

# HUIZEN VOOR MENSEN NIET VOOR WINST!



**ONZE VISIE OP EEN RADICAAL  
RECHTVAARDIG WOONBELEID**

**ACTIECOALITIE WOONOPSTAND | NOVEMBER 2023**

# SAMENVATTING

We hebben in Nederland te maken met een kolossale wooncrisis, die in de afgelopen jaren alleen maar erger is geworden. Op grote schaal en steeds vaker wordt het recht van mensen op behoorlijke huisvesting geschonden. We zien allemaal dat de overheid dit recht met voeten treedt. Decennia van woonbeleid gericht op het bedienen van de markt heeft de Nederlandse volkshuisvesting uitgehold. Woningcorporaties moesten zich gaan gedragen als ondernemingen en wonen wordt steeds meer aan de markt overgelaten. Beleggers en huisjesmelkers hebben vrij spel gekregen en veel mensen zijn in te dure en onzekere woonomstandigheden geduwd.

We hebben nu een punt bereikt dat bijna 100.000 mensen dak -of thuisloos zijn en ruim 800.000 huurders te duur wonen. Ruim 25% van alle huurders houdt na het betalen van de huur onvoldoende geld over om eten te kopen. De huidige inflatie en energiecrisis maken deze betaalbaarheidsproblemen alleen maar erger. Meer dan 550.000 huishoudens met een laag inkomen wonen ook in slecht geïsoleerde woningen, of hebben hoge energiekosten. Zij worden hard geraakt in hun bestaan.

Dit zijn problemen die wij al langer aankaarten. De laatste jaren krijgt de woonproblematiek wat meer aandacht van de politiek en benadrukken politici graag dat wonen een recht is. Maar de radicale beleidsverandering waar wij voor de straat op gingen, is uitgebleven.

Daarom blijven wij actievoeren en zetten wij de Woonopstand door. Wij zijn een landelijke coalitie van verschillende woonactiegroepen uit het hele land. In nauwe samenwerking zetten wij ons in voor een radicaal ander en rechtvaardiger woonbeleid dat het realiseren van het grondrecht op wonen centraal stelt. Elke actiegroep of organisatie die niet partijpolitiek gebonden is en zich kan vinden in onze eisen en doelstellingen kan zich aansluiten bij de Woonopstand.

De Woonopstand komt in actie voor het recht op wonen voor iedereen. Dit recht biedt een antwoord op de huidige wooncrisis en beschermt ons in de toekomst tegen nieuwe crises. Het recht op behoorlijke huisvesting is het recht om te leven in vrijheid, zekerheid en waardigheid in een woonomgeving die bestaat uit meer dan alleen vier muren en een dak. Een woning moet voelen als een thuis in een prettige en veilige leefomgeving met voorzieningen in de buurt die essentieel zijn voor een goede toekomst voor jezelf en je gezin of leefverband. Over heel de wereld zetten activisten zich hiervoor in en werken zij solidair samen om dit recht te verwezenlijken.

De overheid heeft de verplichting om mensenrechten te respecteren, beschermen en te verwezenlijken. Respecteren betekent dat het zelf (en middels de mensen die namens haar handelen) geen rechten schendt. Die schendingen vinden nu wel plaats. Zo is dakloosheid de meest ernstige schending van het recht op behoorlijke huisvesting. Beschermen betekent dat de overheid ervoor zorgt dat burgers worden beschermd tegen schendingen van hun rechten door verhuurders of andere instanties. Verwezenlijken betekent dat de overheid er alles aan moet doen om ervoor te zorgen dat rechten waargemaakt worden, bijvoorbeeld met goed beleid, wetgeving en afdwingbare resultaatverplichtingen.

In de huidige wet- en regelgeving is het recht op huisvesting nog niet voldoende gegarandeerd. Terwijl volgens de grondwet de overheid moet zorgen voor voldoende betaalbare en goede woningen. Ook heeft de Nederlandse overheid zich aangesloten bij internationale mensenrechtenverdragen die zij behoort te volgen.

Toch is het recht op wonen nog steeds niet voldoende afdwingbaar. Het is duidelijk dat de overheid haar verplichtingen niet na zal komen zonder dat wij onze rechten opeisen.

Wij zijn woest dat zo veel mensen nog steeds aan hun lot worden overgelaten. En wij blijven actie voeren totdat het recht op huisvesting niet alleen een slogan, maar voor iedereen werkelijkheid is. Sluit je aan om samen onze rechten op te eisen!

### **Concreter eisen wij:**

1. Veranker het recht op behoorlijke huisvesting steviger in wet- en regelgeving
2. Ontwikkel huisvestingsstrategieën gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting
3. Voer een institutionele vernieuwing van de corporatiesector door. Democratiseer de volkshuisvesting en biedt meer zeggenschap aan huurders en woningzoekenden.
4. Voer een actief grondbeleid dat aanstuurt op de differentiatie van nieuwbouw en ruimte biedt aan voldoende sociale huur en wooncoöperaties.

