

Aan: de Woonbond en diverse organisaties in de huursector en andere sectoren zoals de overheid. **Afzender:** lid van de Woonbond Jaap Spaans te Hoogeveen jaapspaans@planet.nl

Datum: 26 november 2018

Bijdrage van een huurder tevens lid van de Woonbond aan de evaluatie van de Woningwet die momenteel plaats vindt en in 2019 zal worden gevolgd door een debat in de Tweede Kamer, waarbij wordt beoordeeld of de wet functioneert zoals indertijd bedoeld was. Deze bijdrage is tevens gezonden aan het Directoraat-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de vaste Kamercommissie voor BZK en enige personen en organisaties die actief zijn op de woningmarkt, in het bijzonder de sociale huursector. Tevens zal de bijdrage in een aangepaste vorm worden geplaatst op mijn website www.jaapspaans.nl.

Bij de aanbiedingsmail zijn naast de bijdrage de volgende bijlagen gevoegd op 2 pdf's:

--Mijn brief van **16 december 2010** aan de Vaste Kamercommissie BZK en de minister van BZK, met een verzoek tot heroverweging van nieuwe regels voor toewijzing van sociale huurwoningen alsmede de bevestigingen daarop;

--Een kritische ingezonden brief van **20 december 2010** in een regionale krant, over onder andere de te verwachten wijziging van bewonersbestanden in de sociale huursector als gevolg van de nieuwe huurregels.

 Tweede Kamer
DER STATEN-GENERAAL



Illustraties: Nieuwbouwproject sociale huurwoningen in Hoogeveen Jaap Spaans. Omslag Hoofdrapport Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. **Bron:** Tweede Kamer der Staten Generaal

Deze evaluatiebijdrage bevat 6 pagina's A4 en is opgesplitst in de volgende delen (pagina):

--Inleiding (2), Code rood woningmarkt (2)

--leefbaarheid in wijken is verslechterd (3), Scheefhuurders (3),

--Omlabelen en ontlabelen (4), Integratie en segregatie (5),

--Bronnen pagina (6).

INLEIDING: WAAROM MIJN BIJDRAGE AAN DE EVALUATIE VAN DE WONINGWET?

Diverse partijen in de sector Volkshuisvesting zijn op dit moment bezig met een evaluatie van de Woningwet. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) werkt aan een evaluatie, die in december wordt verwacht. In opdracht van de branchevereniging van woningcorporaties Aedes, evalueerde de Commissie-Van Bochove de Woningwet. *Hoofdvraag voor de commissie was, waar de Woningwet corporaties wel en niet ondersteunt bij het werken aan hun (toekomstige) maatschappelijke opgaven* (citaat persbericht Aedes). In 2019 zal dan de Tweede Kamer een debat houden over de Woningwet en dat kan grote gevolgen hebben voor huurders en verhuurders. Daarom mag het belang van de evaluatie niet worden onderschat. Pagina 22 van het rapport bevat een analyse met een aantal belangrijke knelpunten rondom passend toewijzen: Wellicht denkt u als lezer **'Ach ik woon in een eigen huis en een nette buurt, ik heb niets met de sociale huursector'**. **Dat lijkt mij een misvatting.** Verderop leg ik uit aan de hand van recente onderzoeken, studies en rapporten dat de woningmarkt in zwaar weer verkeert, met onder andere als gevolg dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat. Niet overal en niet in iedere wijk, maar de algemene trend die zich aftekent is uitermate zorgelijk. Ook als men daar niet in de directe woonomgeving mee wordt geconfronteerd, kan het gevolgen hebben voor de werksituatie bijvoorbeeld voor degenen die werken als zorgverlener, pastoraal werker in een kerk, vrijwilliger bij een vereniging, binnen de rechtshandhaving of degenen die werken voor woningcorporaties, bedrijven, gemeentes en andere organisaties. Als betrokken burger, huurder van een seniorenappartement in een complex van sociale huurwoningen en tevens lid van de Woonbond, zie ik het als een opdracht deze persoonlijke bijdrage aan de evaluatie en een toekomstig Kamerdebat in te zenden. Teveel burgers, met name ouderen die pensioenen niet meer geïndexeerd zien en huurders met een middeninkomen, leven al jaren in onzekerheid over de gevolgen op termijn van de inkomensafhankelijke huurverhogingen **(1)**.

