

Gemeentelijk huisvestingsbeleid en armoede

Door Raf Janssen



In het voorjaar van 2022 vinden in gemeenten coalitiebesprekingen plaats. Wonen was in de verkiezingsstrijd veruit het belangrijkste onderwerp. Dat zal zijn vertaling vinden in de coalitieprogramma's. Raf Janssen noemt elf punten die in het lokaal huisvestingsbeleid geregeld kunnen worden in het belang van huishoudens met een smalle beurs.

Sociale Alliantie vroeg al eerder aandacht voor volkshuisvesting en armoede

Een van de belangrijkste oorzaken van het proces van toenemende verarming moet gezocht worden in het beleid rond huisvesting. In de eerste publicatie van de Sociale Alliantie – Om sociale rechtvaardigheid – uit 2000 heeft Hub Crijns al een hoofdstuk gewijd aan dit onderwerp. Daarin nam hij stelling tegen een huisvestingsbeleid dat steeds meer in het teken werd gezet van privatisering en liberalisering. Hij wees daarbij op de funeste gevolgen voor de minima: stijgende woonlasten, toename van problematische huurschulden, toenemend tekort aan betaalbare huurwoningen. Deze gevolgen zijn sinds 2000 alleen maar ernstiger geworden wat betreft intensiteit en omvang. De mogelijke oplossingen die toen voorgesteld

werden, zijn nog steeds actueel: verbeteren van de inkomenspositie van huishoudens met een minimuminkomen zodat deze huishoudens de stijging van de woonkosten bij kunnen benen; mogelijkheden voor lagere inkomens om een woning te kopen; verkleinen van de ongelijkheid tussen kopers en huurders door het maximeren van de hypotheekrenteaftrek. In 2000 werd in kringen van de Sociale Alliantie gesproken over 'aanwijsbare politieke onwil in het beleid van de volkshuisvesting' waardoor de armoede van groepen burgers door te hoge woonlasten verder blijft oplopen. Wat dat betreft wachten we nog steeds op een helder en duidelijk beleid van de landelijke politiek om een einde te maken aan de toename van het armoedevraagstuk vanwege het gevoerde huisvestingsbeleid. De belangrijkste stappen naar een verbetering van het beleid moeten gezet worden door de landelijke politiek. Dat wil echter niet zeggen dat op lokaal vlak niets kan gebeuren. Op dit moment vinden in bijna alle gemeenten coalitiebesprekingen plaats voor de vorming van nieuwe colleges van B&W. Wonen was in de verkiezingsstrijd veruit het belangrijkste onderwerp. Dat zal ongetwijfeld zijn vertaling vinden in de coalitieprogramma's. Het is in het belang van huishoudens met een minimuminkomen als in deze programma's een aantal maatregelen wordt genomen die een einde maken aan een volkshuisvestingsbeleid dat armoede veroorzaakt, intensiveert en in stand houdt. Hieronder volgen als suggestie tien maatregelen. Wellicht kan voor de eigen gemeente nagegaan worden wat het reeds gevoerde beleid of het nieuw af te spreken beleid is op deze punten.

Maatregel 1: Bouw betaalbare huurwoningen

Bouwen, bouwen, bouwen was de leus van menige politieke partij tijdens de afgelopen periode van gemeenteraadsverkiezingen. De partijen die deze leus het hardste roepen, zijn doorgaans ook de partijen die het bouwen liefst helemaal over willen laten aan de markt. Daarbij sluiten ze doorgaans met het grootste gemak de ogen voor het feit dat de markt alleen bouwt voor koopkrachtige vraag waarmee winsten gemaakt kunnen worden. In het belang van mensen met een kleine portemonnee kan de gemeente beter ophouden met praten over de woningmarkt en haar beleid vormgeven vanuit een solidaire visie op huisvesting met als doelstelling dat iedereen in de gemeente een goede woning heeft. Om verdere verarming tegen te gaan en om ook mensen met weinig geld recht te laten hebben op fatsoenlijke huisvesting, kan in het gemeentelijke beleid duidelijk worden vastgelegd dat 30-50% van de nieuw te bouwen woningen be-

taalbare huurwoningen moeten zijn. Binnen die doelstelling kunnen nog aanscherpingen worden gemaakt met het aangeven van percentages voor huren boven de basishuur die geheel of grotendeels nog vergoed worden door de huurtoeslag. De gemeente kan haar beleid wat betreft de bouw van typen woningen vastleggen in de bestemmingsplannen en daarover een doelgroepenverordening vaststellen. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars en met woningcorporaties. En als dat te stroef gaat of te lang duurt, kan de gemeente ook zelf het initiatief nemen tot de bouw van betaalbare woningen.