# INHOUDSOPGAVE

<b>Samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1. Visie</b>	<b>6</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Wie zijn wij?</li><li>• Wat zijn onze overtuigingen, waarden en normen?</li></ul>	
<b>Hoofdstuk 2. Historische context</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3. Missie</b>	<b>9</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Behoorlijke huisvesting: 7 kernelementen</li></ul>	
<b>Hoofdstuk 4. Overheidsverplichtingen</b>	<b>14</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Het recht op een veilig, vredig en waardig leven</li><li>• Progressieve realisatie van het recht op behoorlijke huisvesting</li></ul>	
<b>Hoofdstuk 5. Eisen</b>	<b>17</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Veranker het recht op behoorlijke huisvesting steviger in wet- en regelgeving</li><li>• Ontwikkel huisvestingsstrategieën gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting</li><li>• Voer een institutionele vernieuwing van de corporatiesector door. Democratiseer de volkshuisvesting en biedt meer zeggenschap aan huurders en woningzoekenden.</li><li>• Voer een actief grondbeleid dat stuurt op de differentiatie van nieuwbouw en ruimte biedt aan voldoende sociale huur en wooncoöperaties</li></ul>	

# INLEIDING

In de afgelopen jaren vonden er door heel Nederland woondemonstraties plaats. Duizenden mensen kwamen samen in verschillende steden om een radicaal ander woonbeleid op te eisen. Wij organiseerden in Rotterdam de Woonopstand, waar bijna 10.000 mensen protesteerden tegen de huidige wooncrisis en de schendingen van het recht op behoorlijke huisvesting die al jaren plaatsvinden.

Deze wooncrisis is niet uit de lucht komen vallen. Deze wooncrisis wordt vandaag de dag door steeds meer mensen gevoeld, maar veel mensen wordt al jarenlang hun recht op een behoorlijk huis onthouden. Decennia van neoliberale woonpolitiek hebben de Nederlandse volkshuisvesting uitgehold, beleggers en huisjesmelkers vrij spel gegeven, en veel mensen in preciaire woonomstandigheden geduwd. We hebben nu een punt bereikt dat bijna 100.000 mensen dak- of thuisloos zijn en wonen voor velen onzeker en onbetaalbaar is geworden. Een kwart van de huurders in Nederland, ruim 800.000 huishoudens, betaalt zulke hoge woonlasten dat zij te weinig geld overhouden om alle andere kosten voor levensonderhoud te kunnen betalen. De huidige inflatie en energiecrisis maken deze betaalbaarheidsproblemen enkel erger. Meer dan 550.000 huishoudens met een laag inkomen wonen in slecht geïsoleerde woningen, of hebben hoge energiekosten. Zij worden hard geraakt in hun bestaan.

Dit zijn problemen die Woonopstand al lang aankaat. De laatste tijd krijgt de woonproblematiek wat meer (politieke) aandacht, en benadrukt de nieuwe Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening graag dat wonen een recht is. Maar de radicale beleidsverandering waar wij voor de straat op gingen, is uitgebleven. Wij zien dat de sleutelkarakteristieken van het recht op behoorlijke huisvesting onder druk staan of worden geschonden. De betaalbaarheid, woonzekerheid, kwaliteit, bewoonbaarheid, beschikbaarheid, toegankelijkheid, en de locatie van woningen zijn voor teveel mensen niet op orde. Wij zijn nog steeds woest dat zo veel mensen hun recht op behoorlijke huisvesting onthouden wordt. En wij blijven actie voeren totdat het recht op huisvesting niet alleen een slogan, maar verwezenlijkt beleid is.

Over heel de wereld zetten activisten zich hiervoor in en werken zij solidair samen om dit recht te verwezenlijken. In dit visie document zetten wij uiteen hoe we in de toekomst verder willen werken als landelijke actiecoalitie. Wij leggen uit wie en wat de Woonopstand is, wat het recht op behoorlijke huisvesting behelst, en hoe wij deze rechten, aanspraken en vrijheden vertalen naar concrete doelstellingen

# 1. VISIE

Binnen de woonbeweging is de Woonopstand een landelijke actiecoalitie van verschillende organisaties en actiegroepen die met elkaar samenwerken.

Elke organisatie kan zich bij de Woonopstand aansluiten als deze:

- niet partijpolitiek gebonden is;
- onze normen en waarden onderschrijft;
- zich grotendeels kan vinden in onze visie, missie, doelstellingen, strategieën en tactieken

**HUIZEN VOOR MENSEN  
NIET VOOR WINST**  
WOONOPSTAND.NL

## *Wat zijn de overtuigingen, normen en waarden van Woonopstand?*

**Wij geloven** in een samenleving waarin iedereen behoorlijk, zeker, betaalbaar en naar behoefte kan wonen. Een samenleving die sociaal, gelijkwaardig en rechtvaardig is en waarin het recht op behoorlijke huisvesting is ingevoerd en wordt nageleefd. Waarin wonen niet als individueel probleem, maar als collectieve verantwoordelijkheid wordt gezien. En natuurlijk waarin de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

**Normen en waarden**, twee verschillende begrippen die we graag als één laten klinken. Normen zijn ongeschreven regels over hoe je je hoort te gedragen. Waarden zijn de achterliggende idealen die als waardevol worden aangeduid; dingen die je belangrijk vindt, als persoon of als groep.

**Onze normen.** Wij zijn solidair met mensen wiens woonrechten door het huidige woonbeleid geschonden worden. Wij helpen elkaar en anderen daar waar het kan. Alle coalitieleden zijn gelijkwaardig aan en tolerant jegens elkaar. Wij handelen integer. Wij houden rekening met de gevoelens van anderen. Wij gaan intern en extern op een respectvolle manier met elkaar om.

**Onze waarden.** Wij staan voor solidariteit, zeggenschap, toegankelijkheid, respect, gelijkwaardigheid, rechtvaardigheid, en radicale democratie.