Ik woon met mijn echtgenote in een rustige plaats in Drenthe. De woningcorporatie waarvan wij huren voert, naar ik kan inschatten, een verantwoord beleid zowel sociaal als op gebied van duurzaamheid. Communicatief gaat er weleens iets mis, maar ach waar gebeurt dat niet? Daarbij moet ik bekennen dat ik kwantitatief bovengemiddeld communiceer. In vergelijking met heel veel anderen op de wereld, heb ik geen reden tot klagen. De jeugdige onbezonnenheid toen ik in 1966 als achttienjarige emigrant (statushouder) in Canada soms weken dakloos was, ligt ver achter mij. Als zeventigjarige ervaar ik dat zelfstandigheid, goede zorg en veiligheid met het stijgen van de leeftijd en groeiende kwetsbaarheid, steeds belangrijker worden. Daarnaast ben ik al jaren mantelzorger. Die realiteit is een belangrijke reden voor mijn aandacht voor sociale ontwikkelingen, zoals volkshuisvesting en de sociale huursector in het bijzonder. Want dat volkshuisvesting een groot en toekomstbepalend onderwerp is, staat voor mij vast. **Directe aanleiding voor deze persoonlijke evaluatie-inbreng zijn de conclusies van zeer recente onderzoeken naar de kwaliteit van de woningmarkt en excessen die zich aftekenen.**

Code rood woningmarkt

Het is Code Rood voor de woningmarkt. Met deze noodkreet pleitte de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onlangs voor een gestructureerde aanpak van de woningmarkt. De situatie is zo urgent, dat de NVM pleit voor een **Nationaal Woningbouwplan**, onder regie van de Rijksoverheid. In de huidige overspannen woningmarkt komen volgens de NVM-woordvoerder steeds meer bevolkingsgroepen langs de kant te staan. Er moeten snel meer woningen gebouwd worden **(2)**. De visie die weleens opduikt dat de problemen in de woningmarkt uitsluitend te wijten zouden zijn aan de mondiale financiële crisis van 2008, onderschrijf ik overigens niet. De crisis, die begon met een aanloop door een uiteenspattende zeepbel op de huizenmarkt en banken die 'omvielen', was echter wel de indringende wake-up call die ons ruw heeft wakker geschud. Voor de crisis waren er echter ook zorgen op de woningmarkt, met name in de sociale huursector. In het Hoofdrapport van de

Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, wordt treffend geschetst welke excessen zich voordeden bij woningcorporaties. Ruim één derde van alle Nederlanders woonde in een huis van een woningcorporatie en daarmee had Nederland relatief de grootste sociale huursector ter wereld. De belangrijkste kerntaak van woningcorporaties is het huisvesten van mensen, die daar zelfstandig niet toe in staat zijn. In het hoofdrapport wordt een aantal excessen beschreven, waarvan ik als buitenstaander indertijd vol ongeloof kennis nam. De aankoop van een passagierschip, een manager die rondreed in een Maserati-dienstauto, koffers met contanten, adoptie van een olifant en aap, geld lenen aan een uitvaartcentrum, ontwikkeling van koopwoningen in Wallonië. Klap op de vuurpijl was een schandaal over derivatencontracten met banken, dat begin 2012 naar buiten kwam. De derivatenportefeuille bedroeg volgens de commissie 23 miljard euro en woningcorporaties raakten ver van huis. Aan die kwalificatie is de titel van het hoofdrapport **'VER VAN HUIS'** ontleend (zie omslag rapport op voorpagina). De excessen en schandalen leidden tot miljardenverliezen, die via heffingen zouden worden afgewenteld op de woningcorporaties, ook de vele goede en integere corporaties. Uiteindelijk zijn het natuurlijk de huurders die dit moeten ophoesten. Het is belangrijk dit aspect in gedachten te houden bij enige conclusies die verderop volgen, zoals de wijze waarop zogenaamde 'scheefhuurders' zijn gestigmatiseerd door bedrijven, corporaties, politici en media. Door de excessen was de maat vol voor de Tweede Kamer. Via een motie werd besloten een parlementaire enquête te houden naar het stelsel van woningcorporaties en de geconstateerde misstanden. Zo'n enquête is het zwaarste onderzoeksmiddel van het parlement **(3)**.

