een hele toer om de plannen te realiseren. Er zijn veel uitdagingen die getackeld moeten worden. Zoals stikstof, personeel, waterbeheer en financiering, om er maar een paar te noemen. De gemiddelde woondeal is nu vooral een inventarisatie van alle bestaande (harde) bouwplannen. Daarin mist in veel gemeenten nog de voorgescreven twee derde betaalbare woningen,

evenals de minimaal 30 procent sociale huur. Bovendien is afgesproken om de harde plannen niet open te breken om het aandeel betaalbare woningen te verhogen, omdat dit tot nog meer vertraging in de bouw zou leiden.

Op de korte termijn is er dus nog geen sprake van een vergroting van het aandeel betaalbare huurwoningen. Dat moet dan dus worden 'goedgemaakt' in de jaren daarna. Daarvoor is vooral de inzet van de gemeenten nodig, met name die gemeenten die achterlopen als het gaat om de betaalbare voorraad. Zij hebben stuk voor stuk wel hun handtekening onder de deals gezet, maar de vraag is of ze zich hier ook echt hard voor zullen of kunnen maken. Ze moeten dan hun woon- en bouwbeleid behoorlijk gaan aanscherpen om beter te kunnen sturen op de gewenste invulling van bouwlocaties.

### Nieuwe bestuurders

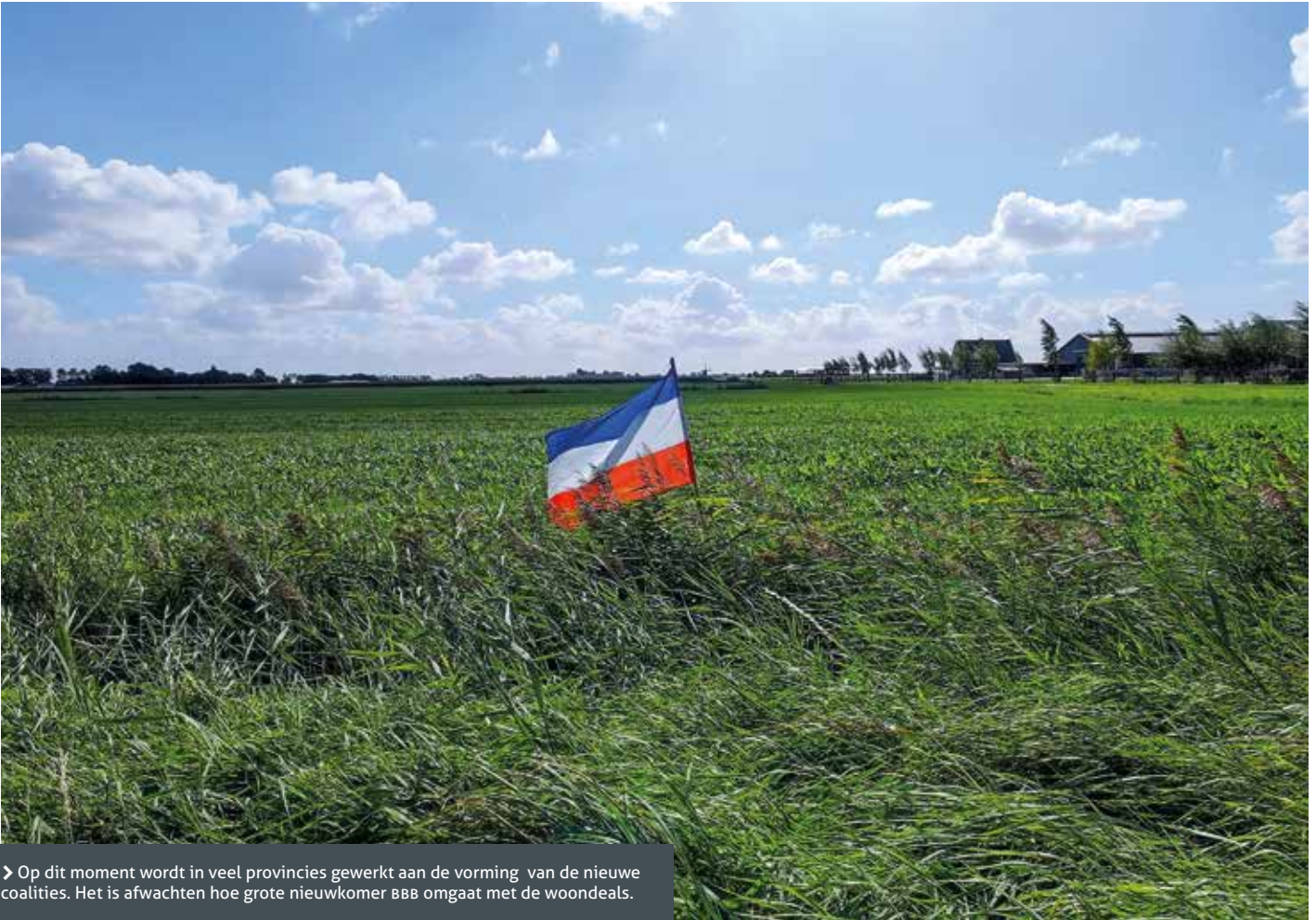
De woondeals zijn nog ondertekend door de 'oude' provinciebestuurders. Half maart is bij de provinciale verkiezingen een aardverschuiving veroorzaakt door nieuwkomer BBB. Het is afwachten hoe deze partij aan-

kijkt tegen de afspraken zoals die nu in de woondeals zijn opgenomen en hoeveel werk zij gaat maken van het sturen op de uitvoering van die afspraken. Uit een enquête van de Woonbond in februari bleek het BBB-beleid diffuus. In een aantal provincies is de partij het eens met de stelling 'van de nieuwbouw moet minimaal 30 procent uit sociale huur bestaan'. In andere provincies is BBB het daarmee echter oneens.

Ook de stikstofaanpak, onder andere noodzakelijk om nieuwe woningen te bouwen, is een belangrijke taak van de provincie. Daarvan is nog niet duidelijk hoe de nieuwe provinciebesturen dat gaan doen. Op dit moment wordt in veel provincies gewerkt aan de vorming van de nieuwe coalities. Het is afwachten in hoeverre de woondeals een onderdeel van de nieuwe coalitieakkoorden vormen. En, belangrijker, welke maatregelen de provinciebesturen dan concreet gaan nemen.

### Regie volkshuisvesting

Totdat de beoogde *Wet versterking regie volkshuisvesting* is aangenomen, heeft de provincie geen juridische instrumenten om te sturen op de invulling van de nieuw-



➤ Op dit moment wordt in veel provincies gewerkt aan de vorming van de nieuwe coalities. Het is afwachten hoe grote nieuwkomer BBB omgaat met de woondeals.

bouwplannen van de gemeenten. Minister Hugo de Jonge wil met de nieuwe wet meer regie op wat er waar en voor wie wordt gebouwd. Het Rijk kan dan via de provincies meer invloed uitoefenen op de gemeenten. Op zich een goede zaak. We zien immers dat een groot aantal gemeenten haar verantwoordelijkheid niet pakt als het gaat om het sturen op de bouw van

“ Omdat de woondeals nog verre van concrete afspraken bevatten, is er nog veel ruimte om lokaal passende afspraken te maken ”

betaalbare woningen. Het wetsvoorstel voorziet in een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor het Rijk, elke provincie en elke gemeente. Daarin moet het beleid voor woningbouw en locaties concreet worden gemaakt. Onderdeel daarvan zijn ook afspraken over het huisvesten van mensen die een vorm van zorg of ondersteuning nodig hebben.

Om te zorgen dat de doelen van het Rijk uiteindelijk ook in de gemeenten worden bereikt, kunnen zowel Rijk als provincies de gemeenten instructies geven. Bijvoorbeeld als de besluitvorming over een nieuwbouwalocatie te lang duurt. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de *Omgevingswet*, *Woningwet*, *Huisvestingswet 2014* en *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015*. De nieuwe regiewet moet nog door de Tweede en Eerste Kamer worden behandeld. De consultatie is afgerond. Zie op [www.internetconsultatie.nl/regie-volkshuisvesting](http://www.internetconsultatie.nl/regie-volkshuisvesting) de reacties van de Woonbond, Aedes en andere organisaties.

#### Hoe verder?

De huidige regionale woondeals zijn een startpunt. De eerste afspraken zijn gemaakt,

maar moeten nog verder worden aangescherpt en geconcretiseerd. Bovendien moeten er ook aanvullend nog afspraken worden gemaakt over de woningtypen die nodig zijn. Zoals de nulredenwoningen en geclusterde woonvormen voor mensen die zorg behoeven. Dat zal de komende jaren gebeuren. Daarnaast zullen de afspraken jaarlijks worden gemonitord: hoe gaat het met de realisatie van de plannen?

Ondertussen moeten de afspraken zoals die er nu liggen, landen in de lokale prestatieafspraken. Omdat de woondeals nog verre van concrete afspraken bevatten, is er nog veel ruimte om lokaal passende afspraken te maken, waarbij de huurdersorganisaties uiteraard als gelijkwaardige partners aan tafel zitten. Het is verstandig om dan ook meteen goede afspraken te maken over de betrokkenheid van de huurders bij de verdere uitwerking en aanscherping van de afspraken op regionaal niveau. Dat de regio steeds belangrijker gaat worden in de woningbouwprogrammering is, ondanks alle obstakels die nog genomen moeten worden, inmiddels wel duidelijk. En de stem van de (toekomstige) bewoners moet in daarin worden gehoord. ◀

## NORMEN ÉN BOETES VOOR GOED VERHUURDERSCHAP

De nieuwe *Wet goed verhuurderschap* legt voor het eerst de normen voor goed verhuurderschap vast. Ook krijgen gemeenten instrumenten om huisjesmelkers daadwerkelijk aan te pakken. Daarnaast zijn gemeenten verplicht om een meldpunt in te richten waar misstanden kunnen worden gemeld.

TEKST MAARTEN VAN DER VEEN / BEELD PEDEJEE

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector en de commerciële sector

▶▶ Op 7 maart is de *Wet goed verhuurderschap* (op één stem na unaniem) in de Tweede Kamer aangenomen en kort daarna op 21 maart als hamerstuk in de Eerste Kamer bevestigd. De wet treedt in werking per 1 juli 2023. Hiermee is een wetgevingstraject afgerond dat in 2017 in de Tweede Kamer is gestart op initiatief van de Woonbond, waar een van de beleidsmedewerkers met belangrijke nota's de aanzet gaf tot de nieuwe wetgeving. De wet is gericht op het bevorderen van goed verhuurderschap en het terugdringen van malafide verhuurgedrag.

Een verhuurder behoorde zich ook voor het invoeren van de nieuwe wet al te gedragen als een goed verhuurder. Het stelsel van huurrechtelijke regels, waarin onder andere is bepaald dat de verhuurder onderhoud moet plegen aan de woning tegen een redelijke huur et cetera, bestaat al lang en functioneert in de kern ook naar behoren. Als gevolg van de algehele schaarste op de woningmarkt is de positie van de huurder echter verzwakt geraakt. Hierdoor komt het veelvuldig voor dat zich misstanden voordoen en de huurder zich hiertegen niet kan of durft te verweren. Dit kan komen doordat huurders niet in alle situaties in staat zijn zelf actie te ondernemen tegen een malafide verhuurder, of doordat ze eenvoudigweg bang zijn de woning te

verliezen. De *Wet goed verhuurderschap* geeft gemeenten een aantal instrumenten om juist deze misstanden te kunnen bestrijden.