## 2. HISTORISCHE CONTEXT

### *Hoe zijn we in deze crisis terechtgekomen?*

We geven een korte schets van hoe, in de afgelopen dertig jaar, de Nederlandse woonpolitiek langzaam maar zeker is vermarkt en de volkshuisvesting is uitgehold.

In de afgelopen decennia is de volkshuisvesting enorm veranderd. Zij is van waardige volkshuisvesting geworden tot een gemarginaliseerde sector. We moeten niet vergeten dat de strijd voor goede betaalbare huisvesting meer dan 150 jaar geleden begon in vooral kringen van arbeiders. De woningwet van 1901 en veel van de verworvenheden erna zijn dan ook het resultaat van hun politieke en sociale strijd en de inzet van vele vrijwilligers. Eind jaren '80 van de vorige eeuw waren er door hun inspanningen zo'n 800 woningbouwverenigingen, waarvan zo'n 300 gemeentelijke woningbedrijven.

De eerste grote verandering vond plaats in de jaren '80 met kabinet Lubbers II. Dat kabinet begon met het stimuleren van het eigenwoningbezit, geïnspireerd door het Right to Buy-beleid van Margaret Thatcher in Engeland. Staatssecretaris Heerma schreef toen de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', omdat het kabinet af wilde van een centraal gestuurde volkshuisvesting. Dit was ingegeven door een hervorming van de verzorgingsstaat, oftewel bezuinigingen.

Het leidde in 1995 tot een van de opzienbarende gebeurtenissen in de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting: de verzelfstandiging van de woningcorporaties en de zogenaamde brutering van de volkshuisvesting: 'operatie-Heerma'. Deze brutering kende twee kanten: een verzelfstandiging in bestuurlijk en financieel opzicht. De woningbouwverenigingen verdwenen en werden woningcorporaties. Woningcorporaties moesten voortaan hun eigen broek ophouden. De overheid zette zichzelf op afstand. Ruim een eeuw was het ministerie van Volkshuisvesting het departement met de grootste uitgaven.

We maken een grote stap voorwaarts in de tijd. In 2014 ging toenmalig VVD-minister van Wonen Stef Blok de vastgoedmarkt op om internationale beleggers aan te trekken. Hij beloofde ze deregulering van de huursector en een toename van de mogelijkheden om huren te verhogen. Tegelijk dwong hij de corporatiesector zich te focussen op één kerntaak: het voorzien in sociale huisvesting als 'rompvoorziening' voor een verder afgebakende maatschappelijke groep. En zo werden onder andere de Woningwet en de Wet doorstroming huurmarkt, die tijdelijke contracten mogelijk maakt, ingevoerd. Op deze en andere manieren kregen commerciële verhuurders alle ruimte, ten koste van de volkshuisvesting. Volgens Stef Blok was de woningmarkt daarna 'af' en hij was er trots op dat hij als eerste VVD'er in 2017 een heel ministerie had doen verdwijnen. In kabinet Rutte III verviel de functie van minister van Wonen en werd deze ondergebracht onder het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Na aanhoudende kritiek op het verdwijnen van het ministerie VROM is er een stap gemaakt door het huidige kabinet richting een nieuw departement door Hugo de Jonge aan te wijzen als Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de anderhalf jaar dat De Jonge minister is geweest, heeft hij continu lippendienst bewezen aan het recht op wonen. Maar echte verandering is uitgebleven. De verhuurderheffing is opgeheven (zoals de woonbeweging altijd heeft geëist), en tijdelijke contracten van twee jaar voor zelfstandige woonruimten worden afgeschaft. Maar tegelijkertijd heeft deze minister flexwonen alleen maar uitgebreid door de bouw van tijdelijke containerwoningen te stimuleren. Fundamentele investeringen in de volkshuisvesting zijn uitgebleven en het recht op een behoorlijk thuis wordt nog dagelijks met voeten getreden.



# 3. MISSIE

Wij staan voor een radicaal ander woonbeleid dat het recht op behoorlijke huisvesting als uitgangspunt en doel hanteert. Woonopstand wil dat er uitvoering gegeven wordt aan dit grondrecht op wonen.

Het recht op wonen is niet alleen verankerd in onze grondwet maar ook in internationale en Europese verdragen. De Verenigde Naties hebben bepaald dat het recht op behoorlijke huisvesting het recht is om te leven in vrijheid, zekerheid, en waardigheid. Een huis is dus meer dan vier muren en een dak. Iedere woning moet voelen als een thuis in een prettige en veilige leefomgeving met voorzieningen in de buurt die essentieel zijn voor de verdere ontplooiing van jezelf, je gezin, of andere medebewoners.

## ***Behoorlijke huisvesting: 7 kernelementen***

Om te kunnen genieten van dat recht dient huisvesting 'behoorlijk' te zijn. Behoorlijkheid wordt in het internationale recht op huisvesting bepaald aan de hand van de volgende zeven kernelementen:

1. Betaalbaarheid
2. Het veiligstellen van woonzekerheid
3. Bewoonbaarheid/kwaliteit
4. Beschikbaarheid van diensten, materialen, faciliteiten, en infrastructuur
5. Toegankelijkheid
6. Locatie
7. Culturele aanvaardbaarheid

Al deze zeven kernelementen zijn even belangrijk en zijn niet inwisselbaar. Samen vormen deze kernelementen van het internationaal recht op behoorlijke huisvesting de basis van onze visie en onze doelstellingen.