Maatregel 2: Stel grond beschikbaar

In veel wijken en dorpen liggen percelen braak die eigendom zijn van de gemeente. Of percelen kunnen worden verworven of vallen vrij als bijvoorbeeld een school wordt opgeheven. De gemeente kan deze grond tegen gereduceerde prijs ter beschikking stellen voor sociale woningbouw. Ook constructies met erfpacht bieden mogelijkheden om sociale woningbouw te stimuleren en betaalbaar te houden. Schoolgebouwen die niet meer gebruikt worden voor onderwijs en ‘terugvallen’ aan de gemeente, kunnen bij voorrang ingezet worden om sociale woningbouw te realiseren. Ook kan een gemeente maatregelen nemen om te verhinderen dat er geschikte panden voor sociale woningbouw zijn die echter leeg blijven staan uit speculatieoverwegingen.

Maatregel 3: Opkoopbescherming

Steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Om woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kan een gemeente ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren. Dit kan in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De gemeente moet vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

(<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>)

Maatregel 4: Faciliteer initiatieven van 'samenhuizen'

Samenhuizen is een term die in België wordt gebruikt voor gemeenschappelijk wonen. Er wordt van samenhuizen gesproken, wanneer bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid met elkaar samenleven. Voor de bewoners van zo'n woongemeenschap is de sociale meerwaarde van dit samenwonen erg belangrijk; ze wonen dus niet enkel samen vanuit economische motieven. Er bestaan verschillende vormen van woongemeenschappen in België – zoals het gemeenschapshuis, woongroepen, co-wonen, cohousing, leefgemeenschappen. In deze diverse vormen verschilt de mate van gemeenschappelijkheid. Sommige delen bijna alles en hebben alleen een privéslaapkamer, andere hebben een autonome privéwoning binnen een gemeenschappelijk woonproject. Wat al deze vormen gemeen hebben is dat er altijd een aantal gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn (Voor meer over initiatieven rond samenhuizen zie: <https://www.samenhuizen.be/nl/startgids>). Ook in Nederland zijn projecten rond gemeenschappelijk wonen in opkomst. Vaak ingegeven door sociale en ecologische motieven: samen doen met allerlei voorzieningen wat de natuur ontziet en de portemonnee spaart; het samenhuizen maakt het gemakkelijker om elkaar te ondersteunen en te helpen als dat nodig is. Een interessante ontwikkeling doet zich op dit terrein voor bij het opzetten van projecten met tiny houses (zie: <https://tinyhousenederland.nl/>).

Maatregel 5: Speciale eisen stellen bij aanbesteding

Als er bij woningbouwprojecten sprake is van aanbesteding kan de gemeente speciale eisen stellen die sociale woningbouw bevorderen. Zo kan bij voorbeeld bij het omvormen van bestaand vastgoed naar woningbouw niet alleen gekeken worden naar de financiële opbrengst van een vastgoed, maar ook naar sociale en ecologische opbrengsten. Bij het aanbesteden kan extra aandacht voor ecologische en sociale aspecten beloond worden met extra punten. Dat geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van klimaatvriendelijk bouw materiaal. En om armoede tegen te gaan zouden bedrijven die hun personeel minimaal 14 euro per uur betalen, beloond kunnen worden met extra punten bij de aanbesteding. Dat laatste is een heel concreet signaal dat de gemeente een bijdrage wil leveren aan het tegen gaan van de toename van werkende armen.