### Transparant

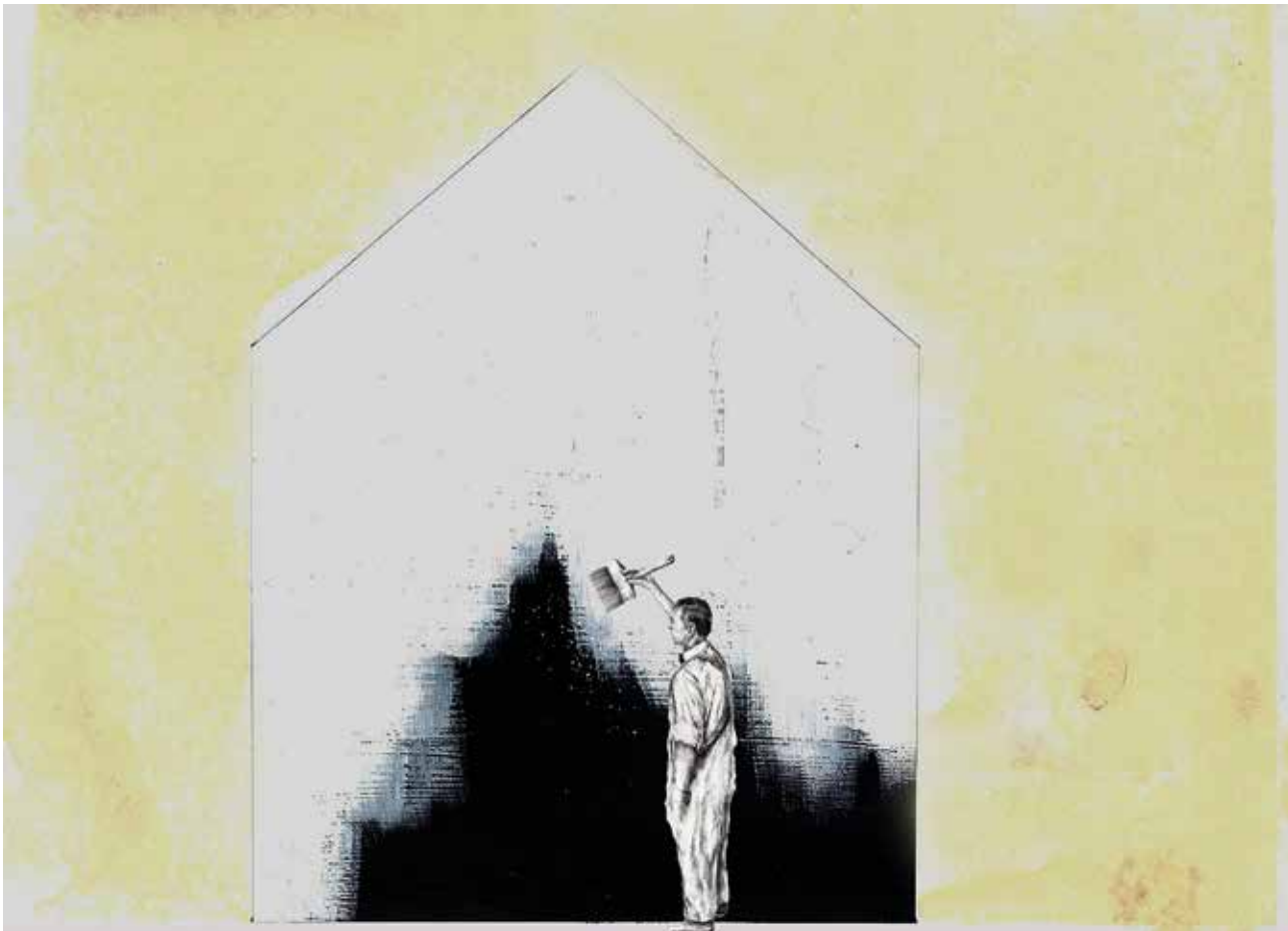
Artikel 2 van de nieuwe wet bepaalt dat een verhuurder zich behoort te gedragen als goed verhuurder. De wet geeft aan wat hieronder moet worden verstaan. Iedere vorm van discriminatie is verboden. De verhuurder dient een heldere en transparante selectieprocedure te hanteren en deze ook te communiceren aan de buitenwereld. Expliciet is een verbod op (seksuele) intimidatie opgenomen.

Nieuw is de bepaling dat de verhuurder verplicht wordt om een schriftelijke huur-overeenkomst te sluiten waarin de rechten en verplichtingen zijn vastgelegd. Het blijft nog wel mogelijk om mondeling een huur-overeenkomst te sluiten, maar het niet schriftelijk vastleggen van deze overeenkomst vormt een overtreding van de *Wet goed verhuurderschap*. Daarnaast bepaalt artikel 2 dat de verhuurder – kort gezegd – een expliciete plicht heeft om de huurder te informeren over de rechten en verplichtingen. Daarbij moet de verhuurder ook een contactpunt voor de huurder inrichten, waar de huurder terecht kan met problemen of vragen over de woning.

## Nieuwe regels voor waarborgsom

Tegelijk met de *Wet goed verhuurderschap* wordt het *Burgerlijk Wetboek* gewijzigd met de bepaling dat een waarborgsom kan worden afgesproken die nooit hoger mag zijn dan tweemaal de kale huurprijs. Ook bepaalt het nieuwe artikel dat de verhuurder binnen veertien dagen de waarborgsom moet terugstoren, tenzij er sprake is van schade aan het gehuurde of openstaande bedragen die verrekend kunnen worden met de waarborgsom. De verhuurder heeft de verplichting om een eventuele verrekening schriftelijk kenbaar te maken en een volledige kostenspecificatie te verstrekken. De *Wet goed verhuurderschap* bepaalt dat de verhuurder geen hogere waarborgsom mag vragen dan volgens het *Burgerlijk Wetboek* is toegestaan.





## Meldpunt

Gemeenten worden verplicht om een meldpunt op te zetten waar huurders, maar ook woningzoekenden en anderen, terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2024 de tijd om het meldpunt in te richten en te bemensen. Dit meldpunt moet laagdrempelig zijn en de verhuurder wordt verplicht de contactgegevens van het meldpunt aan de huurder te verstrekken.

Het meldpunt vormt naast het bieden van hulp een eerste aanspreekpunt voor de handhaving. Het handelen in strijd met het goed verhuurderschap wordt bestraft met een boete van maximaal € 22.500. Wanneer de verhuurder binnen vier jaar nog een keer de fout in gaat dan kan deze boete oplopen tot € 90.000. De gemeente heeft de verplichting om de overtreders die beboet zijn, bekend te maken. Dit heeft enerzijds een afschrikwekkend effect en anderzijds worden potentiële huurders hiermee gewaarschuwd voor mogelijke misstanden. De openbaarheid wordt bij goed gedrag na vier jaar beëindigd.

## Vergunningplicht

De Wet goed verhuurderschap biedt de gemeente de mogelijkheid om voor een bepaald gebied en voor bepaalde woning-

categorieën een vergunningplicht in te stellen. Omdat een vergunningplicht gezien wordt als een zwaar middel, kan dit alleen ingezet worden indien dit noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in een gebied te behouden. Malafide verhuurdersgedrag komt vaker voor in gebieden waarin leefbaarheidsproblemen bestaan. Bij het instellen van de verhuurdersvergunning moet de gemeente in een verordening de verschillende wooncategorieën aanwijzen waarop de verplichting van toepassing is.

Het instellen van een vergunningplicht breidt de sanctioneringsbevoegdheid van de gemeente verder uit. Op het overtreden van de vergunningsvoorwaarden staan dezelfde boetes als hiervoor beschreven. Ook kan de gemeente in het uiterste geval de vergunning intrekken, bijvoorbeeld wanneer de verhuurder zich niet gedraagt als goed verhuurder, en overgaan tot inbeheername van de woning. De inbeheername van de woning is de meest verstreckende bevoegdheid die de Wet goed verhuurderschap biedt.

## Dwangsom

De verhuurder wordt eerst middels een waarschuwing of voorwaardelijke dwangsom gedwongen om de overtreding te beëindigen. Indien dit geen effect heeft, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd en

wordt in bepaalde gevallen de naam van de verhuurder openbaar gemaakt. Wanneer deze maatregelen niet tot gedragsverandering leiden, kan de gemeente als uiterste middel overgaan tot inbeheername van de woning. Hieronder wordt verstaan dat de woning aan een externe beheerder wordt overgedragen. Deze beheerder vervult alle taken van de verhuurder zoals het innen van de huur en het uitvoeren van (noodzakelijk) onderhoud.

Indien de verhuurder een te hoge huur in rekening bracht, dan stelt de gemeente een nieuwe huurprijs vast. De huurder betaalt de huurprijs aan de beheerder en heeft enkel nog met de beheerder te maken. De eigenaar blijft wel de verhuurder en kan niet onteigend worden. De beheerder draagt de huur af aan de eigenaar onder verrekening van gemaakte kosten. De inbeheername is een tijdelijke maatregel en kan worden beëindigd wanneer de verhuurder aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden worden door de gemeente vastgesteld. De inbeheername geeft de gemeente de bevoegdheid om actief misstanden te kunnen corrigeren. ◀

De wetstekst is onder dossiernummer [stb-2023-103](#) te vinden op [officielebekendmakingen.nl](#)

## WOONRUIMTE- VERDELING IN TIJDEN VAN SCHAARSTE

De vraag naar sociale huurwoningen is enorm en de wachtlijsten zijn vaak buitengewoon lang. Hoe komen we tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van deze beperkte, begeerde woningvoorraad? Verschillende regio's gooien het op nieuwe werkwijzen die moeten leiden tot een eerlijker systeem. Stadsregio Amsterdam pakte dat rigoureus aan. Welke ontwikkelingen zijn er in woonruimteverdeling? En trekt de kortst wachtende ook altijd aan het kortste eind?

TEKST FEMKE NOORDINK / BEELD ANP / HOLLANDSE HOOGTE / PATRICIA REHE

### Voor wie?

Huurders in de corporatiesector  
en de commerciële sector

▶▶ Ons land telt 2,3 miljoen corporatiewoningen (CBS), waarvan het merendeel sociale huurwoningen. Maar veel mensen ontvangen nooit een sleutel voor hun eigen sociale woonstek. Tussen vraag en aanbod ligt een gapend gat. Of het is een proces van de lange adem, met wachtlijsten die oplopen tot wel 17 jaar. En wachten op huisvesting is niet mogelijk in situaties van acute nood. Daarom geven gemeenten urgentieverklaringen uit, waarbij mensen voorrang krijgen in de toewijzing van een huurwoning. In de huisvestingsverordening staan de regels die bepalen aan welke groepen een gemeente prioriteit geeft. Dit kan om medische redenen zijn, of vanwege de sloop van de eerdere huurwoning. Het kan gaan om grote gezinnen of om asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen en zich ergens moeten vestigen.

### Eerlijk zullen we alles delen

Het verdelen van sociale huurwoningen is het verdelen van een schaars goed. Hoe kunnen we daar het beste mee omgaan? André Ouwehand, gastonderzoeker bij de Faculteit bouwkunde aan de TU Delft, gaat in op die vraag in de cursussen die hij aan professionals geeft over dit thema. Ouwehand: 'Het is niet de oplossing voor het tekort, maar je kunt wel proberen op een zinnige manier de woningen te verdelen.' Is alleen inschrijftijd van belang? Of ook de bezettingsgraad, dus hoeveel personen er in een huis wonen van een bepaalde grootte? En is het aantal jaren wachten überhaupt een reëel argument, of gaat het om directe nood?

Volgens Ouwehand houdt een goede woonruimteverdeling ten eerste rekening met urgentie en ten tweede met wat rechtvaardig is.

'In de zin van dat de juiste mensen zoveel mogelijk op de juiste plaats terecht komen. Maar wat rechtvaardig is, is uiteindelijk een politieke keuze. Daarin kunnen de gemoederen hoog oplopen.' Zoals bij het plaatsen van statushouders, waarin grote achterstanden zijn. 'Afgelopen jaren was er een toenemende druk op de woningmarkt vanuit mensen met een verblijfsvergunning waarbij het in de publieke opinie ingewikkeld is om die ruggen recht te houden', zegt Ouwehand. In de praktijk ging vorig jaar een op de tien sociale huurwoningen naar een statushouder (lees hier meer over op pagina 19).