## 3.1 BETAALBAARHEID

Betaalbaarheid betekent dat de kosten van wonen niet dusdanig zijn dat het toegang tot andere rechten belemmert. Dat betekent dat niemand zoveel moet betalen voor huisvesting dat andere levensbehoeften en het kunnen participeren in de maatschappij (bijvoorbeeld voor sport, cultuur enz.) onder druk komen te staan.

Betaalbaarheid is bovendien intrinsiek verbonden met de andere eisen van behoorlijkheid. Dat wil zeggen dat betaalbaarheid niet alleen om geld gaat. Betaalbare huisvesting, om behoorlijk te zijn, dient bijvoorbeeld ook toegankelijk te zijn (passend), te voldoen aan kwaliteitseisen en toegang te bieden aan voorzieningen. Een huis is immers meer dan vier muren en een dak waar een bepaalde prijs voor wordt betaald. Het is een plek vanwaar een veilig, vreedzaam en waardig leven kan worden opgebouwd. Met een gezin met twee kinderen noodgedwongen in een één-slaapkamer-appartement van 30 vierkante meter leven omdat dat de enige 'betaalbare' optie is, voldoet niet aan die eisen.

Het recht op een betaalbare woning is op dit moment ver te zoeken. Er is sprake van een ernstige betaalbaarheidscrisis, met name voor huurders. Zoals eerder vermeld wonen ruim 800.000 huurders te duur en houdt 25 procent van alle huurders, na het betalen van de huur, onvoldoende over voor noodzakelijke uitgaven om in het levensonderhoud te voorzien. Deze betaalbaarheidsproblemen worden door de huidige inflatie- en energiecrisis enkel versterkt. Daarnaast komt 5 procent van de woningbezitters moeilijk rond, en 11 procent van hen ervaart de maandelijkse woonkosten als een zware last.

## 3.2 WOONZEKERHEID

Woonzekerheid dient de norm te zijn voor alle bewoners, maar dat is het al lang niet meer. Recent onderzoek (WoON 2021) toont aan dat één op de vijf mensen die recent verhuisd zijn een tijdelijk huurcontract heeft gekregen. De tijdelijkheid van deze contracten zorgt voor veel woononzekerheid. Vaak wordt gezegd dat tijdelijk of 'flexibel' wonen een individuele keuze is, maar in deze wooncrisis valt er niets te kiezen. Het is 'take it or leave it', want voor jou honderd anderen.

Tot 2006 was de huurbescherming en contractvorming strenger in Nederland. Maar onder invloed van belangengroepen in de vastgoedsector zijn er talrijke flexibele vormen van huurcontracten wettelijk toegestaan. Daarmee zijn voor jonge mensen flexibele huurcontracten normaal geworden, met veel woononzekerheid tot gevolg. We zien dat huurders met een tijdelijk contract te vaak machteloos staan tegenover huurverhogingen

die tot onbetaalbaarheid leiden, overlast of bedreigingen en gedwongen huisuitzettingen of verhuizingen. Mensen stellen noodgedwongen grote levensbeslissingen, zoals gezinsvorming, uit en zijn genoodzaakt hun leven 'op pauze' te zetten. Ernstige langdurige lichamelijke en psychische gezondheidsklachten als gevolg van verhoogde stress zijn geen uitzondering. Gedwongen verhuizingen en huisuitzettingen kunnen verder escaleren in dak- en thuisloosheid. Dit is een direct gevolg van het gevoerde woonbeleid: de overheid doet te weinig aan preventie om dak- en thuisloosheid in zulke situaties te voorkomen en het recht op huisvesting te waarborgen.

Daarom willen we dat de overheid opnieuw woonzekerheid biedt en slechts in zeer uitzonderlijke gevallen flexibele contracten toelaat. Voor het veiligstellen van woonzekerheid moet de overheid wettelijke bescherming instellen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd dient weer de norm te worden. Met de afschaffing van tijdelijke contracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte (kamers) is de woonzekerheid iets verbeterd. Maar tegelijkertijd blijft er veel onzekerheid bestaan als gevolg van het toestaan van tijdelijke contracten in tal van specifieke situaties.

Het bouwen van flexwoningen (woningen die ergens tijdelijk staan) draagt niet bij aan het veiligstellen van de woonzekerheid. Ook deze huurcontracten zijn eindig. Deze tijdelijke woningen, ook wel containerwoningen genoemd, hoeven niet aan het bouwbesluit voor nieuwbouw te voldoen en geven daarom vaak niet het comfort en veiligheid die je van een echte woning mag verwachten.

### 3. BEWOONBAARHEID & KWALITEIT

Bewoonbaarheid is in het recht op behoorlijke huisvesting breed gedefinieerd. Woningen moeten namelijk:

- voldoende groot, veilig, duurzaam, geïsoleerd, passend en goed onderhouden zijn,
- beschikken over alle noodzakelijke voorzieningen en
- geen gevaar opleveren voor de gezondheid van de bewoners.

Nederland faalt hierin. Dat is onder andere af te meten aan het aantal woningen dat nog steeds met vocht en schimmel te kampen heeft. Vocht of schimmel in huis kan gevaarlijk zijn, vooral voor mensen met astma. Zo hebben huurders in de corporatiesector in 24% van alle woningen nog steeds in meer of mindere mate last van vocht en/of schimmel. In de particuliere sector is dat percentage 23%.

Duurzaam betekent dat er bij de bouw of renovatie van woningen rekening wordt gehouden met het belang van toekomstige generaties en de leefbaarheid van onze planeet. Denk bijvoorbeeld aan circulariteit en het gebruik van natuurlijk of onschadelijke materialen.