Maatregel 6: Pak energietransitie collectief aan

Om de opwarming van de aarde tegen te gaan, moeten we zo snel mogelijk van het gas af. De enorme stijging van de prijs van het gas maakt het niet-gebruik ervan nog urgenter en dwingerder. Dat lukt alleen als het collectief wordt aangepakt door de gemeenschappen. Die moeten daartoe in staat worden gesteld door de landelijke en lokale overheden. Door het Rijk en ook door gemeenten worden subsidies beschikbaar gesteld om woningen energieneutraal te maken. Soms zijn die subsidies nadrukkelijk bedoeld om in een deel van een stad of dorp de energietransitie collectief aan te pakken, voor alle woningen/huishoudens. Maar in heel veel gevallen wordt nog steeds gekozen voor een individuele aanpak. Dat wil zeggen dat iedere bewoner voor haar of zijn eigen woning en huishouden moet zorgen voor energiebesparing en zelf stappen moet zetten om van het gas af te komen. In heel veel situaties gaat dat niet werken, zeker niet voor huishoudens met een kleine portemonnee. Die hebben eenvoudigweg niet het geld om de overstap naar het goed isoleren en het gasloos verwarmen van het huis te financieren. Ook niet nu de terugverdientijd korter is vanwege de hoge energieprijzen. Energietransitie vraagt om een collectieve aanpak. Als een gezamenlijk warmtenet niet haalbaar is, kan gedacht worden aan het gezamenlijk inkopen van (hybride) warmtepompen, zonnepanelen of andere voorzieningen. Bij het energiezuinig of energieneutraal maken van woningen moeten financiële constructies worden bedacht die maken dat alle huishoudens – dus ook de huishoudens die te kwetsbaar zijn om zich (verder) in de schulden te steken – daarin mee kunnen doen en ieder huishouden een bijdrage levert naar vermogen. De overstap naar een gasloze samenleving kan alleen gezamenlijk worden gezet.

Maatregel 7: Verken mogelijkheden van flexwonen

Flexwonen is een manier om op korte termijn huisvesting te creëren, voor een doelgroep die snel op zoek is naar een dak boven het hoofd: de zogenaamde spoedzoekers. De groep spoedzoekers is breed. Dit kunnen studenten of starters zijn, maar ook statushouders, arbeidsmigranten, iemand die net gescheiden is, mantelzorgers of iemand die uit een zorgsituatie komt en weer op eigen benen kan staan. Naar schatting van het Expertisecentrum Flexwonen zijn er zo'n anderhalf miljoen huishoudens in Nederland met behoefte aan een vorm van flexwonen. Genoemd Expertisecentrum

heeft een handreiking gemaakt om de vraag naar en de mogelijkheden voor flexwonen in beeld te krijgen en zelf lokaal aan de slag te gaan. (zie: <https://flexwonen.nl/handreiking-aan-de-slag-met-flexwonen/>) Met name bij jongeren en ouderen groeit de belangstelling voor het opzetten van initiatieven om collectief flexibele woonvormen te ontwikkelen. De gemeente kan dit stimuleren door de mogelijkheden te verruimen voor het realiseren van meergeneratiewoningen, mantelzorgwoningen of pre-mantelzorgwoningen.

Maatregel 8: Heb voldoende aandacht voor herstructurering

Veel landelijke en lokale partijen scharen zich achter het mantra 'bouwen-bouwen-bouwen'. Met die slogan wordt aangedrongen op de bouw van zo veel mogelijk nieuwe woningen aan de rand van dorp of stad. Nieuwe wijken dus. Dat is ook het gemakkelijkste en mogelijk ook het goedkoopste. De vraag is of dit beleid op korte termijn het meest verstandige is. Een beleid dat zich iets meer op de langere termijn richt, zal meer aandacht hebben voor de noodzaak van herstructurering van bestaande wijken. Met name rond de centra liggen vaak oudere wijken waar vaak huishoudens wonen met een smalle beurs. Het is belangrijk om in het lokale woningbeleid voldoende oog te hebben voor het opknappen van juist deze wijken en niet alle kaarten te zetten op het bouwen in weilanden aan de buitenkant van stad of dorp. Herstructurering kan ook gepaard gaan met de bouw van kleinere aangepaste woningen voor ouderen op lege plekken in de wijk. Ouderen kunnen dan een grotere woning vrij maken en toch in hun eigen vertrouwde wijk blijven wonen. Met een beleid van herstructurering kunnen vrij eentonig gebouwde woonwijken mogelijk veranderd worden in leefwijken, waar de inwoners gestimuleerd en gefaciliteerd worden om meer naar elkaar om te zien en ertoe bij te dragen dat iedereen meetelt en meedoet in de samenleving.