### Doorstroming

Hoe dan ook, als de taart groter wordt, valt er ook meer te verdelen. Maar naast de aanwas van nieuwe sociale huurwoningen, stokt de doorstroming al jaren. De meerder-

▶ In de meeste regio's bieden corporaties beschikbare woningen online aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem.



“ Een goede woonruimteverdeling houdt ten eerste rekening met urgentie en ten tweede met wat rechtvaardig is ”

---

heid van de 55-plussers wil niet verhuizen, omdat ze gehecht zijn aan hun woning en woonomgeving (CBS, 2022). Hoe ouder de persoon, hoe minder bereid te verhuizen. Hoe kunnen we die doorstroming toch een *schwung* geven? Ouwehand: ‘In sommige gemeenten wordt nog geëxperimenteerd, maar in andere is het al standaard beleid geworden om met doorstroommakelaars of seniorenmakelaars te werken. Mensen willen van nature niet graag verhuizen, hoewel ze inmiddels misschien een grote woonruimte hebben ten opzichte van hun huishouden.’ Seniorenmakelaars nemen drempels weg in het vinden van een passende andere woning. ‘Ze kunnen geen wonderen verrichten, maar er wordt wel enige beweging georganiseerd’, vindt Ouwehand. Verschillende campagnes deden ook de ronde, met het pakkende motto ‘van groot naar beter’.

Ouwehand illustreert een belangrijk obstakel in de doorstroming aan de hand van een recent gesprek dat hij had met een corporatiebestuurder. Die vertelde over een oudere alleenstaande. De man zat in een groot appartement op een hogere verdieping van een complex. Hij was slecht ter been, kon er niet meer goed mee uit de voeten. Op de begane grond kwam een kleinere woning vrij. Ideaal, zou je zeggen. Maar de toewijzingsregels zorgden ervoor dat de man niet simpelweg naar beneden kon verhuizen. Terwijl je daarmee twee vliegen in één klap slaat: de oudere is geholpen én er komt een grotere woning vrij, waar meerdere mensen in kunnen trekken. Die starheid komt voort uit ‘het systeem van *computer says no*’, aldus Ouwehand. Het eerdere advertentiemodel, waarin de woningcorporaties aan zet waren, liet meer ruimte tussen de regels. ▶



► **vervolg** van pagina 37

‘Maar nu mag het niet van het systeem. Dat past natuurlijk in het algemene maatschappelijke debat over de menselijke maat. Woonruimteverdeling is in de praktijk een beetje verworden tot een verzameling starre regeltjes. We zijn niet meer ontvankelijk voor dingen die je met je boerenverstand heel zinnig vindt, maar die niet binnen de afspraken passen. En die regels zijn opgesteld met de beste intenties. Maar het verhuurproces zit niet zo in elkaar.’ Er is weinig ruimte voor uitzonderingen, terwijl die niet uitzonderlijk zijn. Aandacht hebben voor uitzonderingen, kan onderdeel zijn van de oplossing.

### Verschillen

En vergeet niet dat woningzoekenden verschillend zijn. Ouwehand hamert daarop. Er zou gekeken moeten worden of de persoon wel een *match* is met het complex of met de buurt. ‘Mensen met de minste middelen belanden nog vaak in de meest kwetsbare buurten. En dat leidt soms tot effecten die het leven daar geen goed doen.’ Hij vindt dat corporaties daarbij meer af zouden mogen wijken van de passendheids-toets, de inkomensgrens voor woningzoekenden. 95 Procent moet daaraan voldoen. Voor de overige 5 procent geeft de nieuwe *Woningwet* de mogelijkheid om huizen aan anderen toe te wijzen. ‘Wat je nu ziet is dat 99 procent “passend” wordt geplaatst. Men kiest de veilige kant. Corporaties maken weinig gebruik van hun bevoegdheden.’ Maar die afwisseling is juist welkom om de concentratie van kwetsbare huishoudens in bepaalde wijken tegen te gaan.

‘Groepen hebben andere kenmerken en daardoor kun je ze heel slecht over één kam scheren’, vervolgt Ouwehand. De woonwens van jongeren verschilt bijvoorbeeld wezenlijk met die van ouderen. ‘Ouderen hebben meestal minder urgentie, kunnen langer

wachten. We moeten ons systeem in ieder geval zó inrichten dat we ze allemaal kunnen helpen, met een bepaling van wat reële percentages zijn per groep.’

Door de geplande *Wijziging van de Huisvestingswet 2014* en de *Wet Versterking regie volkshuisvesting* (zie kader) krijgen gemeenten tevens extra doelgroepen op hun netvlies. Een goede zaak, meent Ouwehand. Wel plaatst hij een kanttekening bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting die gemeenten verplicht een huisvestingsverordening op te stellen: ‘Het wil niet zeggen dat in gemeenten zonder huisvestingsverordening urgenten niet goed geholpen worden. Dat loopt dan via een ander kanaal, bijvoorbeeld via de woningbouwcorporatie. Dat heeft ontzettend veel te maken met de regionale situatie en hoe de druk is ter plaatse. De regionale verschillen zijn groot.’

### Verdeelsystemen

In de meeste regio’s bieden corporaties beschikbare woningen online aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Het regionale beleid bepaalt wat voor verdeling daar achter zit en wie voorrang krijgt. Dit kan op basis van wachttijd, loting of optie, waarbij mensen zich intekenen voor een bepaald type woning. Een systeem op basis van loting geeft jonge mensen een kans, omdat die nog niet veel wachttijd hebben kunnen opbouwen. Een combinatie komt ook veel voor.

Stadsregio Amsterdam gooide recent zijn woonruimteverdeelsysteem volledig op de schop. Onderdeel van het nieuwe systeem is dat het zoekgedrag van mensen invloed heeft op hun kans op een woning. Zo kunnen hun kansen (in de vorm van een puntentotaal) verminderen als ze niet komen opdagen bij een bezichtiging of als ze vaak woonruimtes weigeren. De ervaring is dat systematiek gebaseerd op inschrijftijd dit negatieve effect in de hand werkt. Dat is niet helemaal vreemd. Na ettelijke jaren wachten zijn de verwachtingen hoog gespannen en willen niet-urgente woningzoekenden worden beloond voor hun geduld. De eerste de beste woning wordt niet langer geaccepteerd. ‘Corporaties en gemeenten winden zich daarover op’, aldus Ouwehand. ‘Nu komt er vrij veel weigering voor. Dat is heel belastend en maakt verhuuren inefficiënt.’ Een systeem als dat in stadsregio Amsterdam moet dit probleem gaan ondervangen.

“ Woonruimteverdeling is in de praktijk verworden tot een verzameling starre regeltjes ”

Het aantal ingeschreven woningzoekenden in de stadsregio Amsterdam komt neer op bijna een half miljoen. Iets minder dan een vijfde daarvan reageert actief op huizen die vrijkomen. Tot voor kort was dat vooral een kwestie van heel veel geduld. In 2021 werden er in de regio Amsterdam welgeteld 23 reguliere (niet urgente) woningtoewijzingen gedaan. Maar wachttijd is in Amsterdam niet langer het enige dat telt. Op 16 januari ging het woonruimteverdeelsysteem drastisch op de schop. Yorick Schram, projectleider woonruimteverdeling gemeente Amsterdam, stortte zich daaraan voorafgaand op de implementatie: ‘Het doel van de nieuwe regels is om de schaarste op een andere manier te verdelen, waarbij we woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kansen bieden.’

### Invloed

Dat gebeurt door de woningzoekenden zelf invloed te laten uitoefenen op het aantal punten, waardoor ze eerder in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Vier soorten punten vergroten die kans: wacht-, zoek-, situatie- en startpunten. Wachtpunten vormen de basis. Situatiepunten zijn er voor pleegjongeren die op zichzelf gaan wonen, mensen met kinderen die uit elkaar gaan, gezinnen die bij anderen inwonen en jongeren met wmo-ondersteuning. Jongeren waarvan het jongerencontract afloopt in Amsterdam en Zaanstad krijgen startpunten. En iedereen die reageert op het aanbod kan zoekpunten opbouwen. In punten achteruitgaan is ook mogelijk, bij onwenselijk zoekgedrag. De wachtpunten blijven altijd staan, daar kunnen geen punten vanaf tot je een woning hebt gevonden. ‘Met het nieuwe systeem heeft de woningzoekende zelf meer de regie’, concludeert Schram.

“ Met het nieuwe verdeelsysteem heeft de woningzoekende zelf meer de regie ”

# Nieuwe wetgeving over woonruimteverdeling

## Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Begin juni 2023 beoogt de Tweede Kamer te spreken over het wetsvoorstel *Wijziging van de Huisvestingswet 2014*, naar aanleiding van de evaluatie van de herziene *Huisvestingswet 2014*. Het wetsvoorstel regelt onder meer dat gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische

binding hebben met de gemeente. Nu mag 25 procent, en straks 50 procent, van de beschikbare woningen worden toegekend aan woningzoekenden met een lokale binding. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

## Wet Versterking regie volkshuisvesting

Dit wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Een onderdeel van dit voorstel heeft betrekking op woonruimteverdeling. Voor sommige groepen is het namelijk extra lastig om een woning te vinden, zoals mensen die uitstromen vanuit de GGZ, de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen. De *Wet versterking regie* gaat gemeenten verplichten om een huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling vast te stellen. Daarmee moeten zij in ieder geval urgentie verlenen aan de volgende groepen 'urgent woningzoekenden': Mantelzorgers; Mensen met ernstige en chronische medische redenen; Daklozen; Woningzoekenden die een voorziening voor opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel verlaten; Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen verlaten; Woningzoekenden die een verblijf in een instelling voor geneeskundige geestelijke zorg verlaten; Woningzoekenden die het verblijf in verband met geneeskundige psychiatrische of

klinisch-psychologische zorg verlaten; Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten; Woningzoekenden die een justitiële jeugdinrichting of een penitentiaire inrichting of een instelling voor forensische zorg verlaten; Woningzoekenden die deelnemen aan een uitstapprogramma onder de Decentralisatie Uitkering Uitstapprogramma's Prostituees.

De huisvestingsopgave van deze groepen wordt met de *Wet versterking regie* tevens evenrediger verdeeld in de regio, daar waar met name centrumgemeenten momenteel de grootste opgave invullen. Het wetsvoorstel vereist niet dat sociale huurwoningen worden toegewezen met een opgetuigd woonruimteverdeelsysteem. 'Een huisvestingsverordening biedt voldoende sturing om ervoor te zorgen dat [ook] particuliere [sociale] huurwoningen voor de DAEB-doelgroep beschikbaar zijn', aldus de Memorie van toelichting. De wet moet komend jaar van kracht worden, mits het parlement tijdig akkoord gaat.