Woonopstand spreekt zich uit voor de grootschalige renovatie van woningen en buurten in plaats van sloop. Het woonbeleid moet zich richten op intensivering van onderhoud en verduurzaming van de bestaande voorraad in de vorm van hoogwaardig (groot) onderhoud en/ of renovatie. Hierdoor voorkomen we onnodige verspilling van bouwmaterialen en behouden we cultureel erfgoed.

## **4. BESCHIKBAARHEID VAN DIENSTEN, MATERIALEN, FACILITEITEN EN INFRASTRUCTUUR**

Woningen moeten over faciliteiten beschikken die nodig zijn om comfort en welzijn zeker te stellen. Hieronder valt schoon drinkwater, sanitair, warmte, kook- en wasgelegenheid.

Hoewel Woonopstand collectieve woonvormen steunt, moeten er vraagtekens geplaatst worden bij de huidige kamerverhuur door huisjesmelkers waarbij veel mensen een keuken, een douche en een wc moeten delen. Er moet sprake zijn van fatsoenlijke huisvesting. Dat laatste is met name bij huisvesting van studenten en arbeids- en asielmigranten vaak niet aan de orde. Hoge bouwkosten mogen nooit ten koste gaan van de kwaliteit van woningen en beschikbaarheid van voorzieningen.

## **5. TOEGANKELIJKHEID**

Huisvesting moet voldoende beschikbaar en breed toegankelijk zijn voor iedereen die het nodig heeft. Dat wil zeggen, financieel (betaalbaar) en fysiek toegankelijk. Fysieke toegankelijkheid betekent dat de woning voor mensen met een (lichamelijke of verstandelijke) beperking geschikt moet zijn om waardig in te kunnen wonen. Vanuit het Verdrag inzake de Rechten van Mensen met een Beperking geldt de verplichting om bij voorbaat inclusief te bouwen. Deze verplichting wordt op dit moment niet nageleefd in Nederland. Een eerste belangrijke stap zou zijn dat er in Nederland op z'n minst voldoende passend gebouwd wordt, dus ook voor mensen met een beperking (inclusief oudere mensen die niet meer goed te been zijn en/of chronisch ziek zijn). Dat gebeurt in Nederland nog onvoldoende.

Volgens internationale mensenrechtenverdragen is het een verplichting van het Rijk om specifiek oog te hebben voor gemarginaliseerde groepen en mensen in kwetsbare situaties. Dit zijn vaak mensen die door hun inkomen of bijzondere omstandigheden moeilijk een woning kunnen vinden. Tegelijkertijd bestaat er op dit moment een enorm tekort aan sociale huurwoningen, en in steden in heel Nederland worden nog steeds sociale huurwoningen gesloopt, geliberaliseerd of verkocht. Corporaties verkopen regelmatig benedenwoningen die juist heel geschikt zijn voor ouderen of mensen met een beperking. Vaak zelfs met het expliciete doel om de sociale huurvoorraad terug te dringen. Deze praktijken zijn onverenigbaar met het recht op behoorlijke huisvesting, omdat de toegankelijkheid van de sociale huursector en specifieke woningen niet in acht wordt genomen bij het beheren van de woningvoorraad.

## 6. LOCATIE

Woningen moeten gevestigd worden binnen een bereik van vitale voorzieningen en bronnen van levensonderhoud, zoals werkgelegenheid, gezondheidszorg, onderwijsvoorzieningen, en winkels voor primaire levensbehoeften. Woningen mogen alleen gebouwd worden in gebieden die veilig zijn om in te leven en in het bijzonder ver weg van vervuilde grond.

Flexwoningen in Nederland zijn een uitstekend voorbeeld van hoe een ontoereikende locatie een schending op het recht van behoorlijke huisvesting kan zijn. Vaak staan deze flexwoningen op grond waar geen normale woningen gebouwd mogen of kunnen worden. Dit onderscheid is ontoelaatbaar. Het maakt de tweedeling in de maatschappij compleet. Terwijl voor de één met een hoger inkomen wel een behoorlijke woning gebouwd wordt, krijgen andere groepen mensen een onzekere flexwoning. Dit is discriminatie op basis van sociaaleconomische positie.

## 7. CULTURELE AANVAARDBAARHEID

Woningen moeten door hun bouwmethode en materialen bewoners in staat stellen om hun culturele identiteit te uiten. Zo is het bijvoorbeeld voor woonwagenbewoners belangrijk dat er een geschikte locatie en voldoende plaatsen beschikbaar zijn.

# 4. OVERHEIDSVERPLICHTINGEN

Woonbeleid dat het recht op behoorlijke huisvesting centraal stelt, vereist een radicaal andere visie op wonen. In de huidige wet- en regelgeving is het recht op huisvesting nog niet voldoende verankerd. De Nederlandse Grondwet noemt het aanbod van voldoende woningen als voorwerp van zorg van de overheid, maar dit recht is nog steeds niet voldoende afdwingbaar. Daarnaast is het recht op behoorlijke huisvesting ook vastgelegd in internationale verdragen waar Nederland gehoor aan dient te geven.

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de verplichtingen die de Nederlandse overheid heeft in het bewerkstelligen van het behoorlijk recht op wonen.