Leefbaarheid in wijken is verslechterd

Tien jaren na de financiële crisis en vier jaren na de publicatie van het eindrapport van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, kenmerkt de woningmarkt zich door grote problemen. RIGO Research en Advies Woon- werk en leefomgeving, voerde in opdracht van Aedes onderzoek uit naar het effect van de instroom van kwetsbare huurders op de leefbaarheid in wijken. De conclusies in het eindrapport zijn zorgelijk. De leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen verslechtert snel, met alle gevolgen van dien. Aedes voorzitter Norder verwoordt het treffend in een persbericht: 'De tweedeling neemt toe, mensen met allerlei persoonlijke problemen blijven achter in wijken waar gezinnen vertrekken. **Het cement van de wijk verdwijnt, meer kwetsbare huurders komen ervoor in de plaats**'. Het is duidelijk dat de sociale huursector zwaar onder druk staat, waarbij moet worden aangetekend dat dit per plaats of regio kan verschillen **(4)**. Er zijn ook enige algemene trends waarneembaar. Huizenprijzen in de koopsector zijn op veel plaatsen onbereikbaar voor starters, jongeren en werkenden met een middeninkomen. De contouren tekenen zich af van een nieuwe huizenbubbel op de woningmarkt, wat de vraag oproept of we wel hebben geleerd van de financiële crisis, die in 2008 werd ingeluid door een crisis op de huizenmarkt. Waren de zorgen die nu worden gesignaleerd niet te voorzien geweest of zijn wellicht waarschuwingen in de wind geslagen? Is er wel voldoende visie en aandacht geweest voor omgevingsfactoren in een complexe, globaliserende en snel veranderende wereld? De praktijk leert ook dat degenen die beslissingen nemen over de sociale huursector, zelf vaak niet huren in die sector. **Daardoor wordt het inlevingsvermogen extra op de proef gesteld, maar ook het belang onderstreept van visie, ervaring en het optimaal functioneren van de in de Overlegwet voorgeschreven communicatiekanalen, zoals huurdersverenigingen en bewonerscommissies.**

Scheefhuurders

Ervaring en onderzoek leren dus dat de situatie alarmerend is door een opstapeling van factoren, die in een brede samenhang goed worden geanalyseerd in studies, rapporten en andere publicaties. Dat ik mijn persoonlijke visie op dit onderwerp verspreid is geen impulsieve actie. Verderop beschrijf ik, met opsomming van bronnen, dat ik als leek/ervaringsdeskundige diverse acties heb ondernomen