Het is een grote verandering geweest, benadrukt de projectleider. 14 gemeenten en 13 woningcorporaties uit de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland gingen samen aan tafel. Schrams team belegde bijeenkomsten om voor verbinding te zorgen tussen alle organisaties, 'om alle kikkers in de wagen te houden'. En 500 professionals traiden zich in de materie, met e-learnings en in workshops: 'We leidden ze op met deze nieuwe regels, zodat ze deze goed aan de woningzoeker kunnen uitleggen.' Het woningverdeelsysteem verliep decennialang op dezelfde manier. Deze omslag vraagt wat van betrokken instanties en hun medewerkers, maar ook van IT-systematiek. De organisaties achter de zoeksystemen waren daarom intensief betrokken, zoals WoningNet stadsregio Amsterdam en Woonmatch Waterland. 'Je moet je voorstellen: een van onze grootste leveranciers, WoningNet, heeft hier haar hele IT-programmatuur op moeten veranderen.' Dat was geen sinecure, maar het verliep 'vrij vlekkeloos', aldus Schram. In het voortraject is het systeem zorgvuldig getest. In 2020 voerde adviesbureau RIGO een simulatie uit en later zaten woningzoekenden zelf aan de knoppen. Gebruikers moesten eenvoudig kunnen zien hoe hun punten waren opgebouwd en wat ze moesten doen. Yorick Schram: 'Als je nu inlogt bij Woningnet en er staat: 28 punten. Snap je dit? Wat verwacht je nu? Dit soort vragen hebben ons inzicht gegeven om bij te sturen.' Zo gebruikten ze aanvankelijk het woord 'woonpunten' op de site. 'Toen was het: woonpunten? Dat snap ik niet! Oh, is het mijn totaalpunten? Dat snap ik. Dat soort kleine bijschavingen hebben we gedaan op basis van die testen.' Het beter doen voor woningzoekenden, en werken vanuit de bedoeling, is Schrams persoonlijke motivatie. 'Dat is iets waar ik hier ook heel erg op heb gedrukt; wat is de bedoeling nou van die nieuwe regels, en hoe vertaal je die dan?' Het aantal reacties op het sociale woningaanbod neemt voorzichtig toe door mensen die zoekpunten willen verzamelen. En woningen worden eerder geaccepteerd. Ook weten woningzoekenden de weg aardig te vinden naar de online balie vraagpunten.aan.nl voor de aanvraag van situatiepunten. Of dit voorbeeld ook elders wordt ingevoerd moet nog blijken, maar andere regio's kijken met interesse naar deze nieuwe werkwijze in stadsregio Amsterdam. ◀◀

## ONLANGS GEPUBLICEERD

### Regulering middenhuur

NUL20 (03-2023)

ONLINE

Met het reguleren van middeldure huurwoningen zullen verhuurders met woningen die in het woningwaarderingsstelsel (wws) minder dan 187 punten halen, voortaan aan strenge maximumhuren moeten houden. Gemeenten gaan toezien op de naleving. Online magazine *NUL20* beschrijft diverse kanten van deze regulering.

[www.nul20.nl/edities/nul20-nr-114-maart-2023](http://www.nul20.nl/edities/nul20-nr-114-maart-2023)

### Ontsnappen aan aanbesteden VAN GENNEP (03-2023)

€ 9,99

Gemeenten besteden professioneel werk in wijken en buurten om de zoveel jaar aan. Bij een aanbesteding geven kwaliteit én prijs van marktpartijen de doorslag. Moet de focus niet gericht zijn op wat wijkbewoners willen en doen? In *Ontsnappen aan aanbesteden. Wijkbewoners een stem geven* onderzoekt Jos van der Lans dit fenomeen en doet aanbevelingen.

[vannegenp-boeken.nl](http://vannegenp-boeken.nl)

### Sociaal Culturele Ontwikkelingen

SCP (04-2023)

GRATIS (PDF)

Het rapport *Sociaal Culturele Ontwikkelingen – Stand van Nederland 2023* is input voor de kabinetsplannen voor komend jaar. Het SCP beschrijft de mogelijke effecten van beleid op het leven van mensen.

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



## Omstreden plannen, onderschatte burgers

De stad verdichten met bewoners

TRANCITY (08-2022)

GRATIS (PDF) / € 14,50 (PRINT)

'We koersen met binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en verdichting af op een legitimiteitscrisis', opent Frans Soeterbroek, alias De Ruitemaker, zijn nieuwe boekje over de rol van bewoners bij binnenstedelijke verdichting. Bewoners worden niet serieus betrokken bij woningbouw en gebiedsontwikkeling in de stad. Dat leidt tot steeds grotere verwijdering tussen de plannenmakers en bewoners, tussen politiek en burger, tussen oude en nieuwe buurtbewoners. Hij schrijft over de onnodige angst voor NIMBY (niet in mijn achtertuin)-gedrag, de bewoner als onmisbare kracht voor goede plannen, het heroveren van de publieke zaak op marktwerking en technocratie, een verdichtingsaanpak waarmee je dichter op de leefwereld blijft en de burger als ontwikkelaar. Inspirerend boek, vol argumenten voor bewoners die bezig zijn om een positie aan de ontwikkeltafel op te eisen.

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

## Industrie en omwonenden

Onderzoek naar veiligheid en gezondheidseffecten

ONDERZOEKSRaad

VOOR VEILIGHEID (04-2023)

GRATIS (PDF)

Een fabriek stinkt, maakt lawaai of loost verdachte stoffen. Als bezorgde bewoner meld je de overlast bij het bedrijf of de gemeente. En dan: grote stilte... 'Omwonenden krijgen in veel gevallen geen bevredigend antwoord op hun vragen en zorgen', constateert de Onderzoeksraad voor Veiligheid na onderzoek naar de lelijke praktijk bij Tata Steel, Chemours en Asfalt Productie Nijmegen. De Onderzoeksraad roept zowel de onderzochte bedrijven als de overheid op het geschonden vertrouwen van omwonenden terug te winnen. De bedrijven moeten voor eens en voor altijd gaan voldoen aan 'de wettelijke plicht en maatschappelijke verantwoordelijkheid de gezondheid van omwonenden te beschermen'. En de overheid moet de bedrijven na klachten van omwonenden alerter gaan controleren, aldus de raad in een zeer lezenswaardig rapport.

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



## Elke regio telt!

Een nieuwe aanpak van verschillen tussen regio's

RLI, RVS, ROB (03-2023)

GRATIS (PDF)

De regionale verschillen in welvaart groeien 'schrikbarend', constateren drie raden in hun advies aan het kabinet. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (RLI), de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving (RVS) en de Raad voor het Openbaar bestuur (ROB) hekelen de lagere levensverwachting, de slechtere onderwijskansen en andere achterstanden in regio's zoals de Veenkoloniën, Twente, Zeeuws-Vlaanderen, Parkstad Limburg (waaronder Heerlen) en de Kop van Noord-Holland (Den Helder).

De Rijksoverheid zou zich moeten richten op brede welvaart in alle regio's, stellen de adviesraden in *Elke regio telt!*. Nu gaan investeringen vooral naar regio's die al sterk zijn. Tot ergernis van veel mensen in de achtergestelde regio's. 'Zij voelen zich niet gezien, laat staan begrepen.' Het onevenwichtige kabinetsbeleid schaadt niet alleen de leefbaarheid in de regio's maar ondermijnt op den duur ook de democratische gemeenschap, waarschuwen de drie raden in het belangwekkende rapport.

[www.elkeregietelt.nl/publicaties](http://www.elkeregietelt.nl/publicaties)



# VERANDERS- SCENARIO VOOR WONINGBOUW

De grote woningbouwopgave – die een groei van de jaarlijkse bouwproductie betekent – schuurt met ecologische doelstellingen op klimaat, circulaire economie en stikstof. Bouwen conform *business-as-usual* kan niet meer.



➤ Woningbouw binnen ecologische grenzen vraagt om intensiever hergebruik van bouwmaterialen.

TEKST AGNES VERWEIJ / BEELD GETTY



## Woningbouw binnen planetaire grenzen

Materiaalvraag, CO<sub>2</sub>-uitstoot en milieu-impact van de Nederlandse woningbouw

COPPER8 / METABOLIC / NIBE / ALBA CONCEPTS GRATIS (PDF)

Nederland staat voor meerdere, grote opgaven: 100.000 nieuwe woningen per jaar tot 2030, 60% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030, 50% minder stikstof-uitstoot in 2030, 50% minder primair grondstofgebruik in 2030. De bouw is een sector met grote impact, waar de spanningen tussen deze grote

maatschappelijke opgaven voelbaar zijn. Op de manier waarop we nu bouwen, zullen we de woningbouwopgave niet binnen de ecologische grenzen van de planeet voor elkaar krijgen. Zo schreef ook Jan Willem van de Groep in *Hoe we een CO<sub>2</sub> lockdown voorkomen in Huurpeil 1* van vorig jaar.

### CO<sub>2</sub>-budget

Om opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C is er een maximale hoeveelheid CO<sub>2</sub> die wereldwijd nog mag worden uitgestoten: ons CO<sub>2</sub>-budget. Met de huidige manier van bouwen wordt het CO<sub>2</sub>-budget van de Nederlandse bouw al in 2027 overschreden. De bouwsector is verantwoordelijk voor zo'n 50% van het nationale grondstoffengebruik en 11% van de nationale CO<sub>2</sub>-uitstoot. Met name gewapend beton is een grootverbruiker en -uitstoter, gevolgd door baksteen, keramiek en installaties in de woning. Appartementen hebben minder

impact dan grondgebonden woningen en vooral het vrijstaande huis is qua materiaalverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot een slecht idee.

De vier adviesbureaus Copper8, Metabolic, NIBE en Alba Concepts formuleren verschillende strategieën om het materiaalverbruik, de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de milieu-impact van de woningopgave tot en met 2030 te verminderen: Benut de bestaande woningvoorraad beter (en realiseer 50.000 woningen zonder te bouwen). Top op en transformeer (en voeg 100.000 woningen toe binnen de bestaande voorraad). Ook kleiner bouwen, hoogwaardig hergebruik van producten en materialen, biobased bouwen en meer fabriekswoningen bieden soelaas.

Breng deze strategieën samen tot één 'veranderscenario' en we kunnen ons verheugen op een totale CO<sub>2</sub>-reductie van 33% (en een financiële besparing van

€13,6 miljard) tot en met 2030 ten opzichte van *business-as-usual*. Een verdere winst is te behalen als we veel sterker gaan inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

### Beter benutten

Dit veranderscenario vraagt uiteraard om een stevig sturende rol van de rijksoverheid en gemeenten. Gunstig in dat opzicht is dat het onderzoek mede werd gefinancierd door vier gemeenten en twee provincies. Ondertussen zijn institutionele beleggers financieel de meeste invloedrijke partij om de omslag voor elkaar te krijgen.

'In plaats van bouwen, bouwen, bouwen willen wij de sector uitdagen om te denken in beter benutten, en dan bouwen', besluiten de adviesbureaus. Ook hier weer blijkt de grootste uitdaging, een verandering in onze manier van denken.

🌐 [www.copper8.com](http://www.copper8.com)



We gaan in deze nieuwe rubriek terug in de tijd.  
Een tip over een bijzondere, historische foto?  
Mail naar [redactie@woonbond.nl](mailto:redactie@woonbond.nl).

## AMSTERDAM 1933



## 'WIJ STAKEN DEN HUURWOEKER WEG'

TEKST RON VAN GELDEREM / BEELD NICO SWAAGER / STADSARCHIEF AMSTERDAM

►► Maandag 22 mei 1933, de Amsterdamse Mercatorbuurt. Vijftig gezinnen worden ontruimd, omdat ze sinds vijftien weken geen huur betalen. Verhuizers halen hun woningen leeg op verzoek van deurwaarder Dirksen, waarschijnlijk de man met hoed rechts op de foto. Politie mannen te paard verhinderen dat buurtbewoners massaal de straat op gaan. De driehoekige actievlaggetjes aan de gevels vormen hun stille protest. Elders maken muuraffiches duidelijk welke strijd wordt

gevoerd: 'Hier is huurstaking'. Deze huurstaking moet verhuurders dwingen tot een socialer huurbeleid. Al vanaf 1929 lopen huurders te hoop tegen de forse huurverhogingen. Tijdens 'de grote depressie' groeit de werkloosheid tot ongekende hoogte. Het is armoe troef. Tegelijkertijd verhogen huisbazen de huren na de recente afschaffing van de huurprijnsbescherming met vaak 10 en soms zelfs 20 procent. De nieuwe huur van zo'n f 5,50 per week is voor veel gezinnen nauwelijks op te brengen.