Maatregel 9: Bestrijd energie-armoede

Veel mensen met een kleine portemonnee moeten een steeds groter deel van hun inkomen uitgeven aan energie. Vorig jaar waren er al meer dan 550.000 huishoudens die kampen met energie-armoede: slecht geïsoleerde woning, hoge energiekosten, laag inkomen. Vanwege de enorme verhoging van de energieprijzen is dit aantal intussen ongetwijfeld al flink op-

gelopen en die stijging zal waarschijnlijk de komende tijd nog doorgaan. Het Rijk heeft inmiddels aan alle gemeenten geld beschikbaar gesteld om lage inkomensgroepen te compenseren voor de sterk gestegen energieprijzen. Daarbij is uitgegaan van een bedrag van 800 euro voor alle huishoudens met een inkomen van minder dan 120% van het sociaal minimum. Een gemeente mag daarvan afwijken: meer geven dan 800 euro compensatie; de inkomensgrens voor het recht op compensatie hoger stellen dan 120% bijvoorbeeld op 130%; een gedeeltelijke compensatie geven voor de inkomensgroep van 130-150%. Mogelijk kost dat de gemeente meer geld dan ze hiervoor van het Rijk ontvangt. Maar afgezien van het feit dat met een ruimhartiger regeling veel huishoudens een hoop ellende bespaard blijft, kan zo'n plusbeleid uiteindelijk ook voordelig zijn voor gemeenten: er komen minder huishoudens in de problemen waardoor extra menskracht en middelen voor schuldhulpverlening en andere vormen van hulp achterwege kunnen blijven. De meeste gemeenten betalen de compensatie uit aan de betrokken huishoudens. In sommige situaties is het wellicht beter om in overleg met de huishoudens de compensatie rechtstreeks over te boeken naar de energieleverancier, waardoor het maandelijks te betalen voorschot niet naar boven bijgesteld hoeft te worden en mogelijk zelfs omlaag kan. De gemeente kan nagaan of zo'n regeling de leverancier ook in financieel opzicht wat waard is, omdat er geen geld gestoken hoeft te worden in incasso-activiteiten en in het wegstrepen van oninbare schulden.

Maatregel 10: Verken mogelijkheden van woningtoewijzing

De gemeente kan regels stellen wat betreft het toewijzen van sociale huurwoningen aan bepaalde categorieën. Bij het maken van dergelijke regels doen zich de nodige valkuilen voor. Er kunnen regels worden opgesteld die het moeilijk maken voor lagere inkomensgroepen om in een bepaalde gemeente of in bepaalde wijken te gaan wonen. Ook kunnen regels met betrekking tot woningtoewijzing ertoe leiden dat wijken of straten hun gemengd karakter verliezen en de leefbaarheid afneemt vanwege de eenzijdige samenstelling van de huishoudens. Ook komt het voor dat groepen die allemaal in een slechte positie zitten elkaars concurrent worden of tegen elkaar uitgespeeld worden. Dat gebeurt bij voorbeeld in een aantal gemeenten met huisvesting van statushouders. Dit kan voorkomen worden door het bouwen van extra contingenten flexwoningen waar naast

vluchtelingen ook andere woningzoekenden (tijdelijk) gehuisvest kunnen worden.

Maatregel 11: Verleen steun aan huurdersorganisaties

In het lokale woonbeleid hebben woningcorporaties een belangrijke rol. Over allerlei zaken kunnen afspraken gemaakt worden tussen gemeente en corporaties: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, doorstroom. Dat wordt vastgelegd in zogeheten prestatieafspraken. Bij die te maken afspraken is ook een rol weggelegd voor belangenverenigingen van huurders. In veel gemeenten zijn deze verenigingen niet meer zo sterk en zo actief. Niet alleen de corporaties, maar ook de gemeente zou deze belangenverenigingen kunnen ondersteunen, omdat ze een goede bijdrage kunnen leveren aan het woonbeleid van een gemeente.

Panningen, 25 maart 2022

Raf Janssen