richting ministerie, Tweede Kamer, brancheorganisaties en media. Afgezien van de twee belangrijke hoofdoorzaken die in het eindrapport worden vermeld, is het systeem van **passend toewijzen** een belangrijke oorzaak van de huidige problemen. In 2010 besloot een minister van een demissionair kabinet, die naast de verantwoordelijkheid voor zijn departement het dossier volkshuisvesting erbij deed (?), Europese regels te implementeren in ons land. De indruk bestond dat dit nogal overhaast gebeurde. Er was dan ook veel kritiek op die maatregel, waarbij ook de vraag aan de orde kwam of zo'n vergaande beleidsmaatregel wel kon worden genomen door een demissionair kabinet. Het zogenaamde 'passend toewijzen' vindt plaats op basis van het inkomen, waarbij moet worden aangetekend dat er uitzonderingen waren voor huishoudens waarbij bijvoorbeeld sprake was van ziekte en mantelzorg of het bereiken van de AOW-leeftijd. Ook kregen corporaties de mogelijkheid een bepaald laag percentage woningen toe te wijzen aan personen, die om andere redenen recht hadden op een sociale huurwoning, bijvoorbeeld urgentie of sociale omstandigheden. In die periode werd het begrip 'scheefhuurder' (als de huur te laag is in verhouding tot het inkomen van een persoon of huishouden) algemeen geïntroduceerd. **Zonder dat er sprake was van een realistische overgangperiode, werd dat begrip te pas en te onpas gebruikt en vaak in negatieve zin.** Zelfs het woord 'profiteurs' is daarbij meerdere malen gevallen. Huurders die geen enkele betrokkenheid hadden bij de eerder vermelde excessen binnen de huursector, kregen een negatief stempel opgedrukt. Het was in de periode dat de problemen bij de woningcorporaties die ik schetste het nieuws domineerden, maar ook de tijd dat corporaties massaal sociale huurwoningen in de verkoop deden en later zelfs in bulk verkochten aan projectontwikkelaars. Vanuit de samenleving was er veel kritiek op het nieuwe beleid, omdat dit volgens velen overhaast en ondoordacht was geïmplementeerd. De behandeling van huurders in de sociale sector steekt schril af tegen degenen die gebruik maken van de voordelen van hypotheekrenteaftrek, waar bij aanpassingen wel een ruime overgangperiode wordt aangehouden. In de Tweede Kamer namen de geluiden toe, dat met name de middeninkomens tussen de wal en schip terecht zouden komen, gelet op het grote tekort aan woningen voor middeninkomens. En wat te denken van burgers zoals ouderen, die ter voorbereiding op een inkomensval of pensionering of betere bereikbaarheid van voorzieningen wegens gezondheid met gevolgen voor de levensverwachting van een lid van het huishouden, waren verhuisd naar een sociale huurwoning. **In het eindrapport van RIGO wordt vermeld dat er sinds 2012 een kentering is opgetreden en de leefbaarheid in de corporatiebuurten snel achteruit gaat. Dat kan geen toeval zijn. Van diverse zijden werd gewaarschuwd dat passend toewijzen, zou leiden tot een verandering van het bewonersbestand met alle gevolgen van dien.** Met het rapport over kwetsbare groepen in de sociale huursector, lijken die waarschuwingen nu te worden bewaarheid. Uiteindelijk zal dit negatieve gevolgen hebben voor de sociale huurmarkt op langere termijn en dus ook voor de kwetsbare groepen. Het is een tendens die, bij ongewijzigd beleid, kan leiden tot toenemende maatschappelijke onrust **(5).**

Omlabelen en ontlabelen

Gelet op het voorgaande vind ik het belangrijk aandacht te vragen voor de onderwerpen 'ontlabelen' en 'omlabelen'. **Dat is het ontdoen van een complex voor senioren van het seniorenlabel.** Corporaties zijn er huiverig voor omdat het veel weerstand en emoties oproept, zoals in oktober 2015 gebeurde bij een poging tot ont- of omlabeling in mijn woonplaats. In de spaarzame publicaties over dit onderwerp worden als argumenten voor z'n wijziging aspecten aangehaald als slechte verhuurbaarheid, ouderen verkassen niet graag etc. Misschien is het zinnig om ook eens een gedegen analyse te maken naar de werkelijke oorzaken, dat de doorstroming ook in die complexen stagneert. Ik ken situaties waarbij senioren hun huis hadden verkocht, maar niet in aanmerking kwamen voor een seniorenwoning in de sociale huursector. We weten nu van de door Aedes zelf ingebrachte rapporten, dat de slechter wordende leefbaarheid in wijken mede het gevolg is van een wijziging in het bewonersbestand. Dat toont aan, dat de wijziging van de toewijzingsregels averechts heeft gewerkt

en er is dan ook alle reden voor huurders om alert te zijn op nieuwe onrust. Daarnaast denk ik dat huurders die hiermee worden geconfronteerd en een huurovereenkomst hebben waarin de woning expliciet wordt aangemerkt als seniorenwoning (55+), juridisch sterk staan. Veel zal afhangen van de kwaliteit van de communicatie, het overleg en eventuele flankerende maatregelen **(6)**.