Amsterdam en Rotterdam gaan voorop in de strijd. Enkele honderden huurders weigeren de huur. Huurders in andere gemeenten, zoals Utrecht, IJmuiden en Noordwijk, volgen hun voorbeeld. Aanvankelijk met succes. Huurverhogingen worden teruggedraaid, huurachterstanden kwijtscholden. Wanneer de stakingsgolf zich echter verder verspreidt, stappen verhuurders naar de kantonrechter. Huurstakers worden vanaf dan onverbiddeijk op straat gezet.

### Maffers

De strijd wordt door de actievoerders fel gevoerd. Niet-stakende burens worden uitgescholden voor 'maffers'. Op hun stoepen zijn ledikanten geschilderd. Het verhaal gaat dat er zelfs koorden in de trappenhuizen zijn gespannen in de hoop dat de maffers lelijk zullen struikelen. Of dat laatste waar is, weten we niet. Terwijl de linkse pers de omvang van de stakingen overdrijft, heeft de rechtse pers de neiging de stakers als halve criminelen af te schilderen.

In 1934 bloeden de huuracties dood. Onder druk van de verhuurders worden de niet-betalende huren ingehouden op de gemeentelijke uitkeringen van de vaak werkloze huurstakers. Evenmin bevorderlijk voor de actiebereidheid is de richtingstrijd tussen sociaal-democraten en communisten in de huurdersbeweging. De eerste groep vreest dat de tweede groep door het huurprotest te veel zieltjes wint. Het zal vijftig jaar duren voordat er weer huurstakingen van enige omvang worden georganiseerd.

### Frustatie

Wie overigens op bovenstaande foto tussen het huisraad zoekt, zal geen nette banken of keurige kasten vinden. Zelfs als we de verhuishagens konden binnestappen, zouden we er geen groot meubilair aantreffen. Tot frustratie van de deurwaarder hebben de huurders hun kostbaarste bezittingen alvast elders ondergebracht. Een andere woning is gelukkig vaak snel gevonden. Niet bij dezelfde huisbaas. Op de ontruimde woningen zullen de komende dagen nieuwe affiches worden geplakt: 'Wij staken den huurwoeker weg. Toont u solidair! Huurt geen geboycotte woning.'

# Huurdersparticipatie goed geregeld

Bij Huurdersvereniging woCom Helmond kunnen alle huurders effectief meepraten en meebeslissen over het beleid van hun verhuurder. En dat komt door een goede organisatiestructuur. Voorzitter Berry Smits en secretaris Hans Stienen vertellen hoe huurdersparticipatie vorm krijgt in alle geledingen van hun huurdersorganisatie.

TEKST & BEELD: MARIELLE VAN VEEN



► Hans Stienen en Berry Smits

► Er is Het Platform. Daarin overlegt het dagelijks bestuur van Huurdersvereniging woCom Helmond met de Bewonersraden Laarbeek en de Pan (de huurdersorganisaties van corporatie woCom in Geldrop, Mierlo en omstreken). Dan is er de Verbindende Schakel, het koepeloverleg op het hoogste niveau tussen deze huurdersorganisaties en de woCom-directie over het corporatiebeleid. En er is een nieuwe laag: het overlegorgaan Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties (SHH). Hierin participeert hv woCom Helmond sinds begin 2023 met de huurdersorganisaties van vijf andere corporaties in de stad. Berry Smits, voorzitter van hv woCom Helmond: 'We proberen als één blok te praten voor 15.000 huurders. Dat wordt belangrijk nu de nationale presatieafspraken een lokale invulling moeten krijgen en we zien dat de zes belangrijkste corporaties in de stad de koppen bij elkaar steken. Samen zorgen we dat we niet tegen elkaar uit worden gespeeld als het gaat om Helmondse zaken als het Sociaal Plan of huuraanpassingen.'

## Meebesturen

Maar het mooiste is dat hv woCom Helmond bij het inrichten van de eigen organisatiestructuur goed heeft doordacht hoe je voeling houdt met de huurders om wie het gaat, vindt Woonbond-adviseur Anita Govaerts: 'Dat komt vooral doordat de op wijkniveau georganiseerde bewonerscommissies een vaste plaats hebben in het algemeen bestuur. Iets dat ik overal wel zou willen zien.' In Helmond zijn 2.500 huurwoningen van woCom, verdeeld over zes wijken. Elke wijk heeft een eigen actieve bewonerscommissie, die fungeert als de ogen en oren van de wijk. Deze commissies sturen elk twee leden naar het algemeen bestuur van hv woCom Helmond.

## Uitwisseling

Tijdens de maandelijkse algemene bestuursvergaderingen rapporteert het dagelijks bestuur wat op beleidsniveau speelt aan de afgevaardigden van de bewonerscommissies, die dat doorvertellen aan hun commissies en huurders. De bewonerscommissies brengen op hun beurt wijkgerelateerde onderwerpen in bij

het dagelijks bestuur, zodat bijvoorbeeld klachten vanuit de huurders of vragen over wijkherstructurering weer kunnen worden meegenomen naar het koepeloverleg met de directie.

Deze uitwisseling creëert een sterke betrokkenheid binnen de huurdersorganisatie, ziet ook Berry Smits. 'Het is belangrijk dat de bewonerscommissies weten waarvoor zij staan en wat hun taken zijn met betrekking tot instemming en advies op onderwerpen zoals servicekosten of sloop/renovatieprojecten.' Secretaris Hans Stienen vult aan: 'Belangrijke onderwerpen legt het bestuur nu bij de bewonerscommissies neer, wat het eenvoudiger maakt omdat zij de mensen kennen voor wie het uiteindelijk van belang is.'

## Uitreiken

Eén laag in de participatiestructuur van de hv blijft achter. Stienen: 'Alle 2.500 huurders van woCom in Helmond zijn automatisch lid van onze huurdersorganisatie. We nodigen ze dus ook állemaal uit voor de ALV. Maar als we er vijftig binnenhalen,

hebben we het knap gedaan.' 'Toen wij aantraden wilden we meer uitreiken naar de huurders zodat zij weten wat wij voor ze proberen te doen, maar dat gaat heel erg stapsgewijs', zegt Smits. Ook terugkoppeling vanuit de bewonerscommissies naar de bewoners blijkt 'best lastig'. In het protocol voor de bc's staat dat zij minimaal een keer per jaar moeten overleggen met hun huurders. Smits: 'Maar hoe krijg je dat voor elkaar? Via een nieuwsbrief, of via het organiseren van een officiële avond? Wij proberen ons te profileren in wijkcentrum Westwijzer. Hier heeft woCom een steunpunt zitten en houden wij de jaarlijkse ALV, zodat mensen weten: dit is het thuishonk van onze huurdersvereniging'. Stienen grapt: 'Als er stront aan de knikker is, kom je opeens stoelen tekort.' Smits bevestigt: 'Zodra er echt een herstructureringsproject speelt, weten opeens veel mensen ons te vinden. Daarin zien we een belangrijke kans om de bewonersparticipatie goed op te starten. Vanuit daar ontstaat weer meer betrokkenheid.'





Op deze pagina's willen we nieuws brengen vanuit u, lidorganisaties van de Woonbond en lezers van dit blad. Stuur dus uw nieuwtjes, aankondigingen, enzovoort naar: [redactie@woonbond.nl](mailto:redactie@woonbond.nl)

## VERENIGINGSNIEUWS

Vereniging

### Nieuw Nationaal Sociaal Statuut

**De Woonbond sluit samen met Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en BZK een nieuw Nationaal Sociaal Statuut om de rechten van huurders beter te beschermen bij sloop/nieuwbouw en renovatie. Dit initiatief volgt uit de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022.**



foto: Getty

Tijdens de Provinciale Vergaderingen zijn de ervaringen van huurders met sloop en renovatie verzameld en de wensen ten aanzien van een nieuw Nationaal Sociaal Statuut. Hieruit kwam naar voren dat het vooral belangrijk is om goede afspraken te maken met de verhuurder over participatie, zodat huurders vroegtijdig betrokken zijn bij de afwegingen over hun woning. Ook werd in de PV's aangegeven dat landelijke afspraken vooral een raamwerk moeten bieden, maar dat er ruimte moet zijn voor lokaal maatwerk. De input van huurders is besproken met Aedes, VNG en BZK. Woonbondbeleidsmedewerker

Maarten Wiedemeijer is betrokken bij de onderhandelingen en laat weten dat deze partijen zich herkenden in deze inzet. 'Ook Aedes ziet het goed organiseren van participatie als een gezamenlijk belang en dat dit kan leiden tot een bevredigend proces voor zowel de huurder als de verhuurder.' 'De Woonbond gaat nu verder met de gesprekken en zal samen met onze mensen uit de dagelijkse praktijk uitwerken hoe huurdersparticipatie goed vormgegeven kan worden', laat Wiedemeijer weten. 'Hierbij kijken we gezamenlijk welke informatie in welke fase gewenst is en welke vorm van participatie goed past bij welke fase. Daarna werken we het Sociaal Statuut verder uit.' Het is nog niet bekend wanneer het Sociaal Statuut klaar zal zijn.

Vereniging

### Woonbond start alumni-netwerk

**De Woonbond start een alumni-netwerk om oud-werknemers en oud-kaderleden te verbinden met de huurdersbeweging**



> Frederiksoord

foto: De Proefkalonte

**en onderling verbonden te houden. Eens een Woonbonder, altijd een Woonbonder...**

Het netwerk organiseert jaarlijks een programma met als motto 'leuk en volkshuisvestelijk nuttig' en start in 2023 met een excursie naar de Koloniën van Weldadigheid in Frederiksoord op 2 juni. Vervolgens krijgen oudgedienden op 18 november tijdens het Huurdersfestival de kans om aan te haken met een aantrekkelijk onderdeel. Hier wordt ook het programma voor 2024 geïntroduceerd als onderdeel van het Woonbond-activiteitenplan. Het netwerk is bedoeld voor oud-kaderleden die minstens vier jaar actief zijn geweest en werknemers die minstens twee jaar in dienst waren. Zij kunnen het lidmaatschap een jaar lang uitproberen zonder verplichtingen en krijgen dan een abonnement op *Huurpeil* en *Huurwijzer*, kunnen meedoen aan enkele Woonbond-activiteiten, gratis webinars bijwonen en publicaties downloaden. Daarnaast ontvangen zij vier keer per jaar een nieuwsbrief. Met het netwerk wil de Woonbond kennis en ervaring behouden voor de nieuwe generatie Woonbonders. Aanmelden: [innovatieteam@woonbond.nl](mailto:innovatieteam@woonbond.nl)

Vereniging

### Terugkijken: webinars over effectieve samenwerking

**De samenwerking tussen huurdersorganisaties en corporaties binnen de Overlegwet verloopt niet overal even soepel.**

Daarom organiseerde Platform31 onlangs drie webinars over effectieve samenwerking tussen huurdersorganisaties en woning-

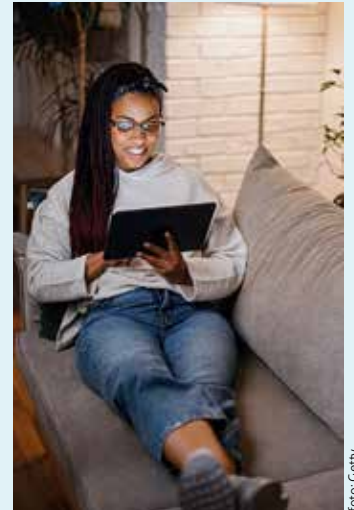


foto: Getty

corporaties (en gemeenten). Huurdersorganisaties bezochten de webinars massaal. Voor wie dat wil, zijn de opnames gratis terug te kijken via [platform31.nl](https://platform31.nl). Zoektermen: 'terugkijken: effectieve samenwerking'.