De overheid heeft de verplichting mensenrechten te respecteren, beschermen en te verwezenlijken. Respecteren betekent dat het zelf (en middels de mensen die namens haar handelen) geen rechten schendt. Beschermen betekent dat de overheid ervoor zorgt dat burgers worden beschermd tegen schendingen begaan door private partijen. Verwezenlijken betekent dat de overheid er alles aan moet doen om ervoor te zorgen dat rechten waargemaakt gaan worden door middel van beleid, programma's en wetgeving.

## **Concreet gezien moet de overheid:**

- het recht op behoorlijke huisvesting respecteren en niet verslechteren;
- bescherming bieden tegen private partijen;
- het recht op huisvesting promoten met positieve acties;
- zich maximaal inspannen;
- het maximum van de voor hen beschikbare middelen inzetten;
- onmiddellijke en concrete stappen zetten om dat recht op behoorlijke huisvesting progressief (in de loop der tijd) te realiseren.

Daarnaast moet overheidsbeleid erop gericht zijn dat slechts in noodgevallen een situatie van onvoldoende aantal wooneenheden mag bestaan. De staat moet gelijke toegang tot huisvesting realiseren en ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en passende huisvesting beschikbaar is.

### ***Progressieve realisatie van het recht op behoorlijke huisvesting***

Onderdelen van het recht op behoorlijke huisvesting zijn onderwerp van progressieve realisatie. Ze kunnen niet van de ene op de andere dag worden gerealiseerd. De geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting laat dit goed zien. De progressieve realisatie van kwalitatieve woningbouw zonder winstoogmerk heeft in de loop van de 20e eeuw voor een voorraad van meer dan 2 miljoen sociale huurwoningen gezorgd.

Enkele onderdelen behelzen verplichtingen die wel onmiddellijk moeten worden gerealiseerd. Dit zijn:

- Het verbod op discriminatie en adequate handhaving daarvan
- Woonzekerheid bieden aan hen die dat ontberen
- Het recht op huisvesting monitoren (waaronder dakloosheid)
- Bescherming tegen gedwongen huisuitzettingen en effectieve juridische bescherming tegen schendingen van het recht op huisvesting

Daarnaast hebben Nederlandse overheden de verplichting om stappen te nemen. Daarin ligt besloten dat het recht op behoorlijke huisvesting weliswaar niet van de ene op de andere dag kan worden gerealiseerd, maar er wel aantoonbare stappen moeten worden genomen om het recht op huisvesting ten volste te verwezenlijken. Een minimum verplichting is een plan waarin concrete doelstellingen staan waar de overheid zichzelf aan verbindt om het recht op huisvesting te verwezenlijken. Dit concrete stappenplan ontbreekt op dit moment in Nederland. Onderdeel van zo'n plan zijn in ieder geval maatregelen, zoals subsidies, om het recht op huisvesting te garanderen voor groepen en individuen die dit recht niet of onvoldoende kunnen genieten. Er moet daarbij ook goed worden gekeken naar de impact van beleid op groepen in kwetsbare situaties zoals mensen met een laag inkomen of met een beperking.

### ***Het recht op een veilig, vredig en waardig leven***

Het recht op behoorlijke huisvesting is het recht om ergens een veilig, vredig en waardig leven te leiden. Dat recht kent drie kernaspecten:

**1. Vrijheden**, zoals bescherming tegen gedwongen uitzetting en vernieling, en huisvredebreuk, alsmede het recht om zelf te kiezen waar men wil wonen en de vrijheid van beweging.

Dakloosheid is de ernstigste schending van het recht op behoorlijke huisvesting. Daarom dienen huisuitzettingen te allen tijde voorkomen te worden en als de rechter een huisuitzetting goedkeurt kan dat alleen onder strikte voorwaarden, onder andere het aanbieden van een alternatieve woonruimte geboden worden. Huisuitzettingen waar kinderen in het spel zijn, zijn niet toegestaan.

**2. Rechtsbescherming**, heeft betrekking tot drie cruciale elementen:

1. Burgers moeten hun rechten kunnen kennen en hebben daarom het recht op toegankelijke informatie
2. Anderen kennen de rechten van burgers, zoals ambtenaren.
3. Er is een laagdrempelige toegang tot recht, bijvoorbeeld via de Huurcommissie en de sociale advocatuur.

Als iemands recht op behoorlijke huisvesting geschonden wordt, moet deze persoon zijn rechten kunnen claimen, bijvoorbeeld door middel van een rechterlijke toets aan de grondwet. Het huidige kabinet heeft in juli 2022 laten weten deze rechterlijke toets niet in nieuwe wetgeving te willen verankeren. Rechters mogen daarom nog steeds niet toetsen aan sociale grondrechten, waaronder dus het recht op behoorlijke huisvesting.

**3. Aanspraken**, zoals gelijke toegang tot huisvesting (recht op non-discriminatie) en zeggenschap in besluitvormingsprocessen.

Ieder mens heeft recht op non-discriminatie, oftewel een gelijke behandeling. Maatregelen mogen niet discrimineren en discriminerende maatregelen moeten per direct worden stopgezet. Dit beginsel betekent ook dat er extra nadruk moet worden gelegd op mensen in kwetsbare situaties die dikwijls slachtoffer zijn van ongelijke behandeling. Denk aan mensen in armoede, alleenstaande ouders en vrouwen, mensen met een migratieachtergrond, LHBTQI+-ers, en mensen met een beperking. Om hun situatie gelijk te trekken kan positieve discriminatie middels een voorkeursbehandeling een oplossing bieden.