Gelet op het voorgaande heb ik reeds in 2010 en 2011 de volgende acties ondernomen om als huurder mijn persoonlijke zorg en betrokkenheid te uiten:

--Op 16 december 2010 richtte ik een mijns inziens goed onderbouwd verzoek aan de Tweede Kamer en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, om de nieuwe regels voor toewijzing van sociale huurwoningen te heroverwegen (zie pdfbijlage bij de aanbiedingsmail).

--In een ingezonden brief in een lokale/regionale krant schreef ik op 20 december 2010 dat een goede woningmarkt alleen kan worden verwezenlijkt door 'een evenwichtig en samenhangend beleid, waarbij alle aspecten van de complexe woningmarkt goed worden bekeken en zorgvuldig worden afgewogen' (citaat). Daarbij heb ik er met nadruk op gewezen dat de demografische en sociale verhoudingen in woonwijken als gevolg van het nieuwe huurbeleid ingrijpend zouden wijzigen (zie pdfbijlage bij aanbiedingsmail).

--Na een publicatie over de wijzigingen op de woningmarkt waarin een kwalificatie van een directeur-bestuurder van een woningcorporatie was opgenomen over 'scheefhuurders', ben ik via correspondentie met haar het debat aangegaan. Ik vond dat bij de negatieve kwalificatie 'scheefhuurders', onvoldoende rekening werd gehouden met de achterliggende redenen. Zo waren er senioren die ruimschoots voordat de regels werden veranderd al anticipeerden op een toekomstige inkomensval en om die reden kozen voor een sociale huurwoning **(7)**. Zo'n anticipatie op toekomstige veranderingen is toch alleen maar te waarderen.

Integratie en segregatie

Bij kwetsbare huurders dan wel huishoudens spelen naast lage inkomens en opleiding, factoren mee als verminderde zelfredzaamheid en de aanwezigheid van fysieke en/of psychische gezondheidsproblemen. Door extramuralisering, het streven om buiten de muren van een instelling gelijkwaardige zorg te bieden, neemt het aantal kwetsbare ouderen toe. Het zijn zorgwekkende ontwikkelingen en de verwachting is dat die zullen toenemen. Bij de toewijzing van woningen aan mensen met een beperking en statushouders is het onderwerp integratie van groot belang. De statushouders zelf maar ook burens en anderen, zijn gebaat bij goede integratie. Mijn ervaring is dat vooral onvoldoende kennis van de Nederlandse taal goede integratie in de weg staat en tot misverstanden kan leiden. Lokale overheden en corporaties kunnen stappen nemen om via participatie oplossingen te bieden. De overheid heeft een zorgplicht als het gaat om inburgering. Ik heb enig inlevingsvermogen, want op mijn 18e emigreerde ik naar Canada en was daar vreemdeling. Ik heb toen in 1966 wel als voorbereiding de taal geleerd en dat werd door de Canadese ambassade geverifieerd in de aanvang van het emigratietraject. Maar men moet ook bereid zijn te integreren. In mijn woonplaats Hoogeveen hebben we als huurders niet te klagen over de lokale overheid en de woningcorporatie. Wel is het merkbaar dat de problemen toenemen en de conclusies uit de diverse rapporten in de directe omgeving waarneembaar zijn. Oplossingen in de vorm van een goede spreiding van kwetsbare groepen over straten en wijken en goede zorg zijn essentieel. Maar vooral het pleidooi van de NVM voor een Nationaal Woningbouwplan met substantiële groei van het aantal woningen, zal een garantie kunnen bieden voor betere leefbaarheid in woonwijken. De directeur van een woningcorporatie voegde er nog een aspect aan toe: 'Zorg dat mensen aan het werk zijn, ook als ze een beperking hebben'. Dat zal niet opgaan voor de ouderen die door leeftijd niet meer deelnemen aan het arbeidsproces en door extramuralisering langer zelfstandig zullen moeten blijven

wonen. Zijn visie toont wel aan dat de situatie op de woningmarkt in belangrijke mate afhangt van de economische situatie en die is momenteel onzeker. Misschien moet er ook meer nadruk worden gelegd op participatie, zoals ligt besloten in het woord naoberschap (nabuurschap). Daar kan nog veel winst worden behaald en hopelijk komt dat ook aan de orde bij de evaluatie van de (herziene) Woningwet in de Tweede Kamer **(8)**. **Ik wens de sector, corporaties, huurders en verder allen die erbij betrokken zijn, veel wijsheid en sterkte toe bij het omgaan met dit complexe dossier.**