Vereniging

### Extra subsidie voor de Woonbond

**De Woonbond ontving in december enkele aanvullende subsidies van het Ministerie van BZK. Hierdoor kan de Woonbond onder andere extra trainingen en software aanbieden, extra personeel aannemen en een Huurdersfestival organiseren.**

Doordat de inkomsten hierdoor met ruim 4 ton hoger uitkomen dan de reeds in de herfst van 2022 goedgekeurde werkbegroting 2023, moest tijdens de PLV van 11 maart en de VR van 1 april formeel opnieuw gestemd worden. De PLV nam de aangepaste werkbegroting aan met 78 voor en 2 tegenstemmen, de VR stemde voor met 19 stemmen.

Vereniging

## Meer dan 10.000 persoonlijke leden

**De online PLV van 11 maart werd vlot voorgezeten door nieuwe voorzitter Frank Surink. Op de agenda een terugblik op de Landelijke Kaderdag. Ook gaf Woonbondjurist Lone Molenaar een presentatie over de *Wet goed verhuurderschap* die ervoor zal zorgen dat gemeenten harder kunnen optreden tegen slechte verhuurders.**

Een aanwezige stelde pestgedrag door burens aan de orde, met name tegen alleenstaande (vaak allochtone) vrouwen. 'Dit is ook een kwetsbare groep die beter beschermd moet worden.' De Woonbond laat weten het signaal serieus te nemen en zal kijken of een en ander onderzocht kan worden.

Verder op de agenda: ledenvererving. Sinds begin 2023 heeft de Woonbond meer dan 10.000 persoonlijke leden. Goed nieuws, maar er zijn nóg zo'n 3,4 miljoen hurende huishoudens. Na Surinks oproep aan de actieve leden om huurders te enthousiasmeren Woonbondlid te worden, stipt



➤ Frank Surink

een van hen aan dat sommigen de lidmaatschapsprijs van €39,50 te hoog vinden. Zeno Winkels geeft daarop aan dat dit in het tweede kwartaal bekeken wordt. 'We zijn nog zoekende naar hoe we leden aan ons kunnen blijven binden en voor welk tarief.'



➤ Woonprotest Amsterdam (2021)

foto: Joke Schot

Vereniging

## Vr-Commissie Commerciële Sector stelt Actieprogramma op

**Belangrijke onderwerpen tijdens de Verenigingsraad van 1 april waren regionale belangenbehartiging (lees hier meer over op pagina 32-33), de vorderingen van het nieuwe Nationaal Sociaal Statuut (pagina 44) en het Actieprogramma van de vr-Commissie Commerciële Sector.**

Voor het eerst aanwezig als afgevaardigden van de vaste vr-Commissie Commerciële Sector (vccs) waren Ruud Rottier en Jan Kommer. Zij praatten de vr-leden bij over de eerste stappen van de commissie sinds

haar instelling in juni 2022 en de doelen voor de komende periode.

### Commerciële huurders

De vccs richt zich op grotere inspanningen en meer zichtbaarheid voor de 1,2 miljoen commerciële huurders in Nederland en stelde een actieplan op met vier hoofddoelen om hun belangen beter te behartigen: beperken van de woonlasten, versterken van de positie van huurders, versnellen van de verduurzaming en de energietransitie en beïnvloeding van overheidsbeleid. Het actieplan is verder uitgewerkt in concrete actiepunten. De vccs schreef al een handreiking voor gemeenten over hoe zij moeten omgaan met commerciële verhuurders in het kader van de *Wet goed verhuurderschap*. Hierin pleiten zij voor een periodieke APK-keuring van woningen om de uitvoering van de wet te monitoren. Ook leveren commissieleden input voor het *Plan voor de Volkshuisvesting 2.0* van de Woonbond.

De presentatie tijdens de vr leidde opnieuw tot discussie over de procentuele invloed van de commissie op de besluitvorming binnen de Woonbond. Hoewel de vccs technisch gezien met twee vertegenwoordigers iets meer dan tien procent van de stemmen heeft in de Verenigingsraad, benadrukt Zeno Winkels dat de Woonbond opkomt voor alle huurders en woningzoekenden, en dus ook voor de tot nu toe bij de Woonbond onderbelicht gebleven commerciële huurders.

### Bestuurszaken

Bestuurslid Wouter Kools zat de vr voor in verband met de afwezigheid van Maria Scali. Zij is herstellende van een operatie. Algemeen bestuurslid Bianca

Cramer werd door de vr unaniem herkozen voor een derde (en laatste) termijn van vier jaar. Damy Colon stopt na zeven jaar als penningmeester bij de Woonbond. Het bestuur en de vr zijn dankbaar voor zijn waardevolle bijdrage.

Vereniging

## Nieuwe functie: Bestuurssecretaris

**Per 1 april begon Lone Molenaar als bestuurssecretaris. In deze nieuwe functie binnen de Woonbond ondersteunt en adviseert zij de directie en het bestuur over verenigingszaken.**

Molenaar was eerder als senior jurist in dienst van de Woonbond en zal haar kennis inzetten om te kijken hoe de verenigingsstructuur vernieuwd en democratischer kan worden. Zij blijft hiernaast acht uur per week werken voor het Energieteam aan het project 'Toepassing Initiatiefrecht', waarbij zij nagaat hoe huurders beter ondersteund kunnen worden bij het verduurzamen van hun woning.



➤ Lone Molenaar

foto: Maarten van der Veen

## ACTIVITEITEN

### Opleiding & Training

#### Leefbaarheid

- Online college, 8 juni

**LIDORGANISATIE, KADERLID: GRATIS;**  
**PERSOONLIJK LID: € 46,-;**  
**NIET-LID: € 55,66**

Leefbaarheid in corporatiewijken staat (weer) in de schijnwerpers. De overheid wil deze verbeteren door de programma's *Een (t)huis voor iedereen* en *Leefbaarheid en veiligheid*. Het is bij uitstek een thema voor de prestatieafspraken. Huurdersorganisaties kunnen daar een rol pakken. Bewonerscommissies kunnen een waardevolle informatiebron zijn en op hun beurt zelf bijdragen aan een 'schone, hele en veilige' buurt. Met inspirerende voorbeelden.

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

### Opleiding & Training

#### Ouderenhuisvesting

- Online college, 15 juni

**LIDORGANISATIE, KADERLID: GRATIS;**  
**PERSOONLIJK LID: € 46,-;**  
**NIET-LID: € 55,66**

Door de vergrijzing zijn er meer vormen van ouderenhuisvesting nodig. De programmalijnen van de overheid *Wonen en zorg voor ouderen* en *Een (t)huis voor iedereen* geven de richting aan. Elke gemeente moet in 2023 een 'woonzorgvisie' hebben over dit onderwerp. Dit college informeert hoe huurdersorganisaties zich goed kunnen voorbereiden op dit onderwerp, in het lokale overleg én het overleg met de verhuurder. Met voorbeelden van nieuwe woonvormen voor ouderen die niet meer in hun eigen



foto: Getty

woning kunnen of willen blijven, maar nog wel zelfstandig kunnen wonen. Deze kunnen een goed alternatief zijn en zorgen voor doorstroming.

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

### Vereniging

#### Beleid

- Webinar, 20 juni

**LIDORGANISATIE: GRATIS**

In dit webinar praten beleidsmedewerkers van de Woonbond leden bij over actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Dat kan gaan om wetsvoorstellen, de lobby-agenda, onderzoek of de verkiezingen. Alle informatie die nuttig is voor het huurderswerk wordt gepresenteerd. Tevens geeft de Woonbond advies. Enkel voor Woonbondlidorganisaties en bewonerscommissies die bij lidorganisaties zijn aangesloten.

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

### Vereniging

#### Energiewebinar

- Webinar, 21 juni

**GRATIS**

In 2050 woont iedereen in Nederland energiezuinig. Huizen, buurten en wijken moeten daarvoor verbouwd worden. Het Energieteam van de Woonbond ondersteunt huurders bij deze veranderingen. Tijdens de energiewebinars word je bijgepraat over relevante ontwikkelingen waar het gaat over verduurzaming en energiebesparing. Iedereen kan zich inschrijven voor de webinars, lid of geen lid.

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

### Opleiding & Training

#### Servicekostenafrekening

- Online college, 29 juni

**LIDORGANISATIE, KADERLID: GRATIS;**  
**PERSOONLIJK LID: € 46,-;**  
**NIET-LID: € 55,66**

Dit college behandelt de belangrijkste regels voor verhuurders bij servicekosten. Het legt uit welke eisen er zijn voor een afrekening en hoe u controleert of deze klopt. Wie sociaal huurt en er met de verhuurder niet uitkomt, kan een procedure starten bij de Huurcommissie. Het college legt uit hoe deze procedure werkt. Maar ook als u een geliberaliseerde huur heeft en niet naar de Huurcommissie kunt, kan dit college nuttig zijn omdat de rechter vaak dezelfde richtlijnen hanteert als de Huurcommissie.

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

### Opleiding & Training

#### De papierwinkel op orde: statuten en AVG

- Online college, 6 juli

**LIDORGANISATIE, KADERLID: GRATIS;**  
**PERSOONLIJK LID: € 46,-;**  
**NIET-LID: € 55,66**

Dit online college biedt hulp aan huurdersorganisaties in de corporatie- en commerciële sector die moeten voldoen aan de regeldruk van de overheid. Het behandelt onder meer de vereisten voor statuten en de spelregels van een vereniging of stichting, evenals de eisen van de *Wohv* (Overlegwet) voor huurdersorganisaties. Wat is het gevolg als je hiervan in de statuten afwijkt? Het college bespreekt ook hoe huurdersorganisaties huurdersgegevens kunnen verkrijgen en verwerken in overeenstemming met de AVG-wetgeving.

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





WERELDCONGRES INTERNATIONAL UNION OF TENANTS

## Huurders wereldwijd in vergelijkbare problemen

Huurdersvertegenwoordigers van Canada tot Macedonië kwamen in april bijeen in Lissabon voor het driejaarlijkse wereldcongres van de International Union of Tenants (IUT). Ook de Woonbond was aanwezig. Het 22e wereldcongres met deelnemers uit 22 landen stond in het teken van woonrecht, betaalbaarheid en woonzekerheid.

TEKST & BEELD MARCEL TRIP



➤ Sociale huurwijk in Marvila in Lissabon, excursie van het IUT wereldcongres.

► In haar openingsspeech gaf IUT-voorzitter Maria Linder aan dat huurders in de verschillende landen tegen verrassend vergelijkbare problemen aanlopen, waaronder de kostencrisis (hoge kosten voor onvermijdbare uitgaven als energie, huur en boodschappen). Die vergelijkbare problemen bleken ook uit de bijdragen van andere sprekers.

Zo sprak huisvestingsexpert en -activist Rory Hearne van de Ierse Maynooth University over hoe een huis kopen voor de Ierse Jeugd onhaalbaar is geworden. Ze zijn meer en meer overgeleverd aan te dure en onzekere huursituaties. De geboorte van *Generation Rent*. Hij zag hierin ook een generatieconflict, waarbij het pensioen van de oudere generatie de hoge huur van de jongere generatie betekent. Door het gebrek aan huurbescherming staan deze jonge huurders ook net zo makkelijk weer op straat.

### Internationale ploffverhuurder

Daniel Zimmerman, van de Deutsche Mieterbund (Duitse

### Wisseling van de (Nederlandse) wacht

Voormalig voorzitter van de Woonbond Jan Laurier was vanaf 2013 vicevoorzitter van de IUT. Op het wereldcongres gaf hij dat stokje over aan een ander voormalig Woonbondvoorzitter: Saskia Bolten.

huurdersbond), sprak over de grootschalige financialisering van huisvesting door grote internationale bedrijven als het Duitse Vonovia. Vonovia verhuurt 550.000 appartementen, waarvan 490.000 in Duitsland, 39.000 in Zweden en 21.000 in Oostenrijk. Vonovia herfinancierde leningen voor investeringen met nieuwe leningen. In de afgelopen jaren van steeds lagere rente was dit een model waarmee de Internationale ploffverhuurder snel kon groeien. Maar ook een groeiemodel dat met de huidige hogere rentestanden spaakt loopt.