Met betrekking tot besluitvormingsprocessen moeten mensen mee kunnen beslissen over maatregelen die hun leefomstandigheden en dus hun recht op huisvesting raakt. Dit kan collectief (bijvoorbeeld op beleidsniveau), maar ook individueel (bijvoorbeeld in huisuitzettingsprocedures).



# 5. EISEN

## **1. Veranker het recht op behoorlijke huisvesting steviger in wet- en regelgeving**

De nationale en lokale overheden moeten wet- en regelgeving invoeren die het recht op huisvesting erkennen en die het gevolg zijn van het recht op behoorlijke huisvesting. In onze toekomstvisie op wonen zien wij geen plaats voor private investeerders en zolang zij zich bezighouden met woonrechten, dienen wet- en regelgeving investeerders te dwingen naar het recht op behoorlijke huisvesting te handelen. Daarin moet ook opgenomen worden dat het recht op behoorlijke huisvesting belangrijker is dan het rendement van investeerders en dat huurprijzen niet bepaald worden door de markt. Immers, publieke betaalbare huisvesting gaat niet samen met maximale private winsten.

## **2. Ontwikkel huisvestingsstrategieën gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting**

Wereldwijd zetten woonactiegroepen en NGO's zich in voor het behoorlijk recht op wonen. Internationale bewegingen zoals The Shift pleiten sterk voor op mensenrechten gebaseerd woonbeleid op internationaal en nationaal niveau. Wij halen veel inspiratie uit deze beweging en sluiten ons aan bij hun eis voor huisvestingsstrategieën gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting.

De overheid moet huisvestingsstrategieën ontwikkelen en implementeren met zeggenschap voor allen die door deze implementatie geraakt worden, inclusief dak- en thuisloze mensen, mensen die niet behoorlijk gehuisvest zijn en hun vertegenwoordigers. Deze strategieën moeten de volgende kernelementen bevatten:

- De prioritering van degene waarbij de nood het hoogst is gebaseerd op onder andere: wel of geen woning hebben, inkomen, gezondheid en staat van de woning
- Een garantie op zeggenschap gebaseerd op rechten (dus niet alleen meedoen, maar ook meebeslissen)
- Meetbare doelstellingen en tijdslijnen, inclusief monitoring van alle beleidsprogramma's
- Bij schendingen laagdrempelige toegang tot het recht vereenvoudigen en verruimen
- Duidelijke wetgeving die private investeerders verplicht het recht op behoorlijke huisvesting te realiseren
- Ministeries met bevoegdheden relevant voor huisvesting dienen eenzelfde benadering gebaseerd op het recht op behoorlijke huisvesting te hanteren

### **3. Voer een institutionele vernieuwing van de corporatiesector door. Democratiseer de volkshuisvesting en biedt meer zeggenschap aan huurders en woningzoekenden.**

De omzetting van woningbouwverenigingen in stichtingen heeft de afgelopen 25 jaar tot een grote verwijdering van bestuurders ten opzichte van huurders en woningzoekenden geleid. Je zou kunnen spreken van een technocratisering van de toegelaten instelling. Daardoor is het gevoel van eigenaarschap en de daadwerkelijke zeggenschap die nog wel in de institutionele rechtsvorm van vereniging verankerd waren, verdwenen, en hebben plaatsgemaakt voor een systeem waarin huurders en woningzoekenden zich veel te weinig in hun belangen gekend voelen. Bovendien is door de vergaande financialisering de sociale huursector nodeloos ingewikkeld gemaakt. Terwijl in essentie het niet om een probleem van vermogensbeheer gaat, maar om het onderhouden en beschikbaar stellen van huurwoningen aan hen die dat nodig hebben. Kortom, de vraag van wie de corporatie is, wordt te weinig gesteld. Sterker nog, de staat heeft gehandeld alsof zij de uiteindelijke belanghebbende zijn in de sociale huursector en heeft door belastingen als de verhuurderheffing een greep in de sociale kas gedaan.

Om de volkshuisvesting te democratiseren, is een vergaande institutionele vernieuwing van de sector nodig. Bewoners horen opnieuw zeggenschap en eigenaarschap te hebben over corporatiewoningen. Daarvoor is een serieuze democratisering van de woningcorporaties nodig. Het huidige model van stichtingen met directeur-bestuurders voldoet niet aan de basiseisen die democratische besluitvorming vereist. Zeggenschap wordt tegenwoordig weliswaar verkocht als een gunst maar is in werkelijkheid onderdeel van het internationaal mensenrecht.

Kortom, huurders, woningzoekenden en non-profit instellingen die maatschappelijke doelen hebben, dienen een majeure stem te krijgen in de toegelaten instellingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan welzijnsorganisaties die zich bezighouden met de huisvesting van dakloze mensen, of van mensen uit een ggz-instelling.

Meer concreet eisen wij dat er gewerkt wordt aan een wetswijziging die huurders, woningzoekenden en zulk soort non-profit instellingen meer zeggenschap over de volkshuisvesting geeft. Dat kan door in het bestuur een paritaire positie te geven aan vertegenwoordigers van deze genoemde groepen.

Mensen moeten mee kunnen beslissen over maatregelen die hun leefomstandigheden en dus hun recht op huisvesting raakt. Dit kan collectief (bijvoorbeeld op beleidsniveau), maar ook individueel (bijvoorbeeld in huisuitzettingsprocedures). Op individueel niveau hebben mensen bijvoorbeeld recht op terugkeer bij sloop en recht op een passende woning, waarbij passendheid niet alleen wordt afgemeten aan de hand van inkomen en huishoudgrootte.