Bronnen:

1. 'Evaluatie herziene Woningwet Kansen en belemmeringen voor de maatschappelijke opgave van woningcorporaties'. Commissie-Van Bochove, Den Haag, 6 november 2018. Analyse over knelpunten rondom passend toewijzen, bijlagen pagina 22. Persbericht van branchevereniging van woningcorporaties Aedes, 19 november 2018. 'Evaluatie Woningwet: geef gemeenten, huurders en corporaties meer ruimte voor lokaal woonbeleid'.
2. Quote uit een persbericht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), 11 oktober 2018. 'Alle seinen staan op rood voor woningmarkt in Nederland'.
3. Hoofdrapport 'Ver van huis' van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Kamerstuk 33606, 30 oktober 2014. Nederlands Dagblad, 15 november 2018 en 4 juni 2012 respectievelijk 'Krapte op de woningmarkt. Corporaties vragen om problemen', interview met Arthur Docters van Leeuwen met onder andere quotes als: 'We willen hier in Nederland geen getto's' en 'Scheefwonen aanpakken is prima, maar niet te snel'. De Telegraaf, 31 juli 2013: 'Corporatie bankroet door fouten topman. Woningstichting moet gered worden door huurverhoging'. Dagblad van het Noorden, 1 november 2014 'Huurders corporaties balanceren op heel dun koordje'. NRC-Handelsblad, 19 augustus 2016 'Opmars beleggers op huurmarkt. Buitenlandse beleggers zijn bezig met een opmars op de Nederlandse huurwoningenmarkt'.
4. Eindrapport 'Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid'. RIGO Research en Advies Woon- werk- en leefomgeving in opdracht van de Vereniging van woningcorporaties Aedes, samenvatting, inleiding en pagina 6. Persbericht Aedes, 8 november 2018 'Woningcorporaties: grotere tweedeling leidt tot nieuwe achterstandswijken'. Schrijven van Jaap Spaans op verzoek van Huurders Vereniging Cascade over extramuralisering, in relatie tot het Concept Woningmarktonderzoek Hoogeveen 2016. Ingezonden aan Cascade op 18 april 2016.
5. Kamerbrief 32324 van 23 februari 2010 met als onderwerp 'Kabinetscrisis 2010' en informatie over het tijdelijke beheer van departementen. BN De Stem, 2 september 2010: 'Sociale huurmarkt blijft op slot'. Binnenlands Bestuur, 6 december 2010. 'Corporaties in het nauw'. Besluit van 25 april 2013 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (huurverhoging op grond van inkomen) met Nota van toelichting, 26 april 2013. Dagblad van het Noorden, 20 november 2018 'Pak sociale problemen echt aan'. Opiniebijdrage van een directeur van een woningcorporatie.
6. 'Rapport Verhuurbaarheid seniorenwoningen' publieksversie. Ruimte voor zorg B.V. Utrecht, 2015. Over het ontlabelen/omlabelen van seniorencomplexen in de sociale huursector.
7. Ingezonden brief van mij in de Hoogeveense Courant van 19 april 2012 naar aanleiding van publicatie 'Kabinetsplan woningmarkt desastreus'. Brief aan mijn woningcorporatie en schriftelijke reactie aan mij gericht van de directeur-bestuurder van 12 juni 2012. Deze correspondentie is niet bijgevoegd.
8. 'De integratie van statushouders in Nederlandse gemeenten: problemen en oplossingsrichtingen'. Regioplan pagina's 20, 21 en 22. Nieuwsbericht van de Vereniging van Nederlandse Gemeente op 21 november 2018: 'Minister Koolmees: Gemeente neem de regie op inburgering'. Gemeente Hoogeveen Woonvisie 2012-2020 'Focus op een aantrekkelijke stad', pagina 5 e.v. Samenvatting. Eerste Kamer der Staten-Generaal. Verslag van de vergadering van 13 juni 2017 'Behandeling (wijziging) Wet inburgering'.