Zimmerman waarschuwde er dan ook voor dat de kosten van implosie van dit model bij huurders neergelegd dreigen te worden. Hij pleitte ervoor om woningen weer in publieke handen te laten komen, zonder de hoofdprijs voor te betalen aan de Duitse speculant. Het bedrijf heeft drie keer zoveel huizen als in 2013, maar met 9,5 keer zo veel waarde als drie jaar terug.

### Publieke grip op wonen

Dat het een worsteling is om meer publieke grip te krijgen op wonen, bleek ook uit de bijdragen uit Lissabon en Barcelona. Waar sociale huisvesting in Nederland primair door woningcorporaties wordt gedaan, zijn het in veel landen de gemeenten die dit doen. In Lissabon is de gemeente de grootste verhuurder. Lissabons huisvestingsafgevaardigde Helena Roseta vertelde over de inzet van de gemeente om leegstand aan te pakken en om publieke huisvesting bij te bouwen. Hoofd huisvesting Javier Burón Cuadrado uit Barcelona vertelde over het 'Barcelona model' om te komen

tot meer betaalbare woningen. Door te bouwen (als gemeente en in publiek-private samenwerkingen), door in te zetten op wooncoöperaties (met subsidies en garantstellingen) en door vrijkomende woningen op te kopen.

Overigens was er ook in Nederland sprake van het opkopen van woningen door de gemeente om meer grip te krijgen op de woningvoorraad. Het doet denken aan minister Hugo de Jonge, die nadat de Nederlandse politiek zich terugtrok van het woon-domein, weer pogingen doet om grip te krijgen op huisvesting in het algemeen. Door een grotere corporatiesector en meer regulering.

### Marktfalen

Op het IUT congres werd pijnlijk duidelijk dat overheden en steden in meerdere landen kijken naar hoe marktfalen hun inwoners raakt. Er worden pogingen gedaan om wonen meer als fundamenteel recht te benaderen. Maar er is nog een lange weg te gaan.

## PUBLICATIES

### Aardgasvrije wijken

€9,50 (€14,50) ARTIKELNR ON27

Over de techniek achter duurzame energie en installaties waar bewoners mee te maken kunnen krijgen. Ook het beleid achter de energietransitie, implicaties voor wijken en de rol van huurders(-organisaties) komen aan bod. **96 pagina's, 1e druk, maart 2020**

### Financiën van woningcorporaties

€12,50 (€24,50) ARTIKELNR VO17

In 2019 is er veel veranderd in de manier waarop woningcorporaties de financiële cijfers moeten presenteren en verantwoorden. In deze uitgave leest u alles over het financiële 'huishoudboekje' van woningcorporatie. **64 pagina's, 3e herziene druk, februari 2019**

### Huurders tussen kopers

€14,90 (€29,80) ARTIKELNR RE06

Boek over thema's die voor huurders(organisaties) van belang zijn in gemengde complexen en bij 'gespikkeld wonen' (buurten met eengezinswoningen). Vanaf deze editie extra aandacht voor onderhoud en verduurzaming. **72 pagina's, 3e (geheel herziene) druk, november 2020**

### Een huurdersorganisatie oprichten, hoe doe je dat?

€14,90 (€21,90) ARTIKELNR OP35

Dit boek beschrijft stapsgewijs de oprichting van een bewonersorganisatie. Met voorbeelden van diverse reglementen, waaronder voorbeeldstatuten. **72 pagina's, 6e (herziene) druk, januari 2018**



### Afkortingen en begrippen

€5,75 (€11,50) ARTIKELNR OP36

Van ALV tot zwevende vloer. Weet waar je over praat met dit boek en vind de belangrijkste begrippen over bouwen, wonen en huren aan de hand van ruim 800 begrippen. Inclusief een lijst van de 125 meest gebruikte Engelse vertalingen. **112 pagina's, 6e (geheel herziene) druk, december 2021**

### Fusie van woningcorporaties

€14,90 (€29,80) ARTIKELNR SE25

Over het fuseren van woningcorporaties en de positie van huurders(organisaties). Wat zijn de regels en hoe kan invloed worden uitgeoefend? Met als bijlagen een overzicht van fusies en een modelhuurdersstatuut. **64 pagina's, 4e (gewijzigde) druk, december 2020**



### Huurders van commerciële huurwoningen

€22,25 (€38,-) ARTIKELNR RE07

Informatie over je rechten als huurder van een belegger of particuliere verhuurder. Ook geschikt voor (startende) bewonersorganisaties. Met dit boek in de hand weet je wat je rechten en mogelijkheden zijn en kom je beter beslagen ten ijs in het overleg of de onderhandelingen met je verhuurder. **104 pagina's, 1e druk, november 2022**

### Huurprijs en puntentelling 2023/2024

€6,35 (€8,55) ARTIKELNR VO22

Krijg grip op de regels voor sociale én vrijesectorhuurders aan de hand van twee samenhangende onderwerpen: de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, en het puntenstelsel. Ook huurverlaging komt aan bod. **76 pagina's, 1e druk, april 2023**



### Handboek Huurdersorganisatie-Plus

€24,90 (€39,90) ARTIKELNR HB10

Gids voor huurdersorganisaties die zich willen versterken en vernieuwen. In het boek komt aan de orde hoe je een huurdersorganisatie op een goede en effectieve manier bestuurt. **144 pagina's, 2e druk, mei 2019**

### Comfortabel en gezond wonen

€7,50,- (€12,50) ARTIKELNR ON28

Dit boekje helpt je om je woning zo gezond en comfortabel mogelijk te verwarmen en ventileren, en problemen zoals hitte, vocht, schimmel of onverwachte hoge energierekeningen te voorkomen. **60 pagina's, 3e (geheel herziene) druk, mei 2021**



### Klussen in een huurwoning

€12,50 (€17,50) ARTIKELNR RE29

In deze publicatie leest u alles over waar u bij zelf aangebrachte veranderingen (zav) in een huurwoning op moet letten als u een woning gaat huren, als u gaat klussen tijdens bewoning en wanneer u gaat verhuizen. **48 pagina's, 6e (herziene) druk, september 2019**

### De Huurderscommissaris

€4,90 (€9,80) ARTIKELNR OP32

Huurdersorganisaties van woningcorporaties hebben het recht een bindende voordracht te doen voor leden van de Raad van Commissarissen. Deze brochure vertelt hoe dat in zijn werk gaat. **40 pagina's, 2e druk, juni 2017**



Alle boeken zijn ook verkrijgbaar als voordelig e-book (gratis voor Woonbond-lidorganisaties).

## Lokale prestatieafspraken

€14,90 (€29,80) ARTIKELNR OP28

Gids voor huurdersorganisaties over het maken van lokale prestatieafspraken, waarbij huurdersorganisaties sinds de *Woningwet 2015* volwaardig partij zijn. **64 pagina's, 2e (herziene) druk, oktober 2016**



## Onderhoud

€12,50 (€17,50) ARTIKELNR ON26

Over de rechten en plichten van huurder en verhuurder rond het onderhoud van woningen. In de bijlagen zijn de relevante artikelen uit het *Burgerlijk Wetboek*, het *Besluit kleine herstellingen* en de lijsten van gebreken en tekortkomingen opgenomen. **44 pagina's, 9e (herziene) druk, mei 2018**

## De Overlegwet

€12,45 (€24,90) ARTIKELNR VO13

Tekst en uitleg van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, met alle wetenswaardigheden van de wet, inclusief de bepalingen over financiële ondersteuning. In de bijlagen de complete tekst van de wet, een model samenwerkingsovereenkomst en een schema met bevoegdheden. **68 pagina's, 18e (gewijzigde) druk, maart 2020**

## Plan vd Volkshuisvesting

€0,- (€7,80) ARTIKELNR PU03

Zo zou het moeten zijn: een brede sociale huursector waar ook middeninkomens terecht kunnen voor een betaalbare woning. Huurprijsbescherming én fatsoenlijke consumentenbescherming voor huurders in de vrije sector. Met dit plan wil de Woonbond de landelijke en lokale politiek op weg helpen. **72 pagina's, 2e druk, mei 2020**

## Van woningzoekende tot huurder

€10,- (€18,95) ARTIKELNR RE08

Wegwijzers en tips voor het zoeken naar een huurwoning. Het biedt belangrijke kennis over huurrechten en huurprijsbescherming, over wat huren mag kosten en je rechten als (toekomstige) huurder bij elk denkbaar huurcontract. **96 pagina's, 1e druk, december 2022**



## Servicekosten

€13,75 (€19,25,-) SE04

Wet- en regelgeving omtrent servicekosten voor zowel huurders in de sociale als in de vrije huursector. **60 pagina's, 11e (geheel herziene) druk, december 2021**



## Verhuizen voor huurders

€12,50 (€17,50) ARTIKELNR SE38

Dit boek behandelt in drie delen het verlaten van een huurwoning, de verhuizing zelf en het aanvaarden van de nieuwe huurwoning. Inclusief alle noodzakelijke informatie over de daarbij geldende regels en een handige checklists. **88 pagina's, 1e druk, september 2018**

## Vergoedingen voor huurderswerk

€12,50 (€24,50) ARTIKELNR VO16

Informatie voor het toekennen van passende (vrijwilligers) vergoedingen in het huurderswerk. Wat is een redelijke, eerlijke vergoeding? En wat zijn de fiscale en arbeidsrechtelijke consequenties van (hogere) beloningen? **56 pagina's, 1e druk, februari 2019**

## Warmtekosten

€9,50 (€19,-) ARTIKELNR RE05

Met de energietransitie zullen steeds meer woningen worden aangesloten op een vorm van collectieve warmtelevering. In deze publicatie leest u alles over warmtekosten en de in 2020 herziene *Warmtewet*. **60 pagina's, 1e druk, februari 2020**

## Contracten en formulieren

ledenprijs (niet-ledenprijs)  
 download (pdf)  
 drukwerk

### Huurcontracten

#### Zelfstandige woonruimte

€0 (€3,50) €1,75 (€3,50)

#### Kamer(s) inwoning

€0 (€3,50) €1,75 (€3,50)

#### Kamer(s) niet-inwoning

€0 (€3,50) €1,75 (€3,50)

#### Tijdelijk ('tussenhuur')

€0 (€3,50) €1,75 (€3,50)

## Modellen & formulieren

#### Modelcontract groot-onderhoud met geriefsverbetering in bewoonde staat

€0 (€3,50) €2,75 (€5,50)

#### Formulier onderhoudsklachten

€0 (€2,50) €2,50 (€5,-)

#### Formulier onderhoudsklachten, set van 10 stuks

€6,50 (€13,-)

#### Verzamelstaat formulieren onderhoudsklachten

€0 (€2,50) €2,50 (€5,-)

Kijk op [woonbond.nl/](https://www.woonbond.nl/) publicaties voor meer digitale publicaties (ook voor niet-leden).



## WAT HEEFT DE WOONBOND TE BIEDEN?

### De stem van hurend Nederland

De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. De Woonbond heeft bijna 1,7 miljoen leden die zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Daarnaast heeft de Woonbond ruim 10.000 persoonlijke leden.