Op beleidsniveau dient er niet alleen een nieuw op te stellen landelijk Sociaal Statuut te komen voor sloop gevolgd door nieuwbouw maar ook voor woningverbeteringen/renovatie en (groot)onderhoud. In dit landelijke Sociaal Statuut worden kaderafspraken gemaakt tussen vertegenwoordigers van huurders, de verantwoordelijke minister en verhuurders. In dit landelijk sociaal statuut dient het proces van zeggenschap van huurders vastgelegd te worden.

Een sterke juridische verankering van zeggenschap en mede-eigenaarschap over de sector kan ook leiden tot minder vervreemding bij huurders, woningzoekenden en relevante belanghebbenden ten opzichte van de woningcorporatie. Met name zal het kunnen bijdragen aan een betere controle op in hoeverre de uitgaven prudent en doelmatig zijn. In die zin is de kostenstructuur van corporaties ondoorzichtig. Ook hier kan inspiratie buiten de grenzen worden gevonden. In Duitsland zijn corporaties verplicht hun kostenstructuur te publiceren voor het grote publiek zodat er transparantie is over wie er doelmatig en kostenefficiënt werkt.

Er dient een stop op de marktwerking in de sector van toegelaten instellingen te komen. Dat betekent ook een besparing op de winstbelasting van honderden miljoenen euro's per jaar die woningcorporaties nu moeten afdragen.

#### ***4. Voer een actief grondbeleid dat aanstuurt op de differentiatie van nieuwbouw en ruimte biedt aan voldoende sociale huur en wooncoöperaties.***

De overheid moet het makkelijk en financieel mogelijk maken om eigen wooncoöperaties op te richten inclusief aanschaf van grond.

Op dit moment zijn er te weinig grondposities voor wooncoöperaties en wordt grond vaak gewaardeerd tegen marktwaarde. Wooncoöperaties worden, ondanks hun niet-commerciële ontwikkelingsmodel, behandeld als commerciële ontwikkelaars. De maatregelen die wooncoöperaties doorvoeren om speculatie tegen te gaan, huren laag te houden, en zo woningen uit de markt te houden, worden (meestal) niet meegenomen in het bepalen van de grondprijs.

Tot nu toe heeft alleen de Gemeente Amsterdam een structureel plan opgezet met een grondprijsbepaling aangepast aan de waarden en organisatievorm van niet-commerciële wooncoöperaties.

Voor nieuwbouw is grond noodzakelijk. Sinds de jaren '90 is de grondpolitiek van de overheid sterk veranderd. Daarvoor waren de gemeenten meestal de belangrijkste partijen op de grondmarkt. De afgelopen 30 jaar is dat sterk veranderd en hebben vooral commerciële partijen grondposities gekocht. Dat heeft de positie van gemeenten verzwakt ten opzichte van grote ontwikkelende partijen die die bouwgrond in handen hebben.

Toch heeft de gemeente nog wel instrumenten in handen om op de differentiatie van de nieuwbouw te sturen. Het bouwen van gereguleerde en corporatie huurwoningen is via het bestemmingsplan te realiseren.

Gemeenten moeten meer gebruik maken van het vestigen van hun voorkeursrecht op braakliggend terrein voor de ontwikkeling van nieuwbouw. Op deze manier wordt grondspeculatie tegengegaan en kunnen woningen betaalbaarder gebouwd worden.

# NAWOORD

Met deze visie zetten wij als landelijke actiecoalitie een stip op de horizon. We schetsen een duidelijke en concrete toekomst voor Nederlands woonbeleid om ons rondom te organiseren en om voor te strijden. Want we kunnen het niet vaak genoeg zeggen: deze wooncrisis is niet op te lossen met kleine ingrepen hier en daar, maar vergt een ander, radicaal rechtvaardig woonbeleid gebaseerd op het recht op wonen. Decennia aan politieke keuzes hebben honderdduizenden mensen in onwaardige woonsituaties geduwd. Maar in plaats van coherente visies op hoe het anders moet, zien wij zondebokpolitiek steeds meer aan kracht winnen. Dat kan zo niet langer.

Laat het duidelijk zijn: deze visie is een aanzet tot actie. Wij zien heel goed dat niemand ons dit radicaal rechtvaardige alternatief op een presenteerblaadje zal aanbieden. Wij zullen onze rechten moeten opeisen. Wij zullen moeten blijven strijden, protesteren, bezetten, kraken, om zo de woonbeweging stap voor stap verder op te bouwen. Alleen door huurders, buurtbewoners en iedereen met een hart voor de woonstrijd te verenigen komen we uit deze wooncrisis. Alleen door samen, in solidariteit, op te trekken, breken we de dominantie van commerciële ontwikkelaars, institutionele beleggers, pandjesprinzen, en andere huisjesmelkers op de woningmarkt. Wat wij eisen is niet meer dan normaal, en het is een schande dat wij het hier woord voor woord moeten uitleggen. Wij eisen simpelweg een behoorlijk thuis voor iedereen.

Wij eisen woonrechtvaardigheid.

Laat dit visiedocument een inspiratie voor je zijn om in actie te komen. Sluit je aan bij de Woonopstand.



# DIT VISIEDOCUMENT IS EEN INITIATIEF VAN DE LANDELIJKE ACTIECOALITIE WOONOPSTAND

[woonopstand@disroot.org](mailto:woonopstand@disroot.org)

[woonopstand.nl](http://woonopstand.nl)

[@woonopstand](https://www.instagram.com/woonopstand)