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

### Lidmaatschap huurdersorganisaties

- ✓ U bent onderdeel van de landelijke vereniging die opkomt voor de belangen van huurders en woningzoekenden.
- ✓ Meepraten over de koers van de Woonbond.
- ✓ Deskundig (juridisch) advies van consulent-adviseurs.
- ✓ Bijblijven en collega's ontmoeten op regionale themabijeenkomsten.
- ✓ Online trainingen, cursussen en webinars.
- ✓ Vakinformatie via *Huurpeil*, digitale nieuwsbrieven, exclusieve downloads en *Huurwijzer*.
- ✓ Huurverhogingsspecial *Huurwijzer* voor uw achterban (maximaal 1000 exemplaren).
- ✓ Toegang tot digitale boeken in onze webwinkel.
- ✓ Van elk nieuw boek een gedrukt exemplaar.
- ✓ Software voor uw administratie en contact met uw achterban.
- ✓ Tot 50% korting op diensten, producten en extra abonnementen.
- ✓ Ontdek via de *QuickScan* wat u nodig heeft om verder te komen.

De jaarcontributie bestaat uit een vaste basisbijdrage en een bijdrage per woning die de organisatie vertegenwoordigt.

### Opties voor lidorganisaties

- ✓ Gespecialiseerde projectmatige ondersteuning door een expert.
- ✓ Op uw wensen afgestemde maatcursussen, zowel fysiek als online.
- ✓ Onderzoek door en advies van onze onderzoeksspecialisten.
- ✓ Voor alle mogelijke ondersteuning een Woonbond-aan-huis-medewerker als (deeltijd) medewerker van uw organisatie.
- ✓ Extra huurverhogingsspecials *Huurwijzer*, desgewenst bezorgd op het huisadres van jullie achterban.
- ✓ *Huurwijzer*, al dan niet met eigen nieuwsbrief, bezorgd op het huisadres van jullie achterban (achterban-abonnement).

### Persoonlijk lidmaatschap

- ✓ Deskundig advies via de *Huurderslijn*.
- ✓ Viermaal per jaar *Huurwijzer*.
- ✓ Tot 50% korting op producten en diensten.

De jaarlijkse contributie bedraagt €37,- (automatische incasso) of €39,50 (factuur).

[woonbond.nl/persoonlijk-lidmaatschap](https://www.woonbond.nl/persoonlijk-lidmaatschap)

### 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.

### Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebrei-

de (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.  
[service.woonbond.nl/events](https://service.woonbond.nl/events)

### Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.  
[woonbond.nl/onderzoek](https://www.woonbond.nl/onderzoek)

### Woonbond.nl

Veel informatie is voor iedereen toegankelijk. Woonbondleden hebben toegang tot extra informatie en downloads. Abonnees hebben toegang tot het digitale archief van hun tijdschrift.  
[woonbond.nl](https://www.woonbond.nl)

### Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning, complex of straat.  
[woonbond.nl/energiebesparen](https://www.woonbond.nl/energiebesparen)

### Tijdschriften

*Huurpeil* is het vakblad voor de huursector en informeert vanuit bewonersperspectief over nieuwe ontwikkelingen.

Viermaal per jaar, €70,-. Gratis voor lidorganisaties. Grote organisaties krijgen extra abonnementen.  
[woonbond.nl/huurpeil](https://www.woonbond.nl/huurpeil)

*Huurwijzer* is ons woonmagazine en bevat praktische informatie voor huurders en bewonerscommissies.

Viermaal per jaar, €20,-. Gratis voor persoonlijke leden en lidorganisaties. Grote organisaties krijgen extra abonnementen.

### Boeken

In onze webwinkel vindt u boeken over een breed scala aan onderwerpen. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen gratis al onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek een gratis papieren exemplaar.

[woonbond.nl/webwinkel](https://www.woonbond.nl/webwinkel)

### Nieuwsbrieven

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

[woonbond.nl/nieuwsbrieven](https://www.woonbond.nl/nieuwsbrieven)

### Contact

#### Hoofdkantoor

020 - 551 77 00

Ma - do: 9.00 - 16.00 uur;  
vr: 9.00 - 12.00 uur.  
Postbus 3389  
1001 AD Amsterdam  
[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)  
[info@woonbond.nl](mailto:info@woonbond.nl)

#### Regionale contactpunten

Drenthe, Friesland, Gelderland, Groningen, Overijssel  
038 - 425 01 80  
[noord-oost@woonbond.nl](mailto:noord-oost@woonbond.nl)

Flevoland, Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland  
020-551 77 66  
[west@woonbond.nl](mailto:west@woonbond.nl)

Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

020-551 77 00  
[zuid@woonbond.nl](mailto:zuid@woonbond.nl)

#### Adreswijzigingen

Leden: [woonbond.nl/verzoek-ledenadministratie](https://www.woonbond.nl/verzoek-ledenadministratie)  
Niet-leden: [ledenadministratie@woonbond.nl](mailto:ledenadministratie@woonbond.nl)

#### Opzeggen

[woonbond.nl/opzeggen](https://www.woonbond.nl/opzeggen)

Huurpeil 2  
Zomer 2023

*Huurpeil*, vakblad voor de huursector, is een kwartaaluitgave van de Woonbond voor huurdersorganisaties en professionals in de huursector.

**Uitgever**  
Woonbond  
Postbus 3389  
1001AD Amsterdam  
020 - 551 77 00  
www.woonbond.nl  
redactie@woonbond.nl

**Redactie**  
Ron van Gelderen, René Jongeneelen (vormgeving),  
Mariëlle van Veen, Agnes Verweij (hoofdredacteur).

**Medewerkers**  
Steven van der Jagt, Mert Kumru, Jos van der Lans,  
Femke Noordink, Marcel Trip, Maarten van der Veen,  
Frederique Westenberg

**Advertenties**  
Agnes Verweij, 020 - 551 77 34

**Druk, afwerking en distributie**  
Senefelder Misset Doetinchem

**Tarieven**  
Lidorganisaties van de Woonbond ontvangen  
Huurpeil gratis, extra abonnementen kosten €38,-.  
Persoonlijke leden van de Woonbond betalen €38,-,  
anderen betalen €70,- voor het eerste abonnement en  
krijgen 10% korting op alle volgende abonnementen.

**Beëindigen abonnementen**  
Abonnementen die geen deel uitmaken van het  
lidmaatschapspakket kunnen ná het eerste abonnements-  
jaar op elk moment worden opgezegd, met een opzeg-  
termijn van één maand. Wilt u geen stilzwijgende  
verlenging na de eerste twaalf maanden, dan kunt  
u dit uiterlijk een maand voor het aflopen van de  
eerste abonnementsperiode doorgeven.  
Contact: ledenadministratie@woonbond.nl

**Verantwoordelijkheid**  
Er kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard  
voor eventuele onvoorziene gevolgen, veroorzaakt  
door de inhoud van dit tijdschrift.

**Auteursrechten**  
Overname van artikelen en/of beeldmateriaal is  
alleen toegestaan na toestemming van de redactie  
en/of de rechthebbenden van het beeldmateriaal.

ISSN 2542-7121  
Huurpeil 3 verschijnt op 8 september. Bijdragen  
voor dit nummer graag voor 24 juli aanleveren.

## WOONBOND IN DE MEDIA



### 22 april

Met hulp van de Woonbond deed *Kassa* onderzoek naar huurverhogingen in de vrije sector die mogelijk in strijd zijn met Europese richtlijnen. De uitzending leverde veel reacties op. Een mogelijk vervolg is een proefproces zodat een rechter duidelijkheid kan geven voor huurders.  
[tinyurl.com/wbmedia11](https://tinyurl.com/wbmedia11)

Dagelijks verschijnt de Woonbond in het nieuws. Van lokale krantjes tot landelijke televisieprogramma's. Soms reageren we op de actualiteit, op andere momenten maken we zelf nieuws. Daarmee bereiken we veel mensen, maar niet iedereen zal elk nieuwsitem voorbij zien komen. In *Huurpeil* lichten we vijf items van het afgelopen kwartaal uit. Zo hoeft niemand het belangrijkste nieuws te missen.

### 20 februari

In een opinieartikel in *Dagblad Trouw* reageerde Zeno Winkels op de klaagzang van pandjesbazen. Die keren zich logischerwijs tegen de nieuwe reguleringsplannen en belastingmaatregelen, die beide hun rendement in gevaar brengen. Winkels roept de minister op om de aanpak van woekerhuren onverminderd door te zetten.  
[tinyurl.com/wbmedia7](https://tinyurl.com/wbmedia7)

meer voor loskoppeling van de gasprijs.  
[tinyurl.com/wbmedia8](https://tinyurl.com/wbmedia8)

### 17 maart

Twee uur lang was Zeno Winkels te gast in het radioprogramma *Spraakmakers* op NPO Radio 1. Actualiteiten zoals de Statenverkiezingen en de stikstofproblematiek werden besproken, maar ook de gevolgen van foute energielabels.  
[tinyurl.com/wbmedia9](https://tinyurl.com/wbmedia9)

### 6 maart

Beleidsmedewerker Bastiaan van Perlo was te zien in een reportage van *Radar* over de tarieven voor gebruikers van een warmtenet. Die tarieven zijn voor het tweede jaar op rij verdubbeld, terwijl de leveranciers hiervoor geen zinnige onderbouwing geven. Van Perlo pleit onder

### 12 april

In het ochtendbulletin van het *RTL Nieuws* lichtte woordvoerder Mathijs ten Broeke toe waarom vaste huurcontracten weer de norm moeten worden en dat er zicht is op steun van de Tweede Kamer en de minister.  
[tinyurl.com/wbmedia10](https://tinyurl.com/wbmedia10)

## Antakya

De uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie omtrent de gaswinning in Groningen waren hard, maar erg duidelijk. De Nederlandse staat heeft een zeer hoge ereschuld in te lossen met de provincie Groningen en haar inwoners. Door de bevingen zijn hun huizen niet meer veilig en dreigen deze in te storten. Het is dan ook noodzakelijk om de gaswinning zo snel mogelijk te doen stoppen. Maar wat als je familie, huis en haard getroffen wordt door een serie bevingen waar je je bijna niet tegen kunt beschermen?

Het overkwam miljoenen Turken en Syriërs op 6 februari 2023 tijdens één van de hevigste bevingen ooit gemeten in die regio. De zwaarst getroffen stad is tevens de plek waar mijn familie vandaan komt; de historische stad Antakya, ook wel bekend volgens haar Bijbelse naam Antiochië.

Het is deze plek waar de wortels van talloze generaties voor mij innig verweven zijn met haar vruchtbare aarde. Het is deze plek waar geschiedenis geschreven is door mening profeet, keizer en of proleet. Het is deze stad waar ik als kind graag kwam.

Van haar schoonheid is door de bevingen weinig overgebleven en of overeind gebleven. Tienduizenden van haar inwoners kwamen die nacht onder het puin om het leven, zij zullen haar straten nooit meer vullen. Veel huizen waren niet opgewassen tegen het natuurgeweld, dit had te maken met de slechte staat en kwaliteit van deze gebouwen. Zo faalde de Turkse overheid in het handhaven van de strenge bouwregels die al jaren golden in het land na eerdere grote bevingen. Door deze slechte handhaving konden louche aannemers hun gang gaan en de levens van burgers veelvoudig op het spel zetten, opdat zij hun eigen winsten konden blijven opstrijken.

Het leed van Antakya kun je onmogelijk vergelijken met dat van de Groningers. Desondanks, zien we wederom dat voor de winsten van een kleine selecte groep, eerst onschuldige mensen dienen te lijden alvorens we ingrijpen.

Het is hoog tijd voor een nieuw maatschappelijk fundament. Een fundament dat de gevestigde orde op haar grondvesten doet schudden. Daar hebben we de schaal van Richter niet voor nodig.



**Mert Kumru** is woon- en klimaactivist en voormalig VN jongerenvertegenwoordiger op het gebied van mensenrechten en veiligheid. Hij studeert Publiek Internationaal Recht aan de Universiteit Leiden.



 **woonbond**

retouradres: Postbus 3389, 1001 AD Amsterdam

Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